

# FAITS MARQUANTS DU MOIS D'OCTOBRE

## Maroc

- ▶ Lancement de l'étude relative aux programmes de logements dans le but d'accompagner le ministère dans le processus de réforme de la politique du logement ;
- ▶ Baisse de la demande de 7% entre le mois d'avril et juin 2019 pour les appartements et les maisons ;
- ▶ Hausse de l'offre de 86% au niveau des logements neufs et de 30% pour les logements anciens ;
- ▶ Baisse prolongée des prix des logements anciens avec 6% en trois mois, contre 10% en six mois pour les maisons et 9% contre 7% pour les appartements ;
- ▶ Recul des prix au niveau du neuf, notamment au 2e trimestre de 2019, de 7% dès le mois de mars ;
- ▶ Rebond des ventes de ciment de 9,4% au mois de septembre, portant leur croissance à +2% au terme des neuf premiers mois de l'année.

## France

- ▶ Hausse des ventes de maisons individuelles de 4 % sur un an ;
- ▶ Repli des taux de prêts immobiliers de 5 points de base par rapport au mois précédent ;
- ▶ Progression du volume des ventes de +7 % entre juillet 2018 et juillet 2019 ;
- ▶ Baisse du nombre de permis de construire au troisième trimestre de 5,8% par rapport au même trimestre de l'année 2018, et celui des mises en chantier de logements neufs de 1,5% ;
- ▶ Baisse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat autour de 1 % sur toutes les durées ;
- ▶ Hausse de la taxe foncière de 34,7 % en l'espace d'une décennie ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier de 3.2 % sur un an contre 3.0 % le trimestre dernier ;
- ▶ Recul du volume des crédits distribués par les banques françaises de 26 % par rapport à 2017 ;
- ▶ Hausse du loyer moyen pour une location vide de 2,6 % en un an ;
- ▶ Mise en place de nouveaux dispositifs par le gouvernement pour améliorer les logements.

## Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de vente de 3,9% sur un an. L'indice de la NAR a atteint 108,7 en hausse de 1,5% par rapport à août ;
- ▶ Progression des prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles de 2 % sur un an en août ;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs de 0,7% en septembre ;
- ▶ Repli du prix médian des logements neufs de 8,8% en un an. Sur un mois, il a chuté de 7,9% ;
- ▶ Baisse des reventes de logements de 2,2% en septembre ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 9,4% et les permis de construire de 2,7% en septembre ;
- ▶ Bond de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier NAHB à 71 en octobre ;
- ▶ Hausse des dépenses de construction de 0,1% en septembre. Sur un an, elles reculent de 1,9% ;
- ▶ Progression des dépenses dans le résidentiel de 0,9% après une hausse de 0,6% le mois précédent ;
- ▶ Baisse du stock de logements neufs de 0,6% en septembre.

## Royaume-Uni

- ▶ Recul de la valeur des biens dans la métropole de 4 % au premier trimestre 2019 ;
- ▶ Légère croissance des prix à la vente de 0,7 % sur l'année écoulée ;
- ▶ effet glaçant du Brexit sur l'immobilier britannique, en particulier à Londres : Prix en berne, transactions paralysées et agents déprimés.

## Espagne

- ▶ Baisse de 21% des ventes en juillet 2019 par rapport à juillet 2018 ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier résidentiel de 3,8% en un an ;
- ▶ Baisse de 20% de l'activité dans le secteur du marché immobilier du résidentiel de Luxe en raison de l'absence de gouvernement stable ;
- ▶ Réduction d'une offre locative de 8% avec des propriétaires qui veulent vendre, et une hausse des nouveaux loyers de 4% selon le nouveau décret-loi sur les locations de mars 2019 ;
- ▶ Baisse des prix des terrains urbains au second trimestre 2019 entraînant une chute volume de ventes.

## Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang de 0,4% en septembre ;
- ▶ Bond des prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang de 0,6% en septembre ;
- ▶ Augmentation des prix des logements neufs dans 35 villes de troisième rang de 0,8% en septembre ;
- ▶ Hausse des prix des logements à la revente de 0,3% dans les villes de premier rang et de 0,2% et 0,7% respectivement dans les villes du deuxième et troisième rang sur un mois ;
- ▶ Progression des investissements dans la promotion immobilière de 10,5% en glissement annuel ;
- ▶ Hausse de l'investissement dans les bâtiments résidentiels de 14,9% au cours des neuf premiers mois ;
- ▶ Bond des ventes de logements commerciaux de 7,1% au cours des neuf premiers mois.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3 - 7

- 31/10/2019 - «Quels programmes de logements après 2020?» : Une étude lancée à Rabat
- 26/10/2019 - L'immobilier peine (toujours) à décoller
- 24/10/2019 - Guide de l'immobilier de Mubawab : La demande immobilière toujours réticente
- 23/10/2019 - Marché immobilier : où fait-il bon acheter au Maroc ?
- 22/10/2019 - BTP: Les ventes de ciment rebondissent en septembre
- 06/10/2019 - 5,5 milliards de DH d'investissements à mobiliser en 2019 : Le Groupe Al Omrane passe à la vitesse supérieure
- 06/10/2019 - Maroc : les logements à 140.000 DH de retour ?
- 06/10/2019 - Habitat et aménagement urbain : Le Groupe mise sur la recherche & développement

## France

P 8 - 29

- 31/10/2019 - La menace de suppression du PTZ et du Pinel inquiète les professionnels de la construction
- 30/10/2019 - Les prix immobiliers et le nombre des ventes de logements continuent de grimper
- 29/10/2019 - Préoccupé par l'endettement des ménages, le gouvernement français promet de réagir
- 28/10/2019 - Le nombre de permis de construire en France a continué de reculer cet été
- 28/10/2019 - Le marché immobilier français dopé par les taux d'intérêt très bas
- 25/10/2019 - Logement neuf : les villes où il vaut mieux investir
- 25/10/2019 - La taxe foncière n'est pas étrangère à la flambée du prix de l'immobilier
- 24/10/2019 - Action Logement a identifié 25.000 logements HLM à démolir
- 21/10/2019 - Le volume des crédits immobiliers recule malgré la faiblesse des taux
- 21/10/2019 - Immobilier octobre 2019 : les chiffres et informations du mois
- 17/10/2019 - Immobilier : les loyers ont augmenté de 2,6 % en 2019
- 15/10/2019 - Immobilier : ce qui change avec la loi de finances pour 2020
- 14/10/2019 - Malgré une légère pause, le marché immobilier ancien continue à battre des records
- 13/10/2019 - Y a-t-il un début de bulle immobilière ?
- 12/10/2019 - Prêt immobilier : cet avantage de la baisse des taux dont on ne parle pas
- 9/10/2019 - Baisse du taux immobilier : les emprunteurs sont ravis, les banques essaient de limiter la casse
- 7/10/2019 - Les transactions portant sur les logements neufs demeurent en berne depuis quelques années
- 07/10/2019 - Le marché immobilier se porte à merveille selon la FNAIM
- 04/10/2019 - De nouveaux dispositifs sont mis en place par le gouvernement pour améliorer les logements
- 02/10/2019 - Immobilier : hausse de 14 % des ventes en un an avec 1 million de transactions
- 02/10/2019 - Immobilier résidentiel : la hausse des prix se poursuit

## Etats-Unis

P 30 - 33

- 29/10/2019 - USA/Immobilier-Hausse plus forte que prévu des promesses de vente en Septembre
- 28/10/2019 - A y est, c'est officiel ! Le Krach du marché immobilier américain est là !!

## Royaume-Uni

P 34 - 36

- 31/10/2019 - Quel est l'impact du Brexit sur l'immobilier à Londres et au Royaume-Uni ?
- 27/10/2019 - Immobilier à Londres : le bon moment pour vendre ?
- 03/10/2019 - Brexit : l'immobilier britannique déjà impacté
- 01/10/2019 - Le marché immobilier trébuche à Londres à cause du Brexit

## Espagne

P 37- 39

- 02/10/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Octobre 2019

## Chine

P 40 - 41

- 30/10/2019 - En Chine, la frénésie sur le marché des résidences secondaires risque d'être problématique
- 21/10/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en septembre
- 18/10/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,5% de janvier à septembre
- 07/10/2019 - Séminaire de l'IAO. Japon-Chine, d'une bulle immobilière à l'autre ?

*Lire le détail...*

- **31/10/2019 - «Quels programmes de logements après 2020?» : Une étude lancée à Rabat**

**Nezha Bouchareb recourt à la Banque mondiale pour mettre en place une vision innovante**

Une réunion marquant le lancement de l'étude relative aux programmes de logements en partenariat avec la Banque mondiale s'est tenue mardi à Rabat. Cette étude, intitulée «Quels programmes de logements après 2020?» a pour objectif principal d'accompagner le ministère dans le processus de réforme de la politique du logement, dans lequel s'est engagé le gouvernement dans un cadre concerté et convergent.

Cette étude sera menée par des experts de la Banque mondiale et s'appuiera sur la consultation des principaux partenaires concernés en vue d'aboutir à la proposition commune d'un nouveau programme de logements adapté au contexte marocain, ainsi que la définition de nouveaux types d'appuis innovants permettant de poursuivre les programmes de logements conventionnés avec l'Etat, après leur échéance en 2020.

«Dans le cadre des Hautes orientations de SM le Roi concernant le secteur de l'habitat et afin de permettre au citoyen de bénéficier d'un logement décent, le ministère de l'habitat souhaite définir une nouvelle vision pour la mise en place du programme de l'habitat après 2020», a fait savoir la ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Nezha Bouchareb.

«Notre ambition est de mettre en place une vision innovante, à travers des mécanismes permettant de fournir aux citoyens marocains des logements de qualité et de répondre à une demande de plus en plus croissante», a-t-elle indiqué.

De son côté, le spécialiste senior du secteur financier, chargé adjoint du programme, Jean Michel Lobet, a précisé que l'objectif principal de cette étude était d'évaluer l'impact de la politique de soutien de l'État au secteur du logement entre 2004 et 2015 et de formuler des recommandations pour mettre en place les réformes adéquates.

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **26/10/2019 - L'immobilier peine (toujours) à décoller**

**L'immobilier peine à connaître à nouveau ses heures de gloire. En cause, le secteur est partagé entre récession économique, stagnation et légère embellie économique.**

La Vie Eco est allé à la rencontre des acteurs du secteur dans plusieurs villes principales du Maroc, avant de faire ce constat. Selon le journal, il varie entre les villes, selon leur nature, leur attrait économique et leur culture.

« La ville de Kenitra se caractérise actuellement par une pénurie du foncier, surtout dans le centre-ville, ce qui a conduit à une montée des prix du mètre carré des terrains, impactant de facto le prix au m2 du produit fini », a fait savoir un promoteur. Contrairement à Rabat, celui-ci a rassuré que les prix ne connaissent pas d'augmentation.

A Meknès, le secteur stagne en raison de la faible demande. En effet, les Marocains résidant à l'Étranger (MRE) ont acquis moins de biens immobiliers depuis 3 ou 4 ans.

Toutefois, les promoteurs de la ville misent sur les entreprises telles que Yazaki, Delphi et Eléphant vert, qui s'investissent dans le secteur à travers la mise en œuvre de plusieurs projets pour la reprise imminente des activités.

La situation de Meknès n'est pas loin de celle de Fès. C'est la morosité économique marquée par la rareté des ventes de logements, notamment, sur le moyen standing.

La situation semble peu reluisante au sud du Royaume mais aussi à Essaouira. « La saison estivale à Essaouira affiche un dynamisme particulier, contrairement au reste de l'année, grâce, notamment, à la clientèle étrangère », explique une source du journal.

Source : *bladi.net-économie*

### • **24/10/2019 - Guide de l'immobilier de Mubawab : La demande immobilière toujours réticente**

La demande immobilière tend vers le ralentissement. C'est ce que constate Mubawab dans sa nouvelle étude des tendances du secteur. Il s'agit des résultats de la première édition du Guide de l'immobilier pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'année.

Le site spécialisé dans l'activité immobilière analyse à travers ce document les opportunités du marché. Un diagnostic qui permet également aux professionnels de prendre les décisions adéquates en termes de type, de mode, de lieu et de budget de construction. Selon les conclusions tirées, le ralentissement de la demande s'est accentué au début de l'été. La baisse de la demande concerne aussi bien les appartements que les maisons. Mubawab relève à cet effet une baisse de 7% entre le mois d'avril et juin 2019. En parallèle, l'offre continue d'augmenter. Une progression de 86% a été relevée au niveau des logements neufs et de 30% pour les logements anciens. Par ville, Mubawab constate une évolution mitigée des prix dans les principales villes du Royaume. L'axe Témara-Salé-Kénitra témoigne d'une hausse.

Le prix au mètre carré exercé dans ces villes a significativement grimpé. On note une hausse de 1,2% pour Témara, 7,7% pour Salé et 13% pour Kénitra. S'agissant des prix des appartements, ils ont connu durant les six premiers mois de l'année une stabilité. Cela va d'une baisse de 1,6 à 0,1%. Ces variations ont été plus constatées au niveau de Casablanca, Rabat, Mohammedia, El Jadida et Agadir. Par ailleurs, les prix se sont rétractés au niveau de Tétouan, Fès, Marrakech et Tanger. À Tétouan, Mubawab souligne que le prix au mètre carré s'est rétracté de 9,5% en six mois. De même, le site observe une baisse des prix des logements anciens sur ladite période. Une dépréciation qui, selon Mubawab, dure un peu plus longtemps que les années passées. Il en est de même pour l'immobilier neuf dont les prix ont chuté à la deuxième moitié du semestre, et ce après avoir débuté l'année avec une hausse de 8%. En revanche, la tendance change quand il est question des maisons.

Mubawab observe à cet effet une hausse de 5%, et ce depuis le mois de mars. Pour rappel, l'analyse de Mubawab se base sur des observations relatives aux logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente. Il s'agit en effet des offres annoncées entre janvier et juin 2019. Le guide exclut, par ailleurs, les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads et les biens à la location.

Les prix moyens sont calculés par zone géographique, à savoir la ville et l'arrondissement.

Source : *Aujourd'hui.ma*

### • **23/10/2019 - Marché immobilier : où fait-il bon acheter au Maroc ?**

Le premier semestre 2019 n'a pas été salvateur pour le secteur immobilier. Les indicateurs ne sont pas tous au vert, l'évolution des prix demeure variable, le décalage entre l'offre et la demande persiste, les transactions sont en baisse alimentant les stocks invendus et des chantiers sont à l'arrêt. C'est ce qui ressort du dernier guide Mubawab de l'immobilier pour le premier semestre 2019.

Dans les détails, le guide fait ressortir une baisse des prix des logements anciens. Bien que saisonnière, cette dépréciation a duré un peu plus longtemps en 2019 comparativement à l'année précédente. L'accélération a été plus marquée pendant le premier trimestre, soit 6% en trois mois, contre 10% en six mois pour les maisons et 9% contre 7% pour les appartements. La baisse se confirme même au niveau du neuf, notamment au 2<sup>e</sup> trimestre de 2019, en enregistrant un recul de 7% dès le mois de mars. Cette tendance persiste malgré des taux de crédits immobiliers relativement bas et une demande plutôt variable. Calculés sur la base des annonces publiées sur Mubawab.ma, les résultats du

guide confirment par ailleurs un déséquilibre entre l'offre et la demande. Durant le premier semestre 2019, la demande a suivi sa courbe naturelle tendant vers un ralentissement, aussi bien pour les appartements que pour les maisons. Quant à l'offre, représentée par le nombre de logements disponibles sur le portail, elle a augmenté de 86% durant le premier semestre pour les logements neufs, contre seulement 30% pour les logements anciens. L'analyse de Mubawab concerne également l'évolution des prix par ville. Et ce sont Salé, Kénitra et Témara qui ressortent comme étant les meilleures villes où il est le plus conseillé d'investir cette année. Ainsi, à Kenitra, on note que le prix du m<sup>2</sup> est de 7.693 Dh, 9.329 Dh à Salé, 10.281 Dh à Témara, contre 15.370 Dh à Casablanca et 17.330 Dh le m<sup>2</sup> à Rabat.

Source : Lematin.ma

- **22/10/2019 - BTP: Les ventes de ciment rebondissent en septembre**

Les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du BTP ont marqué un rebond de 9,4% au mois de septembre, portant leur croissance à +2% au terme des neuf premiers mois de l'année, indique la Direction des études et des prévisions financières (DEPF). Cette situation provient d'une hausse de 7,8% des ventes au premier semestre, de 1,8% au 2e et d'une baisse de 3,6% au 3e trimestre, précise la DEPF dans sa note de conjoncture d'octobre.

De son côté, l'encours des crédits accordés au financement des opérations immobilières a progressé de 3% à près de 274 milliards de DH, après une hausse de 4,1% un an auparavant.

Source : L'économiste.com

- **06/10/2019 - 5,5 milliards de DH d'investissements à mobiliser en 2019 : Le Groupe Al Omrane passe à la vitesse supérieure**

**L'année 2018 a été marquée par la sortie réussie du Groupe sur le marché financier avec une levée obligataire de 1 milliard de dirhams, sursouscrite 8,2 fois.**

Pour l'année 2019, le Groupe ambitionne de mobiliser un investissement de plus de 5,5 milliards de dirhams avec 28.000 mises en chantier et 28.000 unités achevées y compris celles engagées en partenariat. Concernant la mise à niveau urbaine, il est prévu de mettre en chantier des opérations au profit de 110.000 ménages et des achevements pour 100.000 ménages. C'est ce qu'avait dévoilé le Groupe lors de son conseil de surveillance qui s'est déroulé en juin dernier à Rabat en présence de Abdelahad Fassi Fihri, ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, et de Fatna El Khyiel, secrétaire d'Etat chargée de l'habitat.

En 2018, les sociétés du groupe ont mobilisé un investissement de plus de 5 milliards de dirhams, ce qui a permis de mettre en chantier 26.892 unités et d'achever plus de 24.758 en propre et avec les partenaires. En ce qui concerne les activités de restructuration urbaine, les travaux de mise à niveau ont profité à plus de 121.732 ménages au niveau des achevements et 105.054 ménages pour les mises en chantier. Sur le plan financier, le chiffre d'affaires du Groupe s'est maintenu en 2018 à 5,02 milliards de dirhams au même niveau que l'année précédente. L'année 2018 a également été marquée par la sortie réussie du Groupe sur le marché financier avec une levée obligataire de 1 milliard de dirhams, sursouscrite 8,2 fois.

A cette occasion le ministre a exprimé sa satisfaction des avancées enregistrées dans les chantiers de réformes tant managériales qu'opérationnelles engagées par le holding ces dernières années et aussi pour ses efforts en matière d'innovation et de développement durable. Ainsi, l'ensemble des réformes engagées a permis de maintenir le cap malgré une conjoncture difficile. Ainsi, le holding a poursuivi son engagement dans la mise en œuvre de la politique gouvernementale en matière d'habitat et d'amélioration des conditions de vie des familles les plus démunies.

Enfin, le ministre qui avait aussi tenu à rappeler que le Groupe étant un outil de mise en œuvre de la politique du gouvernement dans le secteur de l'habitat et du 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.

Notons que durant les années s'étendant de 2007 à 2015, l'action d'Al Omrane a été confortée par le caractère exceptionnel du secteur du bâtiment en termes d'aménagement et de construction de logements. Cette période a vu aussi le lancement de villes nouvelles, ou encore le démarrage du programme du logement social à 250.000 dirhams et de programme à 140.000 dirhams. Depuis 2016, le Groupe marque un tournant stratégique en lançant le Cap 2020 qui définit ses principales orientations stratégiques à l'horizon 2020 et les perspectives de son évolution; afin d'être en phase avec les différents enjeux et garantir l'efficacité et l'efficience de son intervention en sa qualité d'opérateur public au service de l'Etat et des territoires.

Pour rappel, le Groupe Al Omrane est né en 2007 de la fusion de plusieurs établissements publics (ANHI (Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre), SNEC (Société nationale d'équipement et de construction) et Attacharouk (Société d'aménagement, de construction et de promotion), et les 7 Établissements régionaux d'aménagement et de construction (ERAC)).

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **06/10/2019 - Maroc : les logements à 140.000 DH de retour ?**

**Le Groupe Al Omrane entend relancer le logement à Faible valeur immobilière totale (FVIT) ou à 140 000 DH. Dans ce sens, il a organisé une rencontre à Fès.**

Le Groupe Al Omrane pourrait relancer les offres de logement à Faible valeur immobilière totale (FVIT), ou à 140 000 DH, avant l'expiration du délai des incitations fiscales, prévu en 2020, rapporte La vie éco.

A la rencontre de Fès, la première étape d'une série de roadshows a regroupé le Ministre de l'Habitat, les promoteurs immobiliers, le Wali et, notamment, le Président de la région. Il était question de mener une réflexion à trois niveaux.

Le premier, d'ordre global, avait trait à tous les dispositifs devant être mis en place pour l'amélioration de ce segment (soutien étatique, exonération fiscale, implication de toutes les parties prenantes, ...).

Le deuxième, plutôt régional, prenait en compte les spécificités de chaque région, que ce soit en termes de besoins des promoteurs et des acquéreurs potentiels, de terrains fonciers, ...

Le troisième, qui était spécifique à la holding, consistait à proposer une offre à même de séduire les promoteurs. Il en va, entre autres, de la sélection du foncier, en fonction de la taille du promoteur avec, à terme, un objectif de réaliser environ 1400 logements dans la région de Fès-Meknès.

Seulement, cette relance du secteur que recommande le Groupe Al Omrane ne semble pas enchanter les membres de la Fédération nationale des Promoteurs immobiliers (FNPI). Par la voix de son Président, Taoufik Kamil, elle a fait comprendre que le redressement de ce segment d'habitat ne pouvait se faire qu'à travers une étude complète et poussée.

« D'ailleurs, des discussions sont en cours avec les ministères concernés, à savoir l'Habitat et les Finances », a-t-il fait valoir. Toutefois, la FNPI propose de libérer 75% du bien construit à la commercialisation et de supprimer les avantages fiscaux accordés aux promoteurs, détaille la même source.

*Source : bladi.net-économie*

- **06/10/2019 - Habitat et aménagement urbain : Le Groupe mise sur la recherche & développement**

**En 2019, le Groupe a créé une entité dédiée pour assurer la veille technique et technologique des matériaux et procédés de construction innovants ainsi que le pilotage des projets R&D sélectionnés.**

L'innovation est un des éléments majeurs sur lesquels mise le Groupe pour son développement. En témoignent les partenariats signés par Al Omrane afin de promouvoir la recherche & développement dans le secteur de l'habitat et l'aménagement urbain et l'ouverture qu'il a initiée envers le monde académique. Une démarche qui s'est concrétisée en 2018 avec l'idée de mettre en place une feuille de route pour l'innovation et la recherche & développement. Et pour cause, le Groupe se dit conscient du rôle que pourraient jouer l'innovation et la recherche et développement dans la dynamique de l'habitat et en raison également des missions d'Al Omrane relatives à la production de l'habitat et l'aménagement urbain. En 2019, le Groupe a créé une entité dédiée pour assurer la veille technique et technologique des matériaux et procédés de construction innovants ainsi que le pilotage des projets R&D sélectionnés. «Une entreprise incapable de repenser ses produits ne peut assurer sa pérennité.

Et la mise au point, sans cesse, de produits améliorés est la seule manière pour une entreprise de répondre aux demandes du marché, en évolution constante», a souligné Badre Kanouni, président du Groupe Al Omrane, lors de la cérémonie de signature d'une convention de partenariat entre le holding et le Centre national de recherche scientifique et technique (CNRST) en juillet dernier indiquant que dans un contexte de mondialisation avancée, l'entreprise a vite vu l'intérêt majeur à développer la promotion de l'innovation et de la recherche & développement. C'est dans ce sens donc que le Groupe a signé cette convention de partenariat qui permettra de mettre en place un programme de financement d'un montant de deux millions de dirhams mis à la disposition des porteurs de projets sélectionnés suite à un appel à projets national, et ce, dans les domaines du développement de matériaux et de procédés de construction.

Pour le holding Al Omrane ce partenariat permet également de franchir un premier pas vers la concrétisation de sa feuille de route. «Avec le Centre national de recherche scientifique et technique, nous ambitionnons à travers cette synergie public-public de bénéficier du savoir de nos chercheurs marocains pour le développement de matériaux et/ou de procédés de construction innovants, susceptibles d'améliorer la qualité de nos logements, et/ou de gagner en délai et coût», a précisé le président du Groupe à cette occasion. Cette convention définit les modalités de collaboration entre les deux institutions et prévoit la mise en place d'un programme de financement de projets de recherche & développement en matière de construction et d'aménagement urbain. Elle permettra au groupe Al Omrane de s'ouvrir sur le monde académique à travers des partenariats avec des universités, des instituts et de grandes écoles intéressées, portant principalement sur le développement de matériaux et de procédés de construction innovants.

Cette initiative avait prévu la mise en place d'un comité mixte de pilotage et de suivi et une stratégie de communication commune pour accompagner la mise en œuvre de ce partenariat qui s'étale sur une durée initiale de trois ans. Du côté du CNRST cette convention donnera l'opportunité d'identifier les compétences nationales et les laboratoires qui s'intéressent aux thématiques portant sur les matériaux et les procédés de construction, ainsi que de mettre en place un programme de financement de projets de recherche et de développement dans les domaines d'activité d'Al Omrane et notamment la construction et l'aménagement urbain

*Source : Aujourd'hui.ma*

- **31/10/2019 - La menace de suppression du PTZ et du Pinel inquiète les professionnels de la construction**

Le marché français de la construction individuelle fait face à une nouvelle menace : la suppression du prêt à taux zéro, même dans les zones tendues. Pourtant, la conjoncture est bonne, avec des ventes en progression sur un an, et des intentions d'achat élevées pour les deux années à venir, principalement grâce aux conditions d'emprunt favorables.

**Bonne santé du secteur de la construction, soutenu par des conditions d'emprunt exceptionnelles**

Lors d'un récent colloque réunissant les constructeurs, promoteurs et aménageurs de la Fédération française du bâtiment (FFB), les professionnels de la construction ont présenté un marché dynamique.

« Les chiffres des trois premiers trimestres de 2019 montrent des ventes de maisons individuelles en hausse de 4 % sur un an (en excluant les lotissements) ».

Et en se basant sur les intentions d'achat des Français pour les deux prochaines années, la dynamique devrait se poursuivre.

**IMPORTANT** La faiblesse des taux de prêt immobiliers est l'un des principaux moteurs du mouvement.

L'Observatoire Crédit Logement/CSA pour le mois d'octobre affiche

« Une moyenne à 1,13 %, en repli de 5 points de base par rapport au mois précédent ».

De plus, les crédits accordés sont de plus en plus longs, la durée moyenne d'emprunt culminant à 229 mois au début de l'automne. Enfin, les banques ont considérablement allégé leurs conditions en matière d'apport personnel : dans le neuf, le taux moyen n'est que de 14 %.

**Risque de suppression du PTZ, même dans les zones tendues**

Grâce à ces évolutions, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a pu être maintenu, malgré la hausse des prix et le rabaillage du prêt à taux zéro ou PTZ, une aide pourtant essentielle pour les candidats à l'accès à la propriété. Depuis 2018, son montant a été réduit de moitié dans les zones B2 et C.

**IMPORTANT** Cette mesure avait déjà fortement impacté le secteur. Or, non seulement le dispositif va disparaître de ces zones à faible tension immobilière à partir du 1er janvier 2020, mais il semble que la suppression va s'étendre aux zones tendues (A et A bis), où il devait pourtant rester en vigueur au moins jusqu'au 31 décembre 2021.

Cette information qui agite les acteurs de la construction a été publiée par le site spécialisé dans le BTP Batiactu à la mi-octobre. Ce projet de mettre un terme au prêt à taux zéro devrait faire l'objet d'un rapport à remettre incessamment au chef du gouvernement par le Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'Inspection générale des finances.

**Le dispositif de défiscalisation Pinel également menacé après 2021 ?**

Selon Loïc Chapeaux, le directeur des affaires économiques de LCA-FFB,

« Le PTZ sera particulièrement utile pour les futurs acquéreurs si les taux, actuellement à des seuils historiques, repartent à la hausse ».

Loïc Chapeaux

De même,



« Ce dispositif d'aide à l'accession redeviendra très intéressant avec l'arrivée de la réglementation dite de Bâle 4, laquelle devrait contraindre les banques à appliquer des conditions plus strictes pour l'octroi de crédit ».

Loïc Chapeaux

Les rumeurs évoquent également des changements concernant la loi Pinel, qui permet de défiscaliser un investissement locatif dans le neuf et qui devrait rester valable jusqu'en 2021. Selon Loïc Chapeaux,

« La FFB prépare déjà sa prolongation ».

Loïc Chapeaux

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

- **30/10/2019 - Les prix immobiliers et le nombre des ventes de logements continuent de grimper**

Le marché des logements connaît une forte croissance depuis le début de l'année, et ce, malgré la hausse constante des prix immobiliers. Selon les chiffres des Notaires de France, le volume des ventes a augmenté de +7 % entre juillet 2018 et juillet 2019, et ils ne prévoient aucun fléchissement d'ici jusqu'à la fin de l'année, étant donné que les taux d'intérêt poursuivent leur tendance baissière. Pour la capitale, dont les prix flambent, les analyses des experts révèlent un risque accru de bulle immobilière.

#### **La demande dopée par le faible coût du crédit immobilier**

La croissance rapide des prix des logements est favorisée tout particulièrement par le faible coût du crédit immobilier.

**IMPORTANT** Il n'est pas difficile pour les acquéreurs potentiels, notamment ceux dont le profil intéresse les banques, de trouver un prêt sans apport qui couvre le montant total du projet (prêt à 110 %).

Le crédit immobilier leur permet, dans ce cas, de financer non seulement le prix du bien, mais aussi les frais de notaire, les frais d'agence et les frais de dossier.

Ainsi, même si les Notaires prédisent une hausse globale des tarifs pouvant aller jusqu'à +5,1 % pour les appartements et +2,7 % pour les maisons à partir du quatrième trimestre 2019, les ventes ne risquent pas de tarir.

Toutefois, de nombreux analystes économiques anticipent une stabilisation des prix des logements pour l'année prochaine.

La menace d'une bulle immobilière est alors faible en France, si l'on fait abstraction de la situation du marché à Paris.

Une hausse des prix de +7,8 % à prévoir pour Paris

Pour le mois d'octobre, la hausse des prix des logements dans la capitale serait de +7,8 %, d'après l'estimation des notaires.

**IMPORTANT** Comme quelques grandes métropoles (Hong-Kong, Toronto, Amsterdam, Francfort), Paris est exposée à un risque élevé de bulle immobilière à cause de l'évaluation excessive des valeurs des biens.

Les experts tablent toutefois sur un rééquilibrage des prix après le dégonflement de la bulle : un éventuel effondrement du marché immobilier parisien reste donc très hypothétique.

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

- **29/10/2019 - Préoccupé par l'endettement des ménages, le gouvernement français promet de réagir**

Le moment est propice à l'emprunt et à la concrétisation d'un projet immobilier. Au fur et à mesure que les jours passent, les conditions d'emprunts deviennent toujours plus favorables aux emprunteurs. Cette frénésie n'est toutefois pas sans risque et le

gouvernement commence même à être préoccupé, à la fois par le niveau d'endettement des ménages et la santé financière des banques.

### **Les risques existent et il faudrait pouvoir les contenir**

Le Ministère de l'Économie a récemment mené une enquête afin de déterminer de manière précise les impacts de cette politique du taux bas sur les ménages, sur les organismes prêteurs ainsi que sur le marché de l'immobilier en général.

**IMPORTANT** Pour les particuliers, le plus gros risque reste le surendettement.

De mémoire, les taux n'ont jamais été aussi bas et, de plus, les institutions de crédit se montrent beaucoup plus conciliantes et assouplissent autant que possible leurs conditions d'octroi.

La situation des établissements financiers est d'autant plus préoccupante. Ces derniers font face à des pressions de toute part. D'abord, celle de la concurrence, les amenant à proposer le taux de crédit immobilier le plus bas possible afin d'attirer les clients.

**IMPORTANT** Mais cela se fait au détriment de la rentabilité. Les produits financiers vendus en parallèle au contrat de crédit ne suffisent pas à compenser le manque à gagner engendré par l'effort sur le taux.

Autre pression, celle de la politique de la BCE qui maintient son taux directeur à un niveau négatif. Cette situation oblige les banques à prêter, même à perte, afin de réduire le volume des liquidités déposées à la Banque Centrale et qui constituent une charge de plus en plus conséquente.

Face à tous ces facteurs défavorables et faute de rentabilité, les établissements financiers s'exposent au risque de banqueroute, laquelle serait préjudiciable pour les ménages, pour le marché de l'immobilier et pour l'économie en général.

### **Des actions à mener**

La menace est donc réelle et, par l'intermédiaire du Haut Conseil de la Stabilité financière, le gouvernement affirme être en pleine réflexion concernant la marche à suivre pour l'endiguer.

Pour l'heure, il n'a pas fourni de plus amples informations concernant ces éventuelles actions, mais il s'est déjà fixé une date butoir pour leur mise en application.

*Source : Meilleurtaux.com*

## **• 28/10/2019 - Le nombre de permis de construire en France a continué de reculer cet été**

**Au troisième trimestre, le nombre de permis de construire a baissé de 5,8% par rapport au même trimestre de l'année 2018. Les mises en chantier de logements neufs ont reculé pour leur part de 1,5%.**

(BFM Immo) - Le nombre de permis de construire accordés au troisième trimestre en France a baissé de 5,8% par rapport au même trimestre de l'année 2018, et les mises en chantier de logements neufs de 1,5%, montrent les chiffres officiels. Entre juillet et septembre, 114.600 permis de construire ont été donnés, soit un peu plus qu'au trimestre précédent, selon les chiffres du ministère de la Cohésion des Territoires, dont dépend le logement. Du côté des mises en chantier, la construction de 86.200 logements a été entamée, contre 95.300 au second trimestre.

Ces évolutions confirment la tendance générale à la baisse observée depuis environ deux ans, que ce soit en matière de mises en chantier, soit la construction effective de logements, ou les permis, qui en donnent une idée avancée. Concernant la construction de logements, la hausse de 10,2% pour l'individuel "pur" -soit le gros du marché des maisons- n'a pas suffi à compenser la chute drastique de 37,6% des logements en résidence (pour seniors ou étudiants).

## Les voyants sont au rouge

Les logements collectifs, c'est-à-dire les immeubles, ont pour leur part reculé moins fortement (-9,2%). Quant aux mises en chantier, tous les voyants sont au rouge, sauf pour l'individuel "pur" qui tire son épingle du jeu avec une hausse de 2,6% sur la période. En un an, d'octobre 2018 à septembre 2019 inclus, 438.100 logements ont été autorisés à la construction, soit une baisse de 5,9% par rapport aux douze mois précédents, et 410.700 logements ont été mis en chantier, soit 3,5% de moins que l'année passée.

Par ailleurs, le ministère prévoit un taux d'annulation des logements individuels autorisés sur ces trois mois de 11,5%, "légèrement inférieur" à la moyenne, tandis que dans le collectif, 15% des logements autorisés durant cette période ne seraient jamais mis en chantier, un chiffre également en dessous de la moyenne. Quant au délai moyen avant la mise en chantier, le gouvernement table sur 5,3 mois pour le logement individuel (très légèrement inférieur à la moyenne) et 10,4 mois dans le collectif (inférieur à la moyenne).

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

## • 28/10/2019 - Le marché immobilier français dopé par les taux d'intérêt très bas

Notre 29e Observatoire des taux annonce d'ores et déjà des résultats exceptionnels pour 2019 en termes de demandes de crédits immobiliers, en hausse de 30 % sur un an. Cette performance est attribuée notamment à la faiblesse des taux d'emprunt, ainsi qu'un afflux de dossiers des primo-accédants aux revenus modestes et ne fournissant qu'un faible apport.

### Baisse des taux d'intérêt autour de 1 % sur toutes les durées

Les taux d'intérêt très bas des prêts à l'habitat distribués aux Français sont l'une des conséquences de la politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne.

**IMPORTANT** En presque trois années de repli, ceux-ci sont descendus à 1 % en moyenne pour la plupart des candidats à l'accès à la propriété, et ce, même sur des durées longues.

En excluant le coût l'indispensable assurance emprunteur et les renégociations, il est actuellement possible d'emprunter pour 15 ans à un taux de 1,10 %. Sur 20 ans et 25 ans, il faut prévoir environ 1,25 % et 1,45 % d'intérêt. Par rapport à mars, ils ont donc baissé de 20 à 30 points de base. Après négociation par le courtier immobilier auprès de l'établissement bancaire, les taux tombent entre 0,90 % et 1,10 %.

### Afflux des emprunteurs de moins de 35 ans

Maël Bernier, notre porte-parole, se félicite de l'ouverture du marché aux emprunteurs modestes grâce à différents changements majeurs.

Entre 2008 et 2019, le niveau de revenu mensuel minimum exigé pour souscrire un crédit de 200 000 euros sur 20 ans est passé de 4 000 euros à 2 800 euros.

Maël Bernier

Les banques ont largement contribué à ce phénomène en acceptant les financements avec peu d'apport, voire sans apport, et en multipliant les prêts sur 25 ans.

Résultat, Maël Bernier note

Une progression de 30 % des demandes de prêt logement par rapport à l'année dernière.

Maël Bernier

## **IMPORTANT Et la proportion de jeunes augmente.**

Deux tiers des souscripteurs de prêts à l'habitat ont moins de 40 ans. Près de la moitié d'entre eux ont moins de 35 ans. 3 emprunteurs sur 10 ne sont même pas encore trentenaires.

## **Pouvoir d'achat immobilier préservé par les taux bas**

Les derniers indices Notaires-Insee confirment le dynamisme du marché de l'immobilier en France. Cet été, le nombre de transactions conclues dans l'ancien sur l'année écoulée a franchi la barre symbolique du million.

**IMPORTANT** Le marché devrait rester tonique, les taux d'intérêt des prêts très bas compensant la hausse des prix, préservant le pouvoir d'achat immobilier des Français.

Paris fait exception, avec un mètre carré proposé à 10 000 euros selon les Notaires du Grand Paris, soit un bond de 66 % sur la décennie. Les potentiels acheteurs d'un bien parisien de 40 m<sup>2</sup> doivent ainsi justifier de 5 900 euros par mois revenus au minimum.

À Bordeaux ou Lyon, les revenus exigés pour obtenir le financement d'une telle opération varient de 2 500 euros à 3 000 euros. Le seuil baisse entre 1 500 euros et 2 000 euros pour les ménages intéressés par une acquisition à Marseille, Nîmes ou Rennes. À Angers, au Havre ou au Mans, il suffit de 1 500 euros de revenus mensuels, voire moins, pour se lancer.

*Source : Meilleurtaux.com*

## **• 25/10/2019 - Logement neuf : les villes où il vaut mieux investir**

À Bordeaux, Nantes, Lyon mais aussi Paris, il est plus avantageux d'acheter dans le neuf qu'il y a six mois. En revanche, les conditions se sont dégradées à Lille, Strasbourg ou Marseille.

Le tarif d'un trois-pièces a bondi de 12,4 % à Lille (252 100 euros) alors qu'il a diminué de 2,81 % à Paris, pour passer à 760 600 euros. (Illustration) IP3 Press/MaxPPP/Bruno Levesque

Les prix du m<sup>2</sup> ne flambent pas seulement dans l'ancien. Pour les logements neufs, huit des dix plus grandes villes de France affichent également des prix à la hausse. C'est ce qui ressort du baromètre semestriel publié ce mois d'octobre par Empruntis. Réalisé en partenariat avec le site Trouver-un-logement-neuf.com, il compare les prix au 15 septembre et ceux relevés en mars.

Résultat : le tarif d'un trois-pièces a bondi de 12,4 % à Lille pour s'établir à 252 100 euros, de 8,26 % à Strasbourg (263 400 euros), de 6,77 % à Marseille (269 500 euros), de 5,8 % à Nice (347 600 euros) et de 4,1 % à Toulouse (234 400 euros). Plus raisonnable, la hausse à Montpellier (255 900 euros) et Lyon (336 800 euros) se limite à 2,77 % et 2,22 % et même à 0,17 % à Nantes (285 600 euros).

À l'inverse, après plusieurs années d'escalade, le prix du m<sup>2</sup> dégringole de 8,33 % à 288 300 euros à Bordeaux. Et il flanche à Paris de 214 000 euros, pour s'établir à 760 600 euros. « En Ile-de-France, l'encadrement des loyers fait que les investisseurs se tournent moins vers le neuf », analyse Ulrich Maurel, président de la Compagnie européenne de crédit qui contrôle les courtiers Empruntis, ImmoPrêt et ACE Crédit.

## **La demande reste forte dans les métropoles**

Hormis ces deux exceptions, la tendance générale est néanmoins à la hausse. Pourquoi ? « Rareté et donc cherté du foncier, coût de construction en hausse et approche des élections municipales qui freine les nouveaux projets », répond Céline Coletto, porte-parole de Trouver-un-logement-neuf.com. D'où une pression importante sur les prix dans les métropoles, où la demande reste forte.

Dans ces conditions, pour les épargnants qui souhaiteraient investir dans le neuf, où est-il aujourd'hui le plus judicieux d'acheter? Malgré des taux de crédit immobilier au plus bas - en septembre, le taux minimum est tombé, hors assurance, à 0,58 % sur 20 ans! - « la hausse des prix a engendré une hausse du pouvoir d'achat des Français dans quatre des 10 villes étudiées », souligne le baromètre.

Si l'on reprend l'exemple d'un trois-pièces acheté à crédit sur 20 ans par un ménage disposant d'un apport de 50 000 euros, les conditions sont plus avantageuses qu'en mars soit parce que les prix du neuf ont fondu, soit parce que la forte baisse des taux a plus que compensé la hausse des prix. Là, des opportunités sont donc à saisir en particulier en cette « fin d'année propice à la défiscalisation », note le baromètre.

C'est d'abord le cas de Bordeaux. Dans la capitale d'Aquitaine pour l'achat d'un trois-pièces, la mensualité n'est plus que de 1300 euros. Une chute de 10,12 % qui représente un coût du crédit hors assurance allégé de 35 000 euros ou un gain en six mois de 7,8 m<sup>2</sup>. A Paris, le même calcul aboutit à une économie de 39 600 euros, soit quasiment 4 m<sup>2</sup>. Dans une ville où le moindre centimètre carré vaut de l'or, c'est bon à prendre. A Nantes, le gain est de 2,7 m<sup>2</sup> et il est de l'ordre de 1,5 m<sup>2</sup> à Lyon.

### **Le neuf reste un bon achat**

Mais dans la majorité des villes, les acheteurs y ont perdu en six mois en raison de la flambée des prix que la faible baisse des taux n'a que peu atténuée. Ainsi, à Lille, la mensualité s'est alourdie de 7,37 % à 1113 euros. Sur 20 ans, cela fait 19 700 euros à rembourser en plus, soit l'équivalent de 7 m<sup>2</sup>. C'est l'équivalent d'une petite pièce perdue en six mois !

Source : *leparisien.fr*

- **25/10/2019 - La taxe foncière n'est pas étrangère à la flambée du prix de l'immobilier**

Le prix de l'immobilier a connu des hausses continues ces dernières années. Une partie de l'explication de cette flambée est à chercher du côté de la taxe foncière, laquelle a également progressé, mais à un rythme beaucoup plus rapide. Et cette tendance pourrait encore se poursuivre avec la disparition prochaine de la taxe d'habitation.

### **Mauvaise nouvelle pour le primo accédant**

Le primo accédant est la première victime de cette hausse de la taxe foncière. Dans la majorité des cas, celui qui achète pour la première fois sa résidence principale ne dispose que de moyens financiers quelque peu limités.

Forcément, l'augmentation de la taxe foncière a un impact sur son achat puisque cette dernière, d'après les calculs d'un professionnel du secteur, représente deux mensualités supplémentaires de crédit à payer.

**IMPORTANT** Cela peut amener l'acquéreur à revoir ses ambitions à la baisse et à renoncer à quelques mètres carrés de surfaces habitables.

### **Une hausse de +34,7 % en l'espace d'une décennie**

La réalité n'est pas la même pour toutes les villes et les départements, mais globalement, en l'espace de 10 ans, la taxe foncière a évolué à la hausse beaucoup plus rapidement que l'inflation

D'après les observations de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

**IMPORTANT** Plusieurs acteurs sont à l'origine de cette hausse mirobolante. D'abord, l'État qui, chaque année, révisé à la hausse la valeur locative cadastrale (l'assiette de la taxe foncière).

Selon l'UNPI,

Les révisions apportées dernièrement par le gouvernement ont été assez conséquentes.

Ensuite, les collectivités locales, à savoir les élus communaux, municipaux ou départementaux. Bon nombre d'entre eux anticipent la disparition prochaine de la taxe d'habitation et, afin de minimiser les pertes causées par cette suppression, se rabattent sur la taxe foncière.

### **Toujours d'après les données fournies par l'UNPI,**

La taxe foncière dans les départements s'est accrue de +14,6 % en 10 ans.

Mais comme dit auparavant, la hausse de la taxe n'a pas été la même pour tous les départements. La plus importante a été enregistrée dans les Yvelines avec une progression de +73 % en seulement 5 ans. À l'inverse, sur la même période, la Haute-Corse n'a connu qu'une augmentation de +3,8 %.

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

- **24/10/2019 - Action Logement a identifié 25.000 logements HLM à démolir**

**En juillet dernier, Action Logement a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour identifier les logements sociaux obsolètes ou vacants. 860 HLM ont été identifiés et le groupe va examiner les dossiers.**

(BFM Immo) - En juillet, Action Logement, en partenariat avec les fédérations HLM, a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI). Son but était d'identifier les logements obsolètes ou vacants en zones détendues. "Il permet de trouver de nouveaux moyens pour reconstituer et restructurer une offre locative adéquate aux besoins des salariés", explique Action Logement. Et cette enquête a suscité un fort intérêt.

Action Logement constate que 270 bailleurs sociaux se sont montrés intéressés par l'initiative. Dans le détail, Action Logement va étudier les dossiers de "860 opérations de démolition envisagées représentant un potentiel de 25.000 logements démolis dans 499 communes". Par ailleurs 384 opérations de constructions nouvelles sont étudiées.

#### **Subvention de 8.000 euros par logement**

"Les logements identifiés par l'AMI sont tous situés en zones dites détendues (B2 et C) en dehors des Quartiers Prioritaires de la Ville suivis par l'ANRU ou dans l'une des 222 villes du programme national Action Cœur de Ville", rappelle Action Logement.

Les dossiers retenus recevront une subvention de 8.000 euros par logement, ne pouvant excéder la moitié du coût de démolition et un prêt à hauteur de 25.000 euros par logement construit.

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

- **21/10/2019 - Le volume des crédits immobiliers recule malgré la faiblesse des taux**

Les taux immobiliers sont actuellement à un niveau historiquement bas, une situation qui perdure depuis quelques années maintenant. Si les banques continuent à brader le crédit immobilier, c'est avant tout pour atteindre les objectifs qu'elles se sont fixés en début d'exercice, notamment en matière de volume de crédits octroyés. Mais à en croire les chiffres de l'ACPR, l'objectif est loin d'être atteint.

#### **Un paradoxe difficile à expliquer**

La situation n'est pas la même pour toutes les banques, certaines ayant assuré avoir rempli leur objectif de production de crédits à temps.

Mais les chiffres de l'ACPR ne laissent aucune place au doute : l'année dernière, le volume des crédits distribués par les banques françaises a reculé de -26 % par rapport à 2017, pour s'établir à 203 milliards d'euros.

La chute du taux des crédits immobiliers a pourtant commencé bien avant 2018 et cette année-là, il était déjà à un niveau inédit. Sans parler des ventes qui ont également explosé, battant tous les records de l'époque.

Beaucoup s'interrogent alors sur les raisons de ce ralentissement. Les efforts fournis par les banques auraient-ils été vains ?

Les spécialistes du secteur apportent un début d'explication. Ceux-ci avancent l'hypothèse selon laquelle les acheteurs sont constitués majoritairement de secundo-accédants ; autrement dit des ménages ayant déjà une situation financière confortable (des retraités pour la plupart), qui ont un volume d'apport personnel important et qui, par conséquent, n'ont pas besoin d'emprunter des sommes trop importantes.

#### **Les primo-accédants sont devenus plus attentistes**

Pour les primo-accédants, le principal frein reste le prix. Alors que les taux n'ont cessé de baisser, le prix moyen de l'immobilier a observé la tendance inverse.

**IMPORTANT** Malgré des conditions de crédit fortement attractives, beaucoup d'aspirants à la propriété sont réticents à passer à l'acte, redoutant des difficultés de remboursement qui pourraient survenir plus tard.

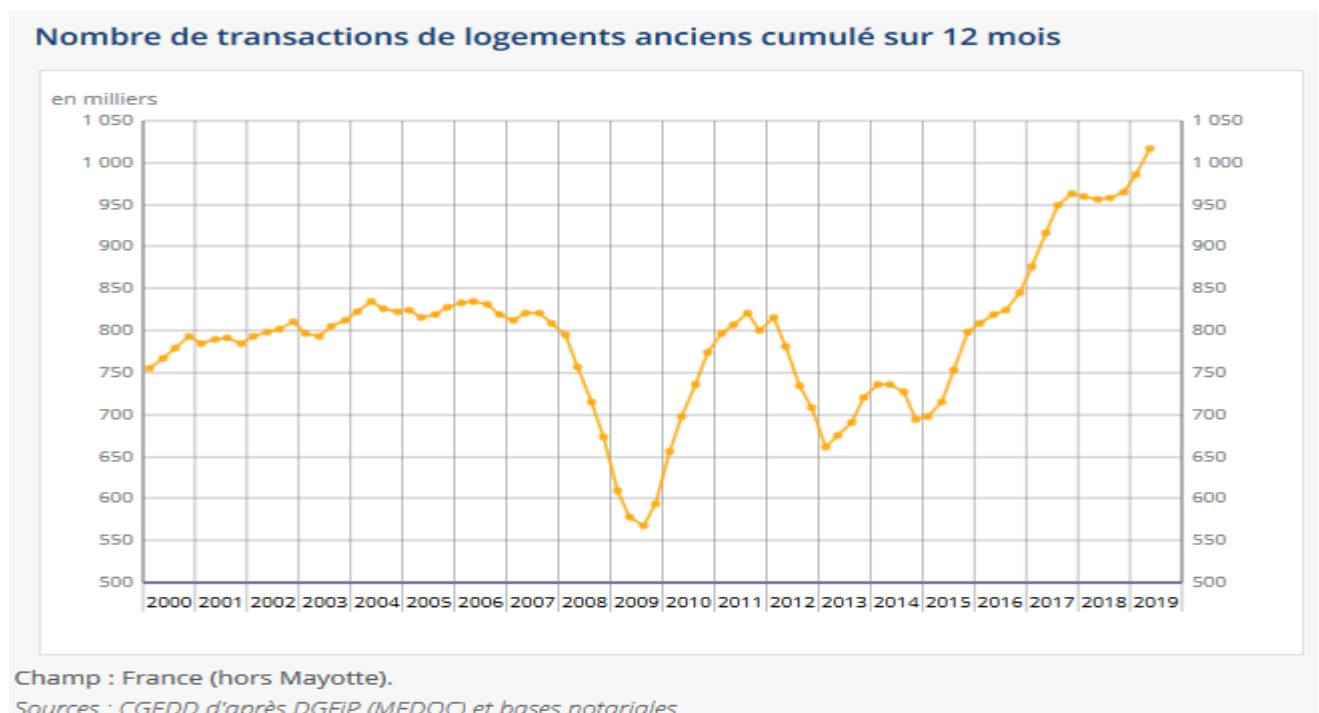
Les rachats de crédit contribuent également à la baisse des volumes, puisque ces opérations sont surtout censées profiter à l'emprunteur. La banque qui rachète le crédit consent à y perdre de l'argent, mais se satisfait d'avoir attiré un nouveau client.

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

## • 21/10/2019 - Immobilier octobre 2019 : les chiffres et informations du mois

### Plus d'un million de transactions immobilières dans l'ancien sur un an

Grâce à l'augmentation du parc de logements (retenue en moyenne à 1 % par an) et à un marché revenu à ses plus hauts niveaux grâce à la chute des taux immobiliers, le niveau des transactions immobilières dans l'ancien franchit le cap des 1 million de ventes sur 12 mois :



Cela revient à un même rythme de ventes qu'au début des années 2000 si l'on tient compte de l'augmentation moyenne du nombre de logements en France.

Il y a eu en effet entre le 1er juillet 2018 et le 30 juin 2019, 1 017 000 ventes comptabilisées dans l'immobilier ancien. Il y a un an, on était à 956 000.

### Poursuite de la hausse des prix de l'immobilier en 2019

D'autres chiffres intéressants sont annoncés autour de cet indice Notaires-Insee sur les prix de l'immobilier ancien au 2ème trimestre 2019.

Globalement, la hausse des prix de l'immobilier se poursuit à un rythme soutenu avec +3.2 % sur un an contre +3.0 % le trimestre dernier.

Les prix augmentent un peu moins vite en Ile-de-France (+3.9 % contre +4.0 %), mais un peu plus vite en Province (+2.8 % contre +2.6 %).

Ce que l'on retiendra surtout, c'est qu'il ne faut pas s'arrêter à ces statistiques moyennes car les situations sont très disparates d'un secteur à un autre.

Ainsi, si les prix continuent de flamber dans les grandes villes recherchées (+6.3 % à Paris au 2ème trimestre, +9.4 % à Lyon au 1er trimestre, etc.), à côté de cela, ils augmentent beaucoup moins vite dans d'autres régions.

Par exemple, au 1er trimestre 2019, ils ne sont en hausse sur un an que de 1.9 % dans les Hauts-de-France ou encore de 1.0 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur. À Marseille, la hausse n'est que de 0.2 % sur un an pour les prix des appartements anciens, soit nettement moins que l'inflation.

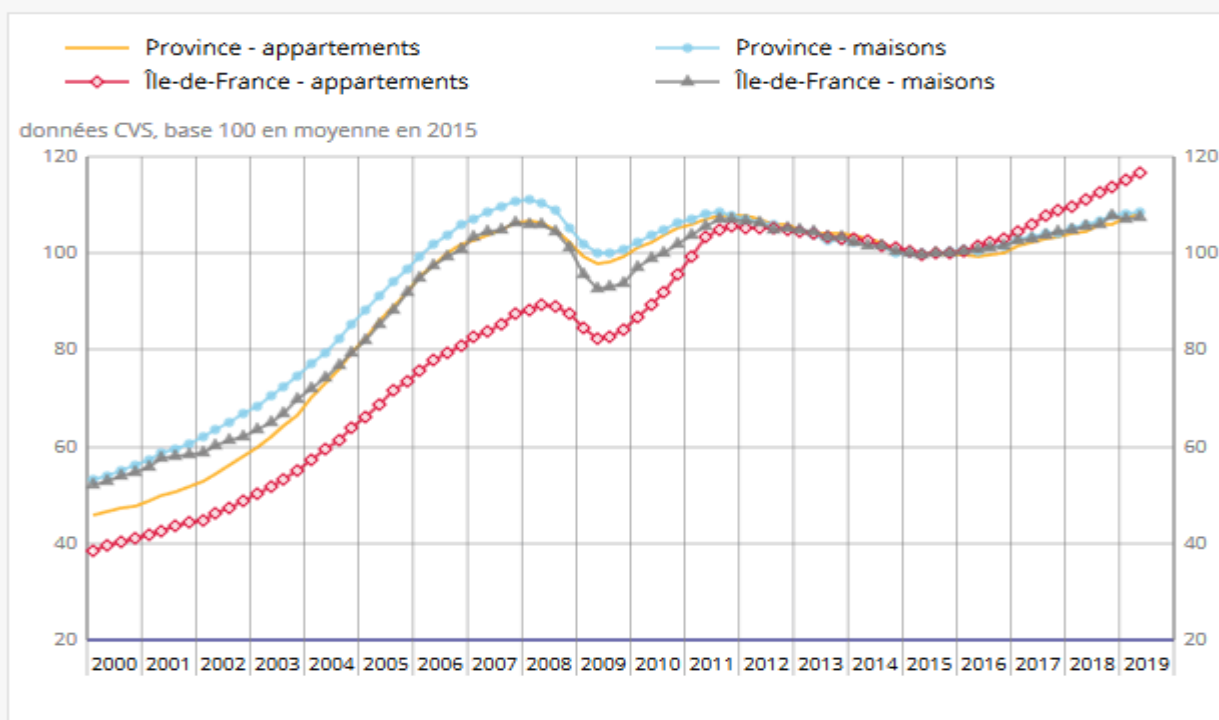
Il convient donc pour qui s'intéresse aux prix de l'immobilier dans un secteur de rechercher des données plus précises et plus localisées. C'est par exemple le cas avec ces :

- ▶ 7 sites pour suivre l'évolution des prix de l'immobilier.
- ▶ Les statistiques des notaires secteur par secteur.
- ▶ La base Patrim ou encore la base DVF pour découvrir les prix réels de certaines transactions récentes sur des biens précis.

### L'immobilier augmente moins vite que l'inflation depuis plus de 10 ans sauf exceptions

À l'exception de certaines grosses villes comme Paris ou Lyon, on peut déduire de cet indice Notaires-INSEE du 2ème trimestre 2019 et de son évolution sur ces dernières années (voir graphique ci-dessous) que depuis le creux de 2009, les prix de l'immobilier ancien en Province augmentent globalement moins vite que l'inflation depuis plus de 10 ans.

#### Indices des prix des logements anciens en France métropolitaine



Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval.

En effet, entre 2009 et fin 2019 l'inflation cumulée est de 11.8 % et l'indice des prix des appartements et des maisons en Province a augmenté de moins que cela sur la même période. L'écart est encore plus important si l'on part du pic des prix du 1er trimestre 2008.

En moyenne, on a donc des maisons et des appartements qui perdent de la valeur dans le temps, hors grandes agglomérations très demandées, depuis plus de 10 ans.

Sans avoir tous les détails par secteur, on se rend vite compte que si on enlève les secteurs où les prix ont flambé comme Lyon ou Bordeaux ces dernières années, la moyenne est encore moins valorisante pour les logements. Certains secteurs accusent même des baisses globales de prix depuis plus de 10 ans...



Pourtant avec la baisse importante des taux qu'il y a eu depuis, cela aurait dû, à toutes choses égales par ailleurs, entraîner une augmentation des prix bien plus forte que l'inflation. Cela ne s'est produit que dans des villes comme Paris ou Lyon.

Il faut dire que la bulle immobilière était importante en France. Grâce à cette chute des taux d'emprunt, elle a pu se dégonfler sans trop de conséquences négatives et venir redonner plus de pouvoir d'achat immobilier depuis quelques années.

Ceci explique en grande partie pourquoi on a retrouvé un marché plus dynamique avec un niveau de transactions du même ordre de grandeur (en tenant compte de l'augmentation du parc de logements de 1 % par an) qu'au début des années 2000 avant que la bulle n'explode.

### La baisse continue pour les taux de crédit immobilier en octobre 2019

Comme nous l'avons vu lors de notre précédente analyse des taux de prêt immobilier en octobre 2019, il y a encore quelques diminutions de taux en ce moment mais on commence à entrevoir une prochaine phase de stabilisation.

En moyenne, les taux de crédit immobilier contractés en septembre ont un taux d'intérêt de 1.18 % d'après Crédit Logement CSA. C'est un point de base de plus que le mois précédent. Cependant, les taux moyens annoncés par la plupart des courtiers en immobilier montrent encore quelques baisses sur différentes durées en octobre 2019.

Prêts du secteur concurrentiel TAUX FIXES	Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre 2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre 2013	3,10	3,03	3,33	3,65
Décembre 2014	2,38	2,21	2,50	2,83
Décembre 2015	2,20	2,03	2,31	2,65
Décembre 2016	1,38	1,18	1,40	1,65
Décembre 2017	1,51	1,32	1,52	1,79
Septembre 2018	1,42	1,21	1,41	1,63
Décembre 2018	1,44	1,21	1,41	1,63
Septembre 2019	1,18	0,92	1,08	1,33

Depuis le début de l'année, les taux d'emprunt pour un achat immobilier ont fortement baissé puisqu'on est passé de 1.45 % sur les prêts de janvier à 1.18 % sur ceux de septembre comme vous pouvez le voir sur cette évolution du taux immobilier.

C'est 27 points de base de moins depuis le début de l'année en moyenne. Par exemple, pour un crédit immobilier sur 20 ans avec une mensualité de 1 000 €, cela génère un gain de 5 464 € sur le montant total des intérêts du financement pour l'emprunteur.

De quoi inciter les Français à acheter une maison ou un appartement cette année et également à rendre très intéressant le rachat de crédit immobilier. Ce qui explique en grande partie le fort dynamisme actuel du marché et les pressions sur les prix des logements.

### L'IRL pour le 3ème trimestre 2019 à +1.20 % sur un an

L'INSEE vient de communiquer il y a quelques jours la nouvelle valeur pour l'indice de référence des loyers au 3ème trimestre 2019. Il est de 129.99 par rapport à une base 100 datant du 4ème trimestre 1998.

Cela constitue une hausse de 1.20 % sur un an. On assiste donc à un ralentissement de l'augmentation des loyers depuis quelques trimestres. Comme l'inflation se tasse, les possibilités de revaloriser les loyers également.

Découvrez toutes les règles pour les augmentations de loyer en 2019.

Pour vous aider à bien comprendre le mécanisme et à faire vos calculs de changement de loyer, découvrez également :

- ▶ Des exemples de révision du montant d'un loyer.
- ▶ Tout l'historique de l'évolution de l'IRL depuis 2004.

Cet indice des loyers sert à encadrer les possibilités de révision d'une année sur l'autre pour un contrat de location en cours, pour un changement de locataire, etc. Il ne constitue en rien une obligation de révision et pour être appliqué cette possibilité doit être spécifiée clairement dans le bail.

### **Taxe d'habitation en 2019 : dates, suppression progressive, calcul et exonérations**

Après la taxe foncière le mois dernier, c'est au tour de la taxe d'habitation en 2019 de venir sur la scène des actualités immobilières.

En effet, nous entrons dans la période de réception des avis d'imposition pour cette taxe. Il faudra la payer avant le 15 novembre (20 novembre par Internet) pour la plupart comme vous pouvez le voir dans notre calendrier fiscal des impôts locaux en 2019.

Cette année sera la dernière où il faudra payer une taxe d'habitation pour 80 % des ménages français. En effet, après une réduction d'un tiers l'an dernier, une nouvelle réduction d'un tiers cette année a lieu et le dernier tiers sera supprimé en 2020.

Pour les 20 % restants, il faudra attendre jusqu'en 2023 pour voir la suppression complète de cet impôt local. Pour en savoir plus (chiffres, conditions, etc.), retrouvez notre article sur la suppression progressive de la taxe d'habitation.

En attendant, pour cette année 2019, retrouvez :

- ▶ Les détails du calcul du montant de votre taxe
- ▶ La liste des abattements et exonérations pour la taxe d'habitation en 2019

Pour rappel, vous devez payer cette taxe pour le logement dans lequel vous habitez en tant que résidence principale au 1er janvier de l'année 2019.

Source : *immobilier danger.com*

### **• 17/10/2019 - Immobilier : les loyers ont augmenté de 2,6 % en 2019**

Paris affiche sans surprise les loyers les plus élevés de France. (AFP / LIONEL BONAVENTURE)

722 euros par mois pour 57 m<sup>2</sup> en moyenne, c'est ce qu'il faut déboursier pour louer un appartement non meublé en France en 2019. C'est l'un des enseignements du baromètre des loyers de SeLoger.com, mis en ligne jeudi 17 octobre.

Sur un an, le loyer moyen pour une location vide a augmenté de 2,6 % en un an. "Pour un individu seul, cela représente plus d'un tiers du revenu moyen et environ un quart pour un ménage. C'est une part importante du revenu, et cette hausse se poursuit depuis plusieurs décennies", a souligné auprès d'Europe 1 Florent Guiocheau de SeLoger.com.

### **Plus forte hausse dans l'Indre**

Sans surprise, Paris reste la ville la plus chère, avec 1.682 euros pour 57 m<sup>2</sup>. Il faudra déboursier 1.001 euros à Aix-en-Provence, et 990 euros à Nice.

Les villes où les loyers des locations vides ont le plus augmenté en un an sont Lille, + 6,6 %, Nantes, + 6,4 %, et enfin Lyon, + 6 %. Et c'est le département de l'Indre qui affiche la plus forte hausse, + 15,9 %. C'est au contraire à Saint-Étienne que les loyers ont le moins augmenté, avec une baisse de 1,3 % en an.

Limoges, la ville la moins chère de France

Dans les plus grandes villes de France, de plus de 100.000 habitants, les loyers les moins chers se trouvent à Limoges, 475 euros, Saint-Étienne, 485 euros et Le Mans, 498 euros.

En moyenne, un propriétaire mettra par ailleurs 69 jours à trouver un locataire pour son logement vide. Ce chiffre tombe à 44 pour les maisons avec 3 pièces, bien le plus prisé des locataires.

Source : boursorama avec AFP

## • 15/10/2019 -Immobilier : ce qui change avec la loi de finances pour 2020

15 Octobre 2019 - Actuellement à l'étude, le projet de loi de finances prévoit, comme chaque année, des réformes qui impactent l'immobilier. Propriétaires, bailleurs, mais aussi locataires seront concernés en 2020. Voici en quoi :

### **Réforme de la fiscalité locale**

La disparition progressive de la taxe d'habitation fait partie des mesures phares du mandat du président Emmanuel Macron. Engagée depuis 2018, elle suit son cours, et devrait concerner à terme tous les particuliers pour leur résidence principale. Elle s'accompagne d'une réforme en profondeur des valeurs locatives qui servent à la calculer.

### **Disparition de la taxe d'habitation en 2020 : pour qui ?**

La suppression en trois étapes de la taxe d'habitation depuis 2018 concerne la résidence principale des foyers dont le revenu fiscal de référence se situe en dessous d'un plafond réévalué chaque année. 80 % des foyers fiscaux bénéficient de cette suppression depuis la mise en place de cette exonération progressive. Elle a permis à ces foyers d'être exonérés de 30 % de cette taxe en 2018, de 65 % en 2019 et en 2020, la suppression sera totale.

### **Plafonds de ressources pour en bénéficier en 2020**

D'après le projet de loi de finances pour 2020 les plafonds fiscaux à ne pas dépasser pour être totalement exonéré de taxe d'habitation en 2020 devraient être les suivants : 27.706 € pour la première part du quotient familial, majoré de 8.209 € pour les deux demi-parts suivantes et de 6.157 € pour chaque demi-part supplémentaire à compter de la troisième.

Concrètement, voici quelques exemples des plafonds de ressources à ne pas dépasser pour bénéficier de la suppression intégrale de votre taxe d'habitation en 2020 selon la composition de votre foyer :

- 44.124 € si vous êtes un couple sans enfant ;
- 50.281 € si vous êtes un couple avec un enfant ;
- 56.438 € si vous êtes un couple avec deux enfants...

Si vous dépassez ces montants en 2020, vous paierez encore votre taxe d'habitation mais bénéficierez d'un lissage de cette taxe, c'est-à-dire d'un abattement, si votre revenu fiscal en 2020 est compris entre 27.706 € et 28.732 € pour la première part du quotient familial, augmenté de 8.209 € à 8.722 € pour les deux demi-parts suivantes, et de 6.096 € à 6.157 € pour chaque demi-part supplémentaire.

Rappelons que c'est l'occupant au 1er janvier d'un logement qui est redevable de la taxe d'habitation pour toute l'année, qu'il soit locataire ou propriétaire occupant. Ce sont donc ses revenus qui sont pris en compte pour le calcul de l'abattement ou du lissage à appliquer le cas échéant.

### **Disparition définitive de la taxe d'habitation pour tous en 2023**

Pour les 20 % de contribuables dont le revenu fiscal de référence dépasse ces plafonds, il faudra attendre 2021 pour bénéficier à leur tour de la disparition de la taxe d'habitation pour leur résidence principale. La suppression de cette taxe telle qu'elle est prévue par

le projet de loi de finances pour 2020 sera également étalée sur trois ans. Ces contribuables verront à leur tour leur taxe d'habitation diminuer tout d'abord de 30 % en 2021, puis de 65 % en 2022 et enfin de 100 % en 2023.

En compensation de la perte de cette taxe locale pour les communes, un transfert de la part départementale de la taxe foncière sur les propriétés bâties aux communes serait effectué en 2021.

### **Qui continuera à payer la taxe d'habitation ?**

La taxe d'habitation ne disparaît pas pour tout le monde ! Non seulement elle demeure pour les résidences secondaires et les logements vacants, mais elle peut même se révéler très dissuasive pour ces logements : certaines communes ont décidé de l'augmenter considérablement profitant de la possibilité qu'elles ont désormais de majorer cette taxe de 5 à 60 % pour la part qui leur revient.

### **Révision des valeurs locatives pour le calcul des taxes locales**

Dans les tuyaux depuis plus de 30 ans et sans cesse repoussée car peu populaire, cette réforme des valeurs locatives cadastrales est inscrite dans le projet de loi de finances pour 2020. Elle consiste à remettre à jour les valeurs établies dans les années 70 qui servent de base au calcul des taxes locales, en particulier la taxe d'habitation et la taxe foncière.

### **Qu'est-ce que la valeur locative cadastrale ?**

Elle représente le montant du loyer annuel que le propriétaire pourrait théoriquement obtenir de son bien, s'il le louait. C'est sur cette valeur locative théorique pondérée qu'est appliqué un pourcentage d'imposition, pour les taxes locales.

Le système d'évaluation consisterait à appliquer un tarif déterminé à partir des loyers moyens constatés localement à partir du 1er janvier 2023 pour les logements répartis en quatre catégories : les maisons, les appartements, les habitations à caractère exceptionnel et les dépendances isolées.

### **Les bailleurs impliqués dans la mise à jour des valeurs locatives**

Les propriétaires bailleurs seront mis à contribution puisqu'ils devront déclarer avant le 1er juillet 2023 les informations concernant leurs logements donnés en location. Cette base sera ensuite mise à jour chaque année. Les bailleurs y participeront en déclarant chaque année le loyer perçu pour chacun de leurs logements.

Pour inciter les bailleurs à fournir ces données, une amende serait prévue. Ils risqueraient jusqu'à 150 € d'amende s'ils ne fournissaient pas les informations requises, ou si ces informations étaient inexactes.

### **A compter de 2026 : réactualisation des taxes locales**

Une fois l'ensemble des valeurs locatives cadastrales des logements mises à jour, elles seront prises en compte à partir de 2026 pour le calcul des taxes locales, en particulier la taxe d'habitation et la taxe foncière. Pour éviter une augmentation qui pourrait être brutale pour les logements dont la valeur locative cadastrale revue et corrigée pourrait être bien supérieure à celle appliquée jusque-là, un lissage progressif devrait être mis en place.

La valeur locative des locaux professionnels a déjà fait l'objet d'une réforme et les valeurs mises à jour s'appliquent depuis 2017.

### **Transformation du crédit d'impôt en prime à la rénovation énergétique**

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite) serait transformé en une aide versée sous la forme d'une prime forfaitaire réservée aux ménages les plus modestes. Il s'agit de ceux dont les revenus sont inférieurs à ceux permettant de bénéficier du CITE.

Le CITE serait toutefois prolongé jusqu'au 31 décembre 2020 pour les ménages aux revenus intermédiaires, et uniquement pour la résidence principale des propriétaires.

Un montant forfaitaire serait prévu par équipement, matériel, appareil ou prestation éligible en remplacement des différents taux proportionnels actuellement pratiqués.

Cette prime à la rénovation sera distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). En revanche, le crédit d'impôt continuera à être demandé au moment de la déclaration des revenus.

### **Réduction du prêt à taux zéro**

Le PTZ est une aide de l'Etat qui permet à des personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale de pouvoir accéder à la propriété. C'est un crédit gratuit attribué sous conditions de ressources. Son montant dépend du type de projet (dans le neuf ou dans l'ancien), de la zone où est situé le logement et de la composition du ménage qui le demande. Il est distribué par la plupart des banques. Toutefois, la loi de finances prévoit de réduire les zones concernées dans le neuf dès 2020 par ce prêt.

### **Prêt à taux zéro supprimé dans le neuf en 2020**

Cette aide à l'accession ne sera plus proposée à partir du 1er janvier 2020 pour les achats de logements neufs et la construction de maisons individuelles situées en zone B2 et en zone C, c'est-à-dire dans les villes moyennes et les secteurs ruraux. A partir de 2020, ce prêt sera donc réservé aux achats dans le neuf situés dans les grandes métropoles, une partie de la Côte d'Azur, le Genevois français et la partie agglomérée de l'Île-de-France, soit les zones A et B1.

Pour le gouvernement, la non-reconduction du PTZ neuf en zones B2 et C répond à un objectif de revitalisation des centres-bourgs anciens, mais aussi de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Une décision contestée par les professionnels de la construction. Pour la Fédération française du bâtiment (FFB), le PTZ neuf en zones B2 et C répond à une vraie demande en logements de la part des jeunes familles. Sans cette aide, ces primo-accédants risquent de s'éloigner davantage pour trouver des terrains moins chers, provoquant l'effet inverse à celui recherché.

### **Maintien du PTZ dans l'ancien jusqu'en 2021**

En revanche, le prêt à taux zéro est maintenu dans l'ancien jusqu'en 2021. Désormais, depuis 2019, il est uniquement distribué pour les achats de logements situés dans les zones B2 et C. Ce Prêt à taux 0 % ne peut aider à financer un logement qu'à condition d'y réaliser d'importants travaux de rénovation. Il permet de financer jusqu'à 40 % du montant du projet (logement et travaux). Ces travaux doivent représenter au moins un quart du prix d'achat et permettre d'améliorer considérablement le logement, par exemple en créant de nouvelles surfaces habitables, en modernisant le logement ou ses annexes ou en réalisant des travaux destinés à faire des économies d'énergie...

Les particuliers qui souhaitent en bénéficier en 2019 ne doivent pas tarder. Certaines banques ont d'ores et déjà cessé de le distribuer, d'autres acceptant les dossiers pour la première semaine de novembre au plus tard. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter notre dossier sur le PTZ neuf ou ancien.

*Source : Pap.fr*

### **• 14/10/2019 - Malgré une légère pause, le marché immobilier ancien continue à battre des records**

À l'entame du dernier trimestre 2019, le marché immobilier français confirme sa bonne santé. Selon les agents immobiliers, les chiffres dans l'ancien battent régulièrement leurs propres records. Le rythme des transactions est resté soutenu, y compris durant l'été grâce aux taux toujours faibles. Les prix sont également restés orientés à la hausse, avec toutefois une légère décélération au début de l'automne.

### **Première pause après 9 mois d'euphorie sur le marché immobilier ancien**

IMPORTANT Selon les notaires, « 1 020 000 ventes ont été réalisées en juillet, ce qui correspond à une progression des volumes de 7 % sur un an ».

Ces professionnels ont même observé une activité soutenue dans leurs offices durant la période estivale, alors qu'habituellement, c'est un moment de pause sur le marché.

IMPORTANT Et le rythme ne devrait pas faiblir d'ici la fin de l'année, principalement grâce aux conditions de crédit exceptionnelles proposées à la plupart des profils d'emprunteurs, incluant les ménages jeunes et modestes.

D'autres facteurs contribuent à ces excellentes performances :

- le dynamisme de l'emploi,
- une démographie moins atone,
- la confiance des ménages en hausse.

**IMPORTANT** De plus, la pierre reste le placement préféré des investisseurs, alors que les produits d'épargne sécurisés offrent un rendement moindre, et que les marchés financiers restent très volatils.

### **Pause saisonnière pour les prix, mais les intentions d'achat explosent**

**IMPORTANT** Les agents et courtiers immobiliers notent néanmoins un ralentissement saisonnier des prix en septembre après un été inédit.

À Paris en particulier, après une croissance de 7,4 % depuis le 1er janvier, **le prix du mètre carré stagne à 10 115 euros en moyenne au début du mois**. Dans le reste de l'Île-de-France, la cadence reste soutenue du fait du déplacement des acheteurs qui ne parviennent plus à accéder au marché intra-muros.

**IMPORTANT** Dans les autres grandes villes tricolores, la tendance en termes de prix est à la stabilité.

Tandis qu'à Nice et Bordeaux, ils accusent un repli modéré à (0,6 % et 0,1 %), à Rennes et Toulouse, le taux d'augmentation n'est que de 0,2 % et 0,5 % respectivement.

IMPORTANT Lyon fait exception avec une progression de 1 % en septembre qui porte le prix moyen du mètre carré à 4 501 euros alors que la moyenne nationale se situe à 2 614 euros, en hausse de 1,4 % sur les 3 premiers trimestres de 2019.

**IMPORTANT** Mais les spécialistes de l'immobilier excluent l'éventualité d'un retournement de marché.

Alors que la demande explose, le stock de biens à vendre ne parvient pas à suivre dans la capitale, mais également dans les métropoles régionales comme Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Strasbourg ou Toulouse. Les vendeurs restent donc en position de force.

*Source : Meilleurtaux.com*

### • **13/10/2019 - Y a-t-il un début de bulle immobilière ?**

Le marché immobilier serait-il en surchauffe ? Plus d'un million de transactions ont été réalisées en France en un an et aucun ralentissement ne semble poindre. Certains analystes commencent par ailleurs à craindre un phénomène de bulles dans plusieurs grandes villes mondiales.

Les notaires ont recensé 1.020.000 transactions réalisées sur douze mois en France, à fin juillet 2019, soit une hausse de 7% sur un an. Ce volume annuel de ventes confirme la vitalité exceptionnelle du marché des logements.

Les notaires ne constatent actuellement aucun affaiblissement de cette dynamique. Ils estiment, dans leur dernière note de conjoncture du 24 septembre, que les volumes ne devraient pas baisser dans les mois à venir

### **La baisse des taux en soutien**

Les faibles taux d'intérêt des emprunts immobiliers sont attrayants, et le rendement limité de nombreux produits d'épargne a encore baissé avec cette chute des taux de marché, ce qui constitue un soutien durable à cette tendance.

Les indicateurs avancés des notaires anticipent, pour octobre, une hausse annuelle de 5,1% des prix des appartements, de 2,7% des maisons au niveau national, et de 7,8% à Paris.

## **Bulle à Paris ?**

Dans le même temps, certains analystes, comme ceux d'UBS ou de Standard & Poor's, s'inquiètent d'une possible bulle immobilière dans les grandes villes, et notamment dans la capitale française.

Dans sa dernière comparaison internationale, la division gestion de fortune de la banque UBS considère qu'il y a une surévaluation importante des marchés immobiliers résidentiels dans la plupart des principaux centres financiers de la planète.

Elle constate de forts déséquilibres à Paris, où les revenus et les loyers stagnent en termes réels, alors que les prix atteignent des niveaux records. UBS situe le risque de bulle le plus élevé à Munich, suivi par Hong Kong, Toronto, Amsterdam et Francfort.

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

## **• 12/10/2019 - Prêt immobilier : cet avantage de la baisse des taux dont on ne parle pas**

Les taux d'intérêt des crédits immobiliers se sont effondrés ces dernières années, tombant sous 1% dans des cas de plus en plus nombreux. Cela permet d'emprunter plus pour la même mensualité ou le même montant pour une mensualité plus faible. Mais les taux bas ont un autre avantage, très important pour ceux qui revendront leur bien avant la fin de leur crédit (via un remboursement anticipé). Les explications du Revenu.

«Au début, on ne rembourse que les intérêts». Vous avez probablement déjà entendu cette affirmation lorsqu'il est question de remboursements d'un prêt immobilier.

Elle a toujours été exagérée, mais elle reflétait il y a quelques années encore une certaine réalité : lors des premiers mois et premières années de remboursement d'un crédit immobilier, une part importante des mensualités était, de fait, consacrée au paiement des intérêts à la banque.

Conséquence de ce phénomène ? Le capital restant dû diminuait lentement. Par exemple (1), un prêt de 200.000 euros à 4% (taux de marché en 2011) sur 20 ans nécessitait le paiement d'une mensualité de 1.212 euros, selon le tableau d'amortissement de l'Anil. Sur cette somme, 667 euros étaient consacrés le premier mois au paiement des intérêts et 545 euros à l'amortissement du capital. Et il fallait attendre la 33ème mensualité (presque trois ans !) pour que la part des intérêts devienne inférieure à celle du capital.

### **Plus de 80% de capital avec un taux de 1%**

Encore plus parlant : au bout de cinq ans, seuls 36.000 euros du capital auront été remboursés.

Avec la baisse des taux d'intérêt, l'équation s'est complètement inversée. Avec des taux de crédits immobiliers inférieurs à 2%, la proportion de capital remboursée dépasse désormais largement la part d'intérêt, dès le premier mois.

Reprenons notre exemple mais avec un taux de 1% sur 20 ans (accessible aujourd'hui aux bons dossiers). Toujours selon le tableau d'amortissement de l'Anil, la mensualité ressort à 920 euros, en baisse de 24% par rapport à un taux de 4%. Mais, surtout, la part d'intérêt dans ces 920 euros tombe à... 167 euros dès la première mensualité ! Soit 18% seulement de la totalité du remboursement mensuel. L'amortissement du capital grimpe, lui, à 753 euros.

### **Un gain de 10.000 euros en cinq ans !**

La répartition intérêt/amortissement du capital, plus favorable aux emprunteurs dans les premières années, n'a aucun impact si le remboursement du crédit va à son terme.

Mais elle est particulièrement avantageuse dans les cas où le bien est revendu bien avant le remboursement total du crédit (pour acheter plus grand par exemple, en cas de divorce, chômage...). Car la part du capital restant dû sera plus faible.

Reprenons notre exemple. Au bout de cinq ans, plus de 46.000 euros du capital auront ainsi été remboursés, soit 10.000 euros de plus qu'avec un taux de 4% (et en payant 24% de moins chaque mois). Le gain total s'élève ainsi à 27.500 euros (10.000 + (1212-920)\*60 mois), soit 458 euros par mois.

Enfin, en cas de remboursement anticipé du crédit, les frais sont plafonnés à 3% du capital restant dû (ou six mois d'intérêt). Moins il reste de capital, moins l'opération est onéreuse.

### **Le double effet bénéfique des taux bas**

La chute des taux d'intérêt est donc favorable aux emprunteurs via deux phénomènes. Le premier, bien connu, tient à la baisse des mensualités nécessaires à l'emprunt d'une somme donnée.

Le second, dont nous venons d'exposer le mécanisme, tient à la meilleure répartition des mensualités entre remboursement des intérêts et du capital avec un gain potentiel de plusieurs milliers d'euros en cas de remboursement anticipé du crédit.

À savoir : rembourser une large part de capital dès la première mensualité ne transforme pas l'achat d'un bien immobilier en une opération anodine. Un crédit se doit d'être honoré et procéder à un remboursement anticipé quelques mois après l'avoir souscrit serait un très mauvais calcul financier. Outre le paiement de frais à la banque, les frais de notaires (principalement les droits de mutations dus à l'État), qui représentent 6 à 7% du prix du bien, ainsi que les éventuels frais d'agence, seront perdus.

(1) Selon le simulateur mis à disposition par l'Anil sur son site Internet. Pour une assurance décès de 1,5 euro par mois pour 10.000 euros de capital emprunté, 1.000 euros de frais de dossier et un coût de la garantie de 2.000 euros.

Source : lerevenu.com

- **9/10/2019 - Baisse du taux immobilier : les emprunteurs sont ravis, les banques essaient de limiter la casse**

Au grand dam des établissements bancaires, la Banque centrale européenne (BCE) persiste et signe : le taux directeur ne remontera pas, en tout cas pas dans un avenir proche. Passé au négatif, ce taux contribue à augmenter les charges des organismes financiers qui « stockent » leurs liquidités excédentaires auprès de la BCE. Seule échappatoire : prêter, même à taux moindre.

### **Les taux inférieurs à 1 % deviennent courants**

Selon les chiffres communiqués en septembre dernier,

Le volume de production de crédits des banques françaises a déjà dépassé de plus de 30 % les objectifs fixés en début d'année.

Elles préfèrent prêter, surtout pour **ne pas avoir à entreposer les liquidités à la BCE et devoir payer pour leurs dépôts**. À noter que le taux actuellement appliqué par cette institution est de -0,5 %.

**IMPORTANT** Les banques se livrent donc à une opération séduction pour attirer de nouveaux emprunteurs.

La concurrence s'annonce rude et le meilleur atout est de proposer le taux crédit immobilier le plus bas. Aujourd'hui, ceux qui sont considérés comme de « bons profils » peuvent espérer contracter un prêt sur 25 ans à 0,7 %. Le taux est ainsi passé à 0,55 % sur les crédits qui courent sur 20 ans, et à 0,4 % sur 15 ans.

**IMPORTANT** Quoi qu'il en soit, l'écart entre les meilleurs profils et ceux dits « normaux » n'est plus aussi énorme. Les taux proposés tournent en effet autour de 1 %, tous profils et durées confondus.

### **BCE : changement de dirigeants, mais même politique**

La BCE va changer de présidence tout en gardant le même cap. En effet, Mario Draghi va céder sa place à l'ex-directrice générale du FMI, Christine Lagarde.



**IMPORTANT** Cette dernière va poursuivre l'œuvre de son prédécesseur et maintenir le taux directeur à son niveau actuel.

Pour ceux qui aspirent à la propriété, l'horizon semble dégagé puisqu'aucune hausse des taux ne devrait survenir cette année. Les observateurs anticipent une petite remontée pour l'année prochaine, mais là encore, en faisant jouer la concurrence, les emprunteurs pourront toujours obtenir des taux intéressants pour leurs crédits immobiliers.

Source : Meilleurtaux.com

- **7/10/2019 - Les transactions portant sur les logements neufs demeurent en berne depuis quelques années**

Durant ce trimestre, les travaux en chantier ont baissé de 6 %. S'il faut dresser un bilan de l'année, le volume de logements construits s'établit à seulement 99 000 unités. Ces chiffres reflètent la tendance actuelle, alors même qu'une progression a été attendue dans le secteur. Il reste à savoir si le gouvernement compte revoir sa politique du logement.

Si nombre de Français vivent actuellement dans des appartements indécents, insalubres et mal isolés, d'autres peinent à trouver des logements neufs. Depuis trois ans, les constructions de maisons individuelles régressent, notamment dans les petites villes. Les mises en chantier, comme l'octroi de permis de construire, baissent également. Les promoteurs immobiliers éprouvent quelques difficultés à lancer de nouveaux projets dans ce contexte.

Cette situation morose sur le marché de l'immobilier résulte-t-elle d'une politique peu axée sur l'accès au logement neuf ? En tout cas, les dépenses liées au logement pèsent lourd dans le budget des ménages.

#### **Les entreprises de construction espèrent une modification dans la politique du logement**

La construction de nouveaux bâtiments est-elle freinée par la restriction des aides publiques ? Les populations résidant au sein des zones dites « détendues » ont dû faire face à l'éradication du prêt à taux zéro.

**IMPORTANT** De nombreuses entreprises de construction aspirent à sa reconduction dans l'espoir d'accélérer les commandes.

Pour l'heure, les zones rurales et les villes de petite et moyenne taille n'enregistrent aucune hausse, d'autant plus que l'offre y est supérieure à la demande.

Si le ministère de la Cohésion des territoires s'estime prêt à considérer toutes les possibilités permettant de favoriser la construction de logements neufs, de nombreux maires hésitent à accorder des autorisations. En effet, ils se demandent s'ils doivent ou non libérer du foncier sachant que l'incertitude plane sur leur réélection.

#### **De la baisse des constructions s'ensuit une régression des ventes d'habitations neuves**

Concernant l'édification d'habitations neuves en France, le recul observé excède les 6 %. Selon le ministère de la Cohésion des territoires, le nombre de logements ayant fait l'objet d'une autorisation de construction s'établit seulement à 443 000 unités au mois de juillet dernier. Quant aux ventes, la baisse constatée excède les 3 %, ce qui établit le nombre de transactions à 34 000 logements. Les professionnels de l'assurance habitation doivent aussi la ressentir.

La régression des chiffres dans le secteur découle aussi d'une diminution des activités liées à la construction. D'une façon globale, les résultats trimestriels arrêtés au mois de juillet dernier indiquent un repli de 4 % par rapport au bilan de l'an passé sur la même période. À peine plus de 115 000 autorisations ont été accordées.

Source : Meilleurtaux.com

- **07/10/2019 - Le marché immobilier se porte à merveille selon la FNAIM**

Le marché immobilier affiche une forte croissance, selon un récent rapport de la FNAIM. Preuve de cette bonne santé : le nombre de transactions continue de s'accroître pour atteindre 1 017 000 unités vendues à la fin du premier semestre 2019. Les ventes

demeurent donc soutenues malgré la flambée incessante des prix, lesquels ont bondi de +3,9 % dans la région francilienne et de +2,8 % sur le reste du territoire.

### **La faiblesse des taux d'emprunt booste le marché des logements**

Encouragés par la faiblesse des taux d'emprunt, les Français se ruent sur l'immobilier. En effet, emprunter n'a jamais été aussi bon marché.

Dans ce marché très concurrentiel, les banques n'hésitent plus à pratiquer des taux d'intérêt dérisoires pour attirer les clients. Et se montrent même plus souples sur leurs conditions d'octroi (aucun apport personnel, rallonge de la durée de remboursement, etc.). Tout cela contribue à dynamiser le marché des logements.

**IMPORTANT** Par ailleurs, un certain nombre de Français choisissent de placer leurs économies dans la pierre, convaincus que l'investissement immobilier est moins risqué que les autres formes de placement.

*Et alors que les créances immobilières s'accumulent, le taux d'endettement des ménages continue de s'alourdir.*

### **Le marché de l'ancien plus dynamique que celui du neuf**

*La croissance du marché concerne tout particulièrement les logements anciens : la demande reste forte, notamment dans les grandes métropoles, et la hausse constante des prix ne décourage pas pour autant les acheteurs potentiels.*

*En revanche, celui du neuf se porte moins bien : le nombre de constructions de maisons stagne. La réforme des dispositifs d'aide comme la loi Denormandie et la loi Pinel n'est pas étrangère à ce ralentissement.*

*En effet, le gouvernement souhaite redynamiser les centres anciens des villes moyennes et recentrer les aides sur les zones les plus tendues.*

*Autre explication plausible : les maires ne sont pas trop enthousiastes à délivrer des permis de construire à l'approche des élections municipales (prévues se tenir en 2020).*

Source : Meilleurtaux.com

### **• 04/10/2019 - De nouveaux dispositifs sont mis en place par le gouvernement pour améliorer les logements**

*Toujours dans un souci d'améliorer le quotidien des ménages, en particulier en matière de logement, le gouvernement a lancé de nouveaux dispositifs d'aides. Il ne s'agit pas cette fois de faciliter l'accès à la propriété, mais d'améliorer les conditions de vie de ceux qui sont déjà installés, qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires.*

#### **Parce que certains logements ne sont plus adaptés à leurs occupants**

*La première nouveauté proposée par le ministère du Logement concerne les seniors. Dans la majorité des cas, ces personnes âgées occupent des résidences qui ne sont plus adaptées à leur condition physique.*

*Or, les travaux coûtent cher pour des retraités qui peinent déjà à boucler les fins de mois avec leur pension de retraite. Installer un monte-escalier mécanique ou bien remplacer une baignoire par une douche à l'italienne, beaucoup en rêvent, mais peu peuvent se le permettre.*

**IMPORTANT** Pour les accompagner dans la mise aux normes de leur logement, le gouvernement propose une subvention dont le montant peut atteindre 5 000 euros, en fonction de leurs besoins.

#### **Parce que les travaux d'isolation sont obligatoires**

*Actuellement, la France compte encore de nombreux bâtiments qualifiés de « passoires thermiques ». De nouvelles normes ont été définies en termes d'isolation thermique et phonique, mais là encore, de nombreux ménages n'ont pas les moyens de financer les travaux.*

Conscient que le taux d'endettement des ménages commence à devenir inquiétant, le gouvernement propose de subventionner une partie des opérations.

Cette fois, une distinction est faite selon que le bénéficiaire de l'aide est un salarié propriétaire occupant ou bien un salarié locataire.

Pour le propriétaire, la subvention du gouvernement peut monter jusqu'à 20 000 euros, mais il est possible de prétendre à 30 000 euros de plus à titre de prêt, affiché à 1 % et courant sur 20 ans.

**IMPORTANT** Dans le cas du salarié, même s'il en fait la demande, l'aide reviendra à son propriétaire-bailleur.

Ce dernier recevra une subvention pouvant aller jusqu'à 15 000 euros, mais il pourra également souscrire un prêt d'un montant maximal de 30 000 euros, avec les mêmes conditions que précédemment.

Parce qu'il peut arriver que l'on soit obligé de déménager pour des raisons professionnelles

Il n'est pas rare de voir des ménages contraints de déménager et de reconstruire leur vie dans une autre localité, pour des raisons professionnelles.

Pour faire face au déménagement, souscrire un crédit s'avère risqué, surtout pour ceux qui sont récemment arrivés dans la vie active ou pour ceux qui viennent de rejoindre un tout nouveau poste.

Afin d'alléger les coûts, le gouvernement propose une aide pouvant aller jusqu'à 1 000 euros, selon les cas.

- L'exécutif pose toutefois deux conditions :
- le bénéficiaire doit avoir un salaire inférieur ou égal à 1,5 fois le SMIC ;
- le logement ne doit pas se trouver à plus d'une demi-heure de route du lieu de travail.

Source : Meilleurtaux.com

## • 02/10/2019 - Immobilier : hausse de 14 % des ventes en un an avec 1 million de transactions

INFO RTL - Plus d'un million de transactions immobilières ont été enregistrées entre septembre 2018 et septembre 2019 en France, selon le réseau Century 21. Une hausse qui se retrouve chez tous les acteurs de l'immobilier.

En chiffre phénoménal dévoilé par Century 21 sur le marché immobilier. Plus d'un million de transactions immobilières ont été enregistrées entre septembre 2018 et septembre 2019. C'est un phénomène qui se retrouve chez tous les acteurs de l'immobilier. Chez les notaires, dans les agences, on observe une hausse de 14 % des ventes alors qu'on était déjà sur une hausse l'an dernier.

Un phénomène qui s'explique largement par le niveau très bas des taux d'intérêt autour de 1 % aujourd'hui seulement. Ce marché euphorique profite aux ménages modestes et aux jeunes. Les couples d'ouvriers et d'employés représentent 40,4 % des acheteurs, soit près d'une vente sur deux en ce moment.

Une fois sur cinq ce couple qui achète à moins de 30 ans. Avec un salaire net de 2.100 euros par mois, vous payez 700 euros de remboursement chaque mois, c'est grosso modo le coût moyen d'un loyer, et la banque vous prête 212.000 euros donc vous pouvez acheter un 100 mètres carrés en province. Il y a 10 ans, vous aviez une moins grande surface, et il fallait gagner 3.000 euros.

### **Pas de bulle immobilière en province...**

On parle depuis 10 ans du risque d'explosion d'une bulle immobilière. Si c'est le cas, la bulle explosera à Paris, pas forcément au niveau national. D'abord, parce que les gens profitent des taux bas pour acheter mais ils vivent dans leur maison, ce n'est pas un achat spéculatif.

Il manque encore entre 500 et 800.000 logements dans le pays, donc on ne va pas arriver à une saturation de l'offre. Et une vente sur deux aujourd'hui est encore une vente contrainte, c'est un divorce, un décès ou un déménagement. Le marché ne va pas se figer et exploser, il reste dynamique.

... mais la bulle parisienne est proche de l'explosion

À Paris, c'est différent. D'une part, Paris vient de rentrer dans le club très fermé des sept villes mondiales où il y a un risque d'explosion de la bulle immobilière. C'est ce que dit UBS. Un tiers des acheteurs à Paris sont des investisseurs qui font de la location. C'est un record.

Et c'est la période pour ça : il y a une explosion d'Airbnb à Paris, les loyers ne sont plus encadrés, cela fera une rente pour la retraite et c'est intéressant quand on ne sait pas à quelle sauce on sera mangés, enfin, avec les taux d'intérêts, on rembourse l'emprunt grâce au loyer que l'on a.

C'est précisément où il y a une bulle qui éclate en général. D'ailleurs, Paris se vide de ses habitants, vous n'avez que 6,3 % d'ouvriers et d'employés qui achètent, contre 40 % au niveau national. Mais les cadres sont eux aussi en train d'acheter massivement en banlieue donc Paris est une bulle.

### **Le plus**

Nous gardons nos riches. Le "Président des riches", qualificatif attribué à Emmanuel Macron avec la suppression de l'impôt sur la fortune et la flat tax (vous ne payez pas plus de 30 % d'impôts tout confondu). "France Stratégie" a mené une première étude qui montre que cette politique a eu au moins un mérite, nous gardons nos très grosses fortunes. Il y a eu seulement 400 départs de très riches à l'étranger en 2017 contre 630 en 2016.

### **La note**

11/20 au gouvernement. Une note d'encouragement. Attention, "Big Bercy is watching you". Le gouvernement s'est engagé à respecter la vie privée des contribuables même s'il va lancer un algorithme chargé de traquer les fraudeurs du fisc en repérant des signes extérieurs de richesse dans les photos laissées sur les réseaux comme Facebook ou instagram.

Source : [rtl.fr/actu](http://rtl.fr/actu)

## **• 02/10/2019 - Immobilier résidentiel : la hausse des prix se poursuit**

Le nombre de transactions a progressé de 7 % sur un an au 31 juillet, dépassant le million.

Les notaires de France l'ont confirmé ce mardi 1er octobre, l'année 2019 va crever les plafonds en nombre de transactions, qui ont, sur douze mois au 31 juillet, déjà dépassé le million, soit 7 % de mieux que les douze mois précédents. Et, à en croire l'activité des études notariales, cet été, la dynamique n'a pas ralenti.

Quant aux prix, non seulement Paris a passé la barre symbolique des 10 000 euros le prix moyen du mètre carré, soit 7,3 % de mieux en un an, mais toute l'Île-de-France suit cette tendance : « *Les quatre années de hausse, entre 2015 et 2019, ont effacé les quatre ans de baisse des années précédentes, même en grande couronne* », observe Thierry Delesalle, notaire à Paris, chargé de la conjoncture.

La hausse touche aussi des villes comme Rennes, dopée par le TGV (+ 12,8 %, à 2 880 euros le mètre carré d'un appartement ancien), ou encore Lyon (+ 11 %, 4 310 euros), Rouen (+ 8,3 %, 2 330 euros), Toulouse (+ 7 %, 2 750 euros) et même Saint-Etienne (+ 7 %), mais en partant de très loin puisque le prix du mètre carré est de 910 euros. A Nantes (+ 8,6 %, 3 100 euros), « *le marché est très tendu et nous manquons de biens à vendre* », indique maître Thierry Thomas, notaire à Rezé (Loire-Atlantique). Si l'on en croit les promesses de ventes déjà signées, la hausse est partie pour durer au moins jusqu'à la fin de l'année.

### **« Forte aspiration à devenir propriétaire »**

Quelques villes restent à l'écart, comme Lille (- 1,5 % sur les appartements comme sur les maisons), Reims (0 %) et Grenoble (- 3,5 % pour les maisons, mais encore + 2,2 % pour les appartements).

« Il y a une très forte aspiration à devenir propriétaire et elle concerne 70 % des Français, soit 10 points de plus que la part actuelle de propriétaires, en France », note Delphine Martelli-Banegas, de l'institut Harris Interactive (qui a questionné 1 505 Français entre le 28 juin et le 8 juillet 2019 pour les Notaires de France). Les raisons sont multiples : réaliser son projet familial, investir, être à l'abri en vue de la retraite... Pour 87 % des sondés, acheter de la pierre est un bon investissement et acheter sa résidence principale est rassurant, et même enthousiasmant ; 58 % des locataires jugent que « payer un loyer c'est jeter l'argent par les fenêtres » et 52 % disent subir leur situation. « Dans une société anxieuse, l'immobilier rassure et répond aux trois principales préoccupations des Français, la retraite, le pouvoir d'achat et la sécurité », conclut Mme Martelli-Banegas. Enfin, 26 % des personnes interrogées renoncent à acheter parce que c'est difficile et inabordable.

Source : LeMonde.fr

- **29/10/2019 - USA/Immobilier-Hausse plus forte que prévu des promesses de vente en Septembre**

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

**\* HAUSSE PLUS FORTE QUE PRÉVU DES PROMESSES DE VENTES EN SEPTEMBRE**

29 octobre - Les promesses de vente dans l'immobilier ancien aux Etats-Unis ont augmenté plus que prévu en septembre, profitant toujours de la baisse des taux hypothécaires, selon l'enquête mensuelle de la Fédération nationale des agents immobiliers (National Association of Realtors, NAR).

L'indice de la NAR a atteint 108,7 le mois dernier, en hausse de 1,5% par rapport à août, alors que les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne une progression de 0,9%.

L'indice d'août a été très légèrement révisé à la baisse à 107,1 contre 107,3 en première estimation.

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

Sur un an, les promesses de vente augmentent de 3,9%.

**\* HAUSSE DE 2,0% SUR UN AN DES PRIX EN AOÛT - S&P/CASE-SHILLER**

29 octobre - Les prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 2,0% sur un an en août, selon l'étude mensuelle S&P/Case-Shiller.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une augmentation de 2,1%.

**\* LES VENTES DE LOGEMENTS DE NEUFS EN BAISSÉ DE 0,7% EN SEPTEMBRE**

24 octobre - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont baissé de 0,7% en septembre à 701.000 en rythme annualisé corrigé des variations saisonnières, un recul conforme aux attentes qui s'explique entre autres par la faiblesse du stock de biens à vendre.

Le département du Commerce a révisé à la baisse le chiffre d'août, à 706.000 contre 713.000 annoncé initialement, ramenant la progression des ventes par rapport à juillet à 6,2% contre 7,1%.

Les statistiques des ventes de logements neufs sont souvent volatiles d'un mois sur l'autre. Par rapport à septembre 2018, elles ressortent en hausse de 15,5%.

Le prix médian des logements neufs a parallèlement baissé de 8,8% en un an, à 299.400 dollars. Sur un mois, il a chuté de 7,9% son recul le plus marqué depuis septembre 2014.

**\* LES REVENTES DE LOGEMENTS BAISSÉ PLUS QUE PRÉVU**

22 octobre - Les reventes de logements ont baissé plus que prévu aux Etats-Unis en septembre, le marché continuant de souffrir d'une pénurie de biens disponibles à la vente, notamment pour les logements les moins chers.

Les reventes de logements ont baissé de 2,2% à 5,3 millions d'unités, en données corrigées des variations saisonnières, après deux mois consécutifs de hausse, montrent les données publiées mardi par la National Association of Realtors, qui fédère les agents immobiliers.

Les économistes interrogés par Reuters s'attendaient à des ventes en repli de 0,7% à 5,45 millions d'unités.

Le marché du logement reste volatil malgré des coûts d'emprunts très bas après les deux baisses de taux d'intérêt pratiquées cette année par la Réserve fédérale, la pénurie de l'offre faisant monter les prix.

#### **\* LES MISES EN CHANTIER RECULENT EN SEPTEMBRE**

17 octobre - Les mises en chantier ont reculé en septembre aux Etats-Unis, s'éloignant du pic de plus de 12 ans atteint le mois précédent, alors que la construction de maisons individuelles a augmenté pour le quatrième mois consécutif.

Les mises en chantier ont reculé de 9,4% pour atteindre un taux annualisé ajusté des variations saisonnières de 1,256 million d'unités le mois dernier, a annoncé jeudi le département du Commerce.

Les économistes interrogés par Reuters anticipaient une hausse, à 1,320 million en rythme annuel.

Les chiffres d'août ont été révisés à la hausse à 1,386 million d'unités, un plus haut depuis juin 2007, au lieu de 1,364 million annoncé initialement.

Les chantiers de logements individuels, qui représentent la plus grande partie du marché immobilier, ont augmenté de 0,3% à 918.000 unités en septembre, un plus haut depuis janvier.

Les permis de construire ont reculé à 2,7% en septembre à 1,387 million d'unités, après être monté en août à un plus haut depuis mai 2007.

#### **\* HAUSSE DE L'INDICE NAHB EN OCTOBRE**

16 octobre - L'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier a augmenté en octobre, à 71, selon l'enquête de la fédération professionnelle NAHB publiée mercredi.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne un indice stable à 68.

Le sous-indice lié aux acheteurs potentiels a progressé à 54 contre 50 en septembre et celui des perspectives de ventes de logements à un horizon de six mois a également augmenté, à 76 contre 70 en septembre.

Le sous-indice mesurant les ventes actuelles de maisons individuelles ressort à 78 contre 75 en septembre.

#### **\* LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION AUGMENTENT MOINS QUE PRÉVU**

1er octobre - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont modestement augmenté en août, la hausse de l'investissement résidentiel privé, la plus importante en neuf mois, ayant été contrebalancée par une nouvelle baisse des dépenses consacrées aux projets non résidentiels.

Le département du Commerce a annoncé mardi que les dépenses de construction avaient augmenté de 0,1%. Pour juillet, les données ont été révisées pour montrer une stabilisation et non une hausse de 0,1% comme annoncé en première estimation.

Les économistes interrogés par Reuters projetaient une hausse de 0,4% en août. Sur une base annuelle, ces dépenses accusent un recul de 1,9%.

Dans le résidentiel privé, les dépenses ont augmenté de 0,9% en août, leur plus forte hausse depuis novembre 2018, après une augmentation de 0,6% le mois précédent.

*Source : fr.reuters.com*

#### **• 28/10/2019 -A y est, c'est officiel ! Le Krach du marché immobilier américain est là !!**

Le marché immobilier américain est en train de perdre pied en dépit des baisses de taux d'intérêt de la réserve fédérale, et la gravité du problème est apparue lorsque le département du commerce a publié ses dernières données.

Voici encore plus de signes qui montrent que le marché immobilier américain est vraiment en difficulté

Les ventes de maisons individuelles aux Etats-Unis ont baissé de 0,7% en septembre, soit à 701 000 unités. Les chiffres du mois d'août ont également enregistré une baisse à 706 000 unités contre 713 000 unités déclarées initialement.

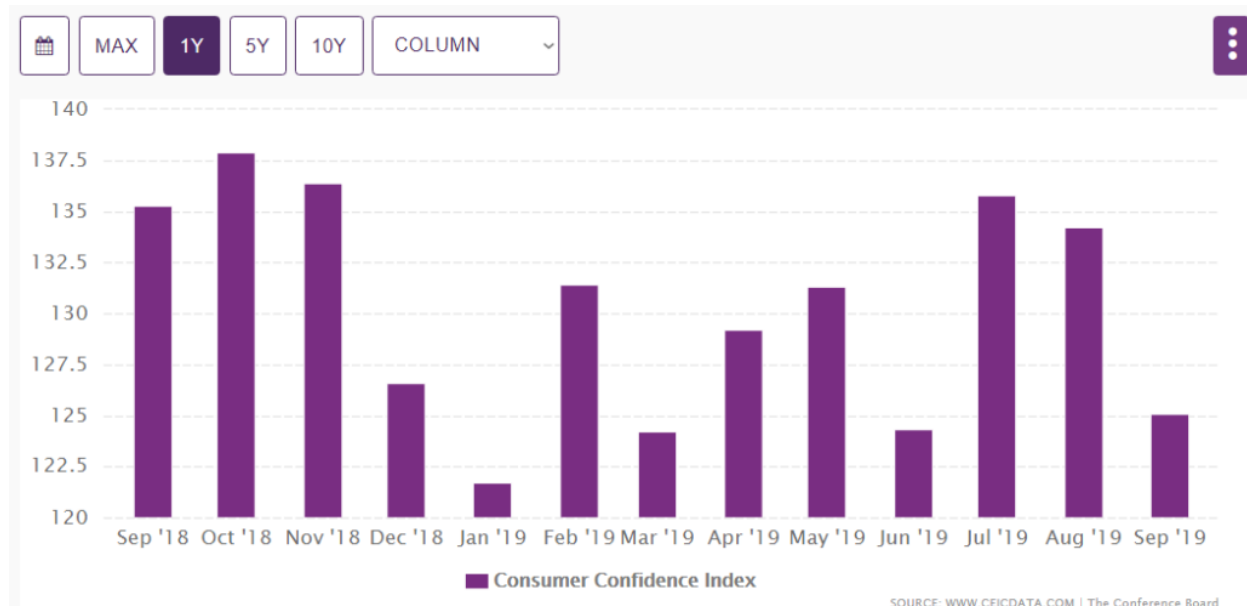
### **USA: Les prix de l'immobilier continuent de ralentir. Plus faible progression en 7 ans !!**

Mais ce qui est alarmant, c'est que la baisse enregistrée des prix mensuels n'a jamais été aussi importante depuis septembre 2014, et ce malgré des stocks limités, ce qui indique clairement qu'un effondrement du marché immobilier est en cours. Le prix médian d'une maison neuve a baissé de 8,8% en septembre sur un an pour s'établir à 299 400\$. Parallèlement, cette baisse s'est établie à 7,9% par rapport au mois précédent.

La chute des prix des maisons semble un peu surprenante étant donné les stocks limités disponibles sur le marché immobilier. La National Association of Realtors (NAR) a récemment annoncé qu'en septembre, il n'y avait que 4,1 mois d'offres parmi l'inventaire disponible. C'est plus faible que ce qui était proposé au même moment de l'année précédente avec 4,4 mois d'offres disponibles parmi l'inventaire de l'époque, et bien plus faible que le niveau de stock parfait qui est évalué entre 6 et 7 mois.

Le rapport de la NAR a également révélé que les ventes de maisons existantes aux Etats-Unis avaient baissé de 2,2% en septembre à 5,38 millions d'unités. Les économistes anticipaient une baisse de 0,7% à 5,45 millions d'unités.

Les données du département du commerce américain indiquent que le stock de logements neufs a diminué de 0,6% en septembre pour atteindre 321 000 unités. Il faudrait presque 5,5 mois pour revenir à l'état actuel. En outre, les prix ont chuté, car la perte de confiance des consommateurs semble avoir impacté le marché immobilier américain.



La confiance des consommateurs américains est en baisse.

### **USA: Le moral des promoteurs immobiliers en baisse pour la première fois en 2019**

The Big Short ? La dette immobilière des Américains dépasse désormais son niveau d'avant la crise financière de 2008

#### **Que penser de tout ça ?**

Simplement le mois dernier, Robert Shiller, prix Nobel d'économie, avait prédit que les prix de l'immobilier allaient s'effondrer.

Sa prévision s'est avérée exacte et finalement, ce n'est pas compliqué de comprendre pourquoi.



Fannie Mae avait récemment signalé que l'indice du sentiment lié à l'achat de maisons avait reculé de 2 points, d'autant que les américains se sentent inquiets par la sécurité de leurs emplois. La guerre commerciale entre les Etats-Unis et la chine a entraîné un ralentissement manufacturier, ainsi que de l'emploi qui ne cesse de ralentir.

Etant donné la forte probabilité d'une récession qui menace de plus en plus, on peut s'attendre à ce que les consommateurs américains fassent preuve de prudence et ne s'orientent pas spécialement vers des achats trop coûteux. C'est une très mauvaise nouvelle pour le marché immobilier américain.

De plus, les mises en chantier aux Etats-Unis ont fortement chuté le mois dernier. Cela signifie que l'inventaire du marché immobilier pourrait se resserrer. Mais comme nous venons de le voir, la limitation des stocks ne garantit plus automatiquement des prix plus élevés.

Les constructeurs seront obligés de baisser les prix afin de séduire les consommateurs les plus exigeants et se débarrasser en même temps de leurs stocks – mais c'est déjà ce qu'ils sont en train de faire, comme l'indique la forte baisse des prix des logements neufs. Si tout ce que je viens de relayer est vrai, il ne sert à rien d'être dans le déni. Acceptons tout simplement le fait que le krach du marché de l'immobilier américain est officiellement arrivé.

*Source : Businessbourse.com*

- **31/10/2019 - Quel est l'impact du Brexit sur l'immobilier à Londres et au Royaume-Uni ?**

Suite au Brexit, il y a eu près de trois vagues de conséquence pour le marché de l'immobilier haut de gamme en France, entre 2016 et 2019. D'abord, les Français qui vivent à Londres ont regardé des biens en France, mais n'ont pas acheté. Et depuis le mois de mars 2019, tout le monde se préparait pour un hard Brexit et ont décidé d'acheter des biens. Puis, le Brexit a été reporté au 31 janvier 2020, validé par l'Union européenne. Certains Français, inquiets, se préparent donc aujourd'hui à déménager de Londres pour venir à Paris. - Avec: Alexander Krafft, PDG de Sotheby's International Realty France-Monaco. - Intégrale Placements, du jeudi 31 octobre 2019, présenté par Guillaume Sommerer et Cédric Decoeur, sur BFM Business.

Profitez de 2h d'expertise avec Guillaume Sommerer et Cédric Decoeur. Entourés d'économistes et de gestionnaires en patrimoine, ils vous livrent conseils et astuces pour mieux gérer votre capital et décrypter les tendances de la Bourse. Ne manquez pas chaque jour, la chronique immobilière à 10h20, à 11h, le face à face entre deux personnalités et à 11h45 les réponses à toutes vos questions.

BFM Business est la 1ère chaîne française d'information économique et financière en continu, avec des interviews exclusives de patrons, d'entrepreneurs, de politiques, d'experts et d'économistes afin de couvrir l'ensemble de l'actualité française et internationale. BFM Business vous propose aussi des conseils pour vos finances par des personnalités de référence dans les domaines du patrimoine, de l'immobilier ou des marchés financiers. Retrouvez tous les jours : Christophe Jakubyszyn, Faïza Garel-Younsi, Nicolas Doze, Hedwige Chevrillon, Jean-Marc Daniel, Anthony Morel, Guillaume Sommerer, Cédric Decoeur, Karine Vergniol, Grégoire Favet, Sébastien Couasnon, Emmanuel Lechypre, Benaouda Abdeddaïm, Stéphanie Coleau... BFM Business est disponible en direct radio, en direct télé ainsi qu'en direct et replay sur [www.bfmbusiness.fr](http://www.bfmbusiness.fr).

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

- **27/10/2019 - Immobilier à Londres : le bon moment pour vendre ?**

Alors que l'ombre du Brexit plane au-dessus de ce mois d'octobre, les expatriés possédant des biens dans la capitale anglaise ne savent plus sur quel pied danser. Et si c'était le bon moment pour vendre ?

Arsene Colarossi, directeur général de Breteuil London, nous apporte son analyse sur l'état du marché londonien actuel.

### **Un marché étonnement dynamique**

Dans cette période d'incertitude, on pourrait s'attendre à un marché paralysé, mais il n'en est rien. "Nous sommes dans une situation très particulière où, après plusieurs années très calmes dues au Brexit et aux lois fiscales de 2016, le marché semble se réveiller à l'approche de l'échéance", nous explique Arsene Colarossi. Selon notre expert, cela s'explique par un effet "la vie continue" qui gagne les différents acteurs du marché après une trop longue accalmie et qui les pousse à relancer leurs projets.

### **Une période propice à la vente**

Avec ce nouveau revirement, le marché semble donc être favorable au vendeur. "On constate une augmentation de la demande, alors qu'il y a encore très peu de biens disponibles à la location ou à la vente", explique Arsene Colarossi. "Le marché est donc tendu et intéressant pour les propriétaires qui veulent vendre ou louer leur bien, avec des prix de vente ou de location déjà plus élevés qu'il y a quelques mois".

## Les acheteurs reviennent

Ce sont donc les acheteurs qui redynamisent le marché, revenant à la recherche d'une bonne affaire. "Pour la plupart, ce sont des investisseurs étrangers qui cherchent à acquérir un bien au Royaume-Uni", commente Arsene Colarossi.

Des taux d'intérêt bas augmentent l'attractivité du marché pour les acquéreurs, d'où une tendance qui semble s'affirmer. Concernant les biens recherchés, Arsene Colarossi constate que la demande vise "les biens de bonne facture, et au bon prix", soulignant que la bonne estimation du bien est très importante dans un marché aussi changeant.

Breteuil London est à votre disposition pour évaluer votre bien au Royaume-Uni et le vendre au meilleur prix.

Source : [london.frenchmorning.com](http://london.frenchmorning.com)

## • 03/10/2019 - Brexit : l'immobilier britannique déjà impacté

La perspective du Brexit perturbe le marché immobilier britannique, notamment à Londres, où les prix ont baissé de 4 % l'an dernier. Cette situation ne s'était pas vue depuis la crise financière de 2008.

Le Brexit n'a pas encore eu lieu, et pourtant, certains de ses effets sont déjà palpables. L'un des exemples les plus flagrants concerne la capitale britannique, où l'évolution des prix de l'immobilier est nettement influencée par la sortie annoncée du Royaume-Uni de l'Union européenne.

### Des prix en baisse à Londres

Selon l'indice national des prix du logement, la valeur des biens dans la métropole est en net recul, avec une régression de 4 % au premier trimestre 2019. C'est la plus forte baisse depuis 10 ans. À l'époque, le pays subissait de plein fouet les conséquences de la crise systémique de 2008. La simple perspective du Brexit suffit à replonger le marché immobilier londonien dans le marasme économique de la fin des années 2000.

### Des prix qui stagnent dans le reste du pays

Cette tendance n'est d'ailleurs pas propre à la ville, puisqu'au niveau national, les chiffres ne sont guère plus encourageants. En juillet, selon l'AFP, les prix à la vente avaient seulement crû de 0,7 % sur l'année écoulée. Là encore, les incertitudes liées au Brexit ont conduit à une situation inédite depuis fin 2012.

Malgré cette conjoncture terne, les biens situés à Londres demeurent très largement supérieurs, en termes de prix, à la moyenne nationale. Toujours selon l'AFP, un appartement s'y échangeait en moyenne à 480.000 livres en juillet 2019 (environ 540.000 €), soit toujours deux fois plus cher que dans le reste du pays.

### Une aubaine pour les investisseurs français ?

Cette situation n'a pas que des inconvénients, surtout pour la France. D'abord, les incertitudes liées à l'événement conduisent de nombreux Français expatriés à retourner s'installer dans l'Hexagone, notamment en Île-de-France. Selon le site SeLoger, le nombre d'annonces immobilières consultées depuis le Royaume-Uni a explosé fin 2018 (+75 % au dernier trimestre), preuve de la véracité du phénomène.

Enfin, dans l'autre sens, les Français souhaitant investir outre-Manche bénéficient de conditions très favorables, d'une part grâce au taux immobilier moyen historiquement bas, ensuite, grâce à l'actuelle faiblesse de la livre sterling (-20 % depuis le référendum de 2016), et enfin, grâce à la stagnation – voire la baisse – des prix de l'immobilier britannique.

C'est peut-être le moment de faire une affaire, d'autant plus que certains observateurs, comme le cabinet d'analyses Pantheon Macroeconomics, misent sur un retournement de tendance dès l'année prochaine.

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

- **01/10/2019 - Le marché immobilier trébuche à Londres à cause du Brexit**

**Dans la capitale britannique, les prix ont reculé de près de 4% sur un an au premier trimestre. Le plus fort recul depuis la crise financière.**

(BFM Immo) - Prix en berne, transactions paralysées et agents déprimés. Le Brexit a un effet glaçant sur l'immobilier britannique, en particulier à Londres, la capitale réputée pour ses prix au mètre carré qui grimpent jusqu'au ciel. "Le marché est à l'arrêt", observe Béatrice Caboche, directrice de la société immobilière Barnes UK. Les prix à la vente à travers le pays font du surplace: ils n'ont progressé que de 0,7% sur un an en juillet, leur rythme le plus lent depuis fin 2012. Un coup de frein attribué par les professionnels au Brexit et à l'incertitude qu'il génère depuis trois ans.

"Le marché du logement est au ralenti depuis 2016", l'année du vote britannique sur la sortie de l'Union européenne, "à cause de changements dans la taxation des ventes mais aussi des incertitudes sur le Brexit", constate Yael Selfin, chef économiste de KPMG UK. Beaucoup d'acheteurs repoussent leurs acquisitions par peur de payer trop cher si les prix s'écroulent en cas de Brexit sans accord, tandis que les vendeurs ne veulent pas brader leurs biens et préfèrent les garder, parfois vides... alors que le pays fait face par ailleurs à une crise du logement.

#### **-4% sur un an à Londres, plus fort recul depuis 2009**

À Londres, la valeur des biens a reculé de près de 4% sur un an au premier trimestre, d'après l'indice national des prix du logement, soit le plus fort recul depuis 2009 et la crise financière. Une maison ou un appartement vaut en moyenne 478.000 livres dans la capitale, selon des chiffres pour juillet, soit le double de la moyenne nationale. Les quartiers chics de Londres comme Mayfair ou les environs de Hyde Park font particulièrement grise mine. "Les transactions dans les maisons de luxe du centre de Londres ont atteint l'an dernier un plus bas en dix ans", remarque LonRes, le groupe de données immobilières.

Dans les environs des palaces et hôtels particuliers gardés par des valets en haut-de-forme, la décote peut donc être particulièrement abrupte: "Un bien de 14 millions de livres mis sur le marché depuis quatre ans peut maintenant se vendre à 9 millions", atteste ainsi Béatrice Caboche. Le coup de froid sur le marché immobilier n'épargne toutefois pas les quartiers plus populaires ou le reste du pays. Pour la directrice de Barnes UK, il est plus sévère que celui de la crise financière de 2008. "Cette fois, la chute des prix a été moins rapide, mais elle dure et on ne voit pas la reprise arriver", relève-t-elle, alors que l'incertitude autour du Brexit est loin de se dissiper.

#### **Une occasion à saisir pour certains ménages**

De quoi donner le blues aux agents immobiliers. "Le travail reste le même mais les salaires ne le sont plus forcément" puisque les commissions dépendent des ventes, reconnaît Béatrice Caboche. En revanche, cet environnement offre des opportunités pour certains ménages qui peuvent désormais devenir propriétaires à meilleur coût, d'autant que les taux d'intérêt sont historiquement bas. Le faible niveau de la livre, qui a perdu environ 20% de sa valeur depuis le vote sur le Brexit, stimule aussi l'appétit d'achat des acheteurs étrangers. "C'est un marché d'acquéreurs", admet Béatrice Caboche.

Certains reconnaissent que ce ralentissement des prix est sain après des années d'envolée des prix à deux chiffres, notamment à Londres, qui reste parmi les villes les plus chères de la planète. Pour le cabinet d'analyses Pantheon Macroeconomics, l'immobilier britannique a "touché le fond" et devrait "émerger progressivement du coma provoqué par le Brexit" avec une petite reprise de 1,2% attendue l'an prochain... À condition qu'un Brexit sans accord, cauchemar des milieux d'affaires, "ne se matérialise jamais". De son côté, KPMG prévoit que si le Royaume-Uni quitte l'UE avec un accord lors de la date prévue du 31 octobre, le marché rebondira de 1,3% l'an prochain. En revanche, dans le cas contraire, "les prix du logement pourraient chuter de 5,4% à 7,5% selon les régions en 2020".

Source : [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com) avec AFP

## • 02/10/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Octobre 2019

### **Ralentissement conjoncturel ou changement de cycle durable**

Les indicateurs immobiliers récents montrent tous une réduction sensible de l'activité immobilière résidentielle. En juillet 2019, les notaires ont enregistré une baisse de 21% des ventes par rapport à juillet 2018. De plus, selon l'agence de tasacion Tinsa, le prix au m2 en août est en baisse de 0,8% par rapport à juillet. Les raisons sont aussi bien internes qu'externes. En Espagne, on peut citer la mise en place « désordonnée (utiliser un autre mot) par les banques et les notaires des mesures liées à la nouvelle loi hypothécaire entrée en vigueur en juin, la mise en application de la nouvelle loi locative de mars 2019 (qui a effrayé une partie des investisseurs), l'instabilité politique nationale (avec de nouvelles élections générales en novembre) et la situation politique en Catalogne toujours en statu quo qui préjudicie fortement l'immobilier barcelonais. En dehors de l'Espagne, il y a les multiples tensions commerciales générées par la nouvelle politique américaine (avec la Chine et avec l'Europe en particulier), le Brexit qui n'en finit plus, les tensions au Moyen Orient, les risques de récession mondiale, etc. Bref une période tendue ! Les prochains mois apporteront des réponses à la question que tous les professionnels immobiliers se posent, ralentissement conjoncturel ou changement de cycle durable ? Sans oublier un autre chemin qui est celui de la modération des prix après une période de rattrapage. Un conseil cependant, évitez d'acheter sur plan...

### **Sur un an, la hausse des prix est toujours là... sauf à Barcelone et Alicante**

Au troisième trimestre 2019, selon Tinsa, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de 3,8% en un an. Mais la situation est contrastée sur le territoire : +3% à Madrid mais -1% à Barcelone. C'est la première baisse enregistrée par Tinsa depuis 2013 dans la capitale catalane. Quant aux autres destinations des investisseurs immobiliers francophones : Palma + 8,6%, Valence +8,4%, Séville +5,4%, Malaga et Cadix +5,3%, mais Alicante -3,6%.

### **Un logement met 2 fois plus de temps à se vendre à Barcelone qu'à Madrid !**

Selon la société de tasacion Tinsa, la durée moyenne de vente d'un logement en 2019 est de 8,2 mois en Espagne. A Madrid, elle est de 3,6 mois en 2019 contre 6,4 en 2015 (mais 2,4 mois début 2018). Dans d'autres grandes villes, la durée moyenne de vente s'est aussi réduite de moitié ces 4 dernières années. A Valence 7,6 mois actuellement contre 15 mois en 2015. A Séville 5,1 mois en 2019 contre 10 mois en 2015. Barcelone est la seule ville où cette durée est la même : 6,5 mois en 2019, 6,6 mois en 2015 alors qu'on était tombé à 3,4 mois au 3ième trimestre 2017 ! Une conséquence de plus de l'instabilité politique en Catalogne depuis ce même 3ème trimestre 2017.

### **Augmentation des droits de succession et des impôts en Catalogne !**

La Generalitat (Région) de Catalogne envisagerait d'augmenter l'impôt sur les successions, déjà le plus élevé d'Espagne. Cela va dans le sens contraire de ce qui se passe dans d'autres régions espagnoles. L'Andalousie par exemple qui l'a supprimé en début d'année suivant ainsi l'exemple de 6 autres régions dont celle de Madrid. Les tranches de l'impôt sur le revenu devraient aussi être revalorisées alors que l'impôt sur le revenu catalan est là aussi le plus élevé d'Espagne. Le matraquage fiscal risque d'être contre-productif. En effet, si on cumule avec l'ITP (impôt sur les achats immobiliers) déjà plus élevé en Catalogne (10%) que dans d'autres régions (Communauté de Madrid à 6%, Andalousie à 8%, Pays Basque à 4%), l'augmentation des droits de succession et des impôts est une très mauvaise nouvelle pour l'activité immobilière catalane. Les investisseurs étrangers et nationaux privilégieront d'autres régions plus attractives fiscalement, comme la région de Madrid ou l'Andalousie.

### **Un vice de forme favorable aux propriétaires dans la loi pour les locataires !**

Avec le nouveau décret-loi sur la location de mars, le Gouvernement socialiste espagnol avait fait pencher la balance du côté du locataire avec le passage de 3 à 5 ans des

contrats de location et la réduction à 3 mois de la valeur de la caution et des garanties. Ce déséquilibre a été corrigé de 3 façons par les propriétaires. Il y a eu ceux qui ne veulent plus louer mais vendre (8% des anciens propriétaires). Ceux qui ont souscrit des assurances contre les impayés locatifs (le nombre de contrats a doublé en quelques mois). Et ceux qui ont trouvé une astuce pour contourner la loi. Dans ce dernier cas, le propriétaire propose un contrat de 6 ans (au lieu de 5 ans) et peut alors imposer les garanties qu'il souhaite.

### **Une résidence étudiante haut de gamme dans la région de Madrid**

L'entreprise hollandaise Student Experience va construire la plus grande résidence étudiante de la Communauté de Madrid dans la ville la plus chère de la communauté, Pozuelo de Alarcón. Sur un terrain de 30.000 m<sup>2</sup>, on trouvera 600 appartements, des espaces de travail réservés à des start-ups, des zones commerciales et des restaurants, un centre de congrès et divers équipements sportifs (piscine, gymnase, terrains de padel, running). Chaque appartement étudiant aura une cuisine, une salle de bain et une terrasse. L'ouverture est prévue pour 2020. Il y a quatre autres projets de résidence étudiante plus importants en Espagne : Mallorca European Campus (Palma de Majorque, 1000 appartements), Residencia del Porvenir de Sevilla (Séville, 800), Residencia Aparto 22@ (Barcelone, 750) et Residencia Galileo Galilei (Valence, 666, déjà ouvert).

### **BBVA vendrait le mégaprojet Chamartín à Merlin Properties**

La socimi espagnole Merlin Properties (détenue à 22% par Banco Santander ) dispose déjà d'un portefeuille immobilier de 12,3 milliards d'euros. L'opération Chamartín (« Madrid Nuevo Norte ») est un projet de 10.500 logements et d'un centre d'affaires géant au nord de Madrid sur 6 km<sup>2</sup>. L'opération a reçu en juillet dernier le feu vert définitif de la Mairie de Madrid. Le promoteur est la société New Development North, dont BBVA détient 75%. La banque espagnole a passé des mois à négocier avec des fonds importants et les socimis pour le transfert de la plus grande opération immobilière en Espagne. Et il semble qu'il y ait en vue un pré-accord avec Merlin Properties, préféré aux fonds qataris, émiratis et au géant canadien Brookfield Asset Management Inc. Les travaux d'urbanisation devraient débuter fin 2020. L'achèvement de la première phase est prévu pour 2028, et la totalité du projet en 2044.

### **L'Espagne monte à Toulouse, Bordeaux et Paris !**

J'achète en Espagne organise des journées d'informations sur l'immobilier en Espagne ces 24 Octobre à Toulouse, 25 Octobre à Bordeaux et 8 Novembre à Paris. Des chasseurs immobiliers seront là pour vous conseiller et répondre à vos questions sur un achat immobilier en Espagne. Tapas en prime ! Pour réserver gratuitement votre place, cliquez ICI.

### **Confidentiel et Express des News en Octobre 2019**

70% des jeunes étudiants étrangers vivant à Barcelone vivent en colocation. Par obligation financière car ils n'ont pas les moyens d'avoir un logement seul. Barcelone demeure la destination préférée en Espagne pour les étudiants étrangers.

Selon le portail immobilier Tecnocasa, les propriétaires barcelonais surévaluent leur bien... de 18% ! Ils ont une perception haussière qui date de la période de forte hausse de 2013 à 2017 dans la capitale catalane. Mais malheureusement la crise catalane est passée par là, et dans la réalité les prix des acheteurs ne bougent plus depuis 2 ans à Barcelone, voire ils sont en légère baisse.

La revue internationale de loisirs Time Out classe deux quartiers de Madrid et Barcelone parmi les 20 meilleurs au monde. Il s'agit du quartier d'Embajadores à Madrid (dans le centre de la capitale) classé à la 9ème position et de Poblenou à Barcelone (nous en avons parlé ici en mars 2019 : « Les quartiers branchés de Barcelone : où investir ? ») classé en 20ème position.

Haya Real Estate commercialise jusqu'à la fin de l'année 2600 logements avec des remises jusqu'à 40%. Parmi eux, environ un millier qui coûtent moins de 60.000 euros. Ils

sont répartis sur tout le territoire espagnol, mais plus de la moitié sont en Catalogne et dans la Communauté Valencienne.

Un règne de 12 ans s'est achevé. Selon le Ministère du logement, avec 3709 €/m<sup>2</sup> Ibiza a détrôné San Sebastian (3621 €/m<sup>2</sup>) comme la ville la plus chère d'Espagne (dans les villes de plus de 25.000 habitants). En 2008, Ibiza était à la... 45ème position. Ces 5 dernières années, les prix ont augmenté de 56% à Ibiza.

Notre hypothèse de marché pour 2019 : 580.000 ventes immobilières résidentielles en 2019 (contre 587.000 en 2018), donc une très très légère baisse. La première depuis 2013.

Le nouveau décret-loi sur les locations de mars 2019 très favorable aux locataires a eu l'effet contraire escompté par le gouvernement : une offre locative qui s'est réduite de 8% avec des propriétaires qui veulent vendre, et une hausse des nouveaux loyers de 4% !

Dans la moitié des nouveaux contrats de location en Catalogne, une nouvelle clause apparaît avec... l'interdiction de mettre des drapeaux aux balcons ! Pour l'instant il n'y a pas eu de sentence ou jugement permettant de valider ou non cette clause.

Les prix des terrains urbains n'ont jamais été aussi bas depuis 2014. Au second trimestre 2019, dans les villes de plus de 50.000 habitants, le prix moyen est de 269 €/m<sup>2</sup> soit 8% de moins qu'en 2018. C'est l'une des conséquences du faible volume de ventes : 594 millions d'euros au 2T 2019 contre 1000 millions d'euros au 2T 2018.

La ville de Séville lance un programme d'urbanisme de construction de 5800 logements dans quatre quartiers de la ville. La moitié des logements seront des logements sociaux.

Selon la société immobilière de luxe Uxban, l'absence de gouvernement stable en Espagne a un impact négatif sur le marché immobilier du résidentiel de Luxe et a entraîné une baisse de 20% de l'activité dans ce secteur. La clientèle étrangère, majoritaire sur ce segment, est sensible aux incertitudes politiques. Les nouvelles élections générales prévues le 10 novembre prochain ne devraient rien arranger !

Le prix des logements est plus élevé qu'en 2008 dans 12 pays européens, mais pas en Espagne. Les pays les plus inflationnistes en immobilier sont l'Autriche (+80% par rapport à 2008), le Luxembourg (+60%), l'Allemagne (+60%), le Portugal et la Belgique (+30%). Cinq pays ont encore une évolution négative par rapport aux prix de 2008 : l'Irlande (-5%), l'Espagne (-15%), l'Italie (-20%), Chypre (-30%) et la Grèce (-40%).

La faillite de Thomas Cook va provoquer la fermeture de 500 hôtels en Espagne. Nous estimons que l'impact total de cette faillite sur l'économie espagnole pourrait être de 0,3% du PIB. Les régions les plus atteintes seront les Baléares et les Canaries.

L'investissement hôtelier à Séville a atteint 110 millions d'euros au premier semestre 2019.

Selon Barclays, le marché de l'immobilier de bureaux en Espagne est l'un des plus dynamiques d'Europe.

UBS a réalisé une plus-value de près de 20 millions d'euros en vendant la Torre Taragona (19 étages) de Barcelone au fonds Blackstone.

L'investissement immobilier total (bureaux/résidentiel/commerce/hôtels/entrepôts) en Espagne a chuté de 36% sur les 9 premiers mois de l'année de 9,6 milliards d'euros en 2018 à 6,1 milliards d'euros en 2019.

Au niveau mondial, l'investissement immobilier devrait atteindre 1700 milliards de dollars en 2019, en retrait par rapport à 2018 (1800 Mds \$). Un signe supplémentaire du ralentissement de l'économie mondiale.

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

- **30/10/2019 - En Chine, la frénésie sur le marché des résidences secondaires risque d'être problématique**

De manière générale, les ménages chinois ne rencontrent aucune difficulté dans le remboursement de leurs prêts immobiliers. D'après les conclusions d'une étude menée récemment en Chine, leur ratio d'endettement est meilleur que ceux des habitants d'autres pays développés. La même étude s'inquiète en revanche de l'endettement croissant des secundo-accédants chinois, qui ne cesse de progresser d'une année à l'autre.

### **De plus en plus de Chinois s'endettent pour acheter une résidence secondaire**

Entre 2013 et 2018, la dette des ménages chinois est constituée à 55,6 % de prêt immobilier. Il s'agit en majorité d'une dette relative à l'achat d'une résidence principale.

**IMPORTANT** Mais dernièrement, une augmentation de la proportion de l'endettement en rapport avec les résidences secondaires est constatée.

La situation est encore loin d'être alarmante, mais ce phénomène est en train d'alourdir dangereusement le volume de la dette des ménages chinois.

En une année, la part des crédits destinés à financer l'achat d'une résidence secondaire s'est accrue de 3 points, pour s'établir à 65,9 % en 2018.

Pour les auteurs de ladite étude,

Cette augmentation a pour effet néfaste le gaspillage des ressources de crédit.

Des fonds pouvant être distribués à titre de prêts à la consommation ou de prêts immobiliers pour une primo-accession sont alloués au financement de logements laissés, pour la plupart, inoccupés.

### **Le volume de la dette des ménages reste raisonnable**

Les autorités chinoises ne s'alarment pas de ce gaspillage de ressources, parce qu'en se basant sur les ratios, il apparaît que la dette des ménages reste sous contrôle.

À l'heure actuelle, cette dernière ne représente que 49,2 % du produit intérieur brut chinois. À titre de comparaison, aux États-Unis, celle-ci pèse jusqu'à 77,1 % du PIB.

Par ailleurs, parmi les pays développés, la Chine présente l'un des meilleurs ratios « Dettes / Revenus des ménages » au monde, à 90,2 %. Seul le Brésil affiche un score inférieur (plus c'est bas, mieux c'est).

*Source : Meilleurtaux.com*

- **21/10/2019 - Chine : les prix des logements restent stables en septembre**

BEIJING, 21 octobre (Xinhua) -- Les prix des logements dans 70 principales villes chinoises sont restés généralement stables en septembre, avec une légère hausse dans les grandes villes, selon des données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,4% en glissement mensuel en septembre, en hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport à août, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang ont progressé de 0,6% en septembre, soit 0,1 point de pourcentage de plus que le mois précédent.

Les prix des logements neufs dans 35 villes de troisième rang ont augmenté de 0,8% en septembre, en hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport à août.

A la revente, les prix des logements dans les villes de premier rang ont progressé de 0,3% en base mensuelle, soit un taux identique à celui rapporté le mois précédent.



Dans les villes de deuxième rang, ces prix ont connu une augmentation de 0,2%, soit la même hausse qu'en août.

Parallèlement, les prix des logements d'occasion dans les villes de troisième rang ont connu une croissance de 0,7% en glissement mensuel, en baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport à août.

Le marché de l'immobilier a maintenu une tendance stable en septembre, alors que le gouvernement central a réitéré que "les logements étaient faits pour vivre, pas pour la spéculation", tout en appelant à mettre en oeuvre un mécanisme de gestion à long terme du marché de l'immobilier, selon Kong Peng, statisticien supérieur du BES.

*Source: French.xinhuanet.com*

- **18/10/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,5% de janvier à septembre**

BEIJING, 18 octobre (Xinhua) -- Les investissements de la Chine dans la promotion immobilière ont augmenté de 10,5% en glissement annuel au cours des neuf premiers mois de 2019, soit un taux identique à celui des huit premiers mois, a indiqué vendredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les investissements immobiliers ont totalisé 9.800 milliards de yuans (environ 1.400 milliards de dollars) de janvier à septembre, selon le BES.

L'investissement dans les bâtiments résidentiels a augmenté de 14,9% en glissement annuel pour atteindre 7.210 milliards de yuans au cours des neuf premiers mois. Le rythme de croissance est resté inchangé par rapport à la période de janvier à août.

Les données de lundi ont également montré que les ventes de logements commerciaux en termes de superficie au sol avaient totalisé 1,19 milliard de mètres carrés de janvier à septembre, en baisse de 0,1% par rapport à la même période l'année dernière, contre une baisse de 0,6% au cours des huit premiers mois.

Au cours des neuf premiers mois, les ventes de logements commerciaux en termes de valeur ont progressé de 7,1% à 11.150 milliards de yuans, en hausse de 0,4 point de pourcentage par rapport aux huit premiers mois.

*Source: French.xinhuanet.com*

- **07/10/2019 - Séminaire de l'IAO. Japon-Chine, d'une bulle immobilière à l'autre ?**

Résumé : Au début des années 1990, le Japon a subi l'explosion d'une bulle immobilière de grande amplitude. Aujourd'hui, la Chine est à son tour en proie à une flambée d'une envergure sans précédent sur les marchés résidentiels. Survenus à vingt-cinq ans d'intervalle, ces deux mécanismes spéculatifs présentent plusieurs caractères communs, en premier lieu d'être issus de l'approche productiviste d'États « développeurs ». Cependant, la comparaison atteint vite ses limites face à la singularité du processus d'urbanisation en Chine et à la régulation multiforme de l'investissement immobilier par l'État-Parti. La notion de bulle doit donc être reconsidérée pour caractériser les dynamiques à l'oeuvre sur les marchés résidentiels chinois.

*Source : iao.hypotheses.org*