

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE NOVEMBRE

Maroc

- ▶ Progression de l'encours des crédits immobiliers pour les particuliers de 0,73% par rapport à octobre, et de 17,99% sur un an ;
- ▶ Hausse des ventes immobilières à fin septembre de 6% au troisième trimestre de l'année (3,7% pour résidentiel et 18,6% pour les terrains et 0,7% pour les biens à usage professionnel) ;
- ▶ Bond des prix de 0,9% au troisième trimestre de 2019, cette hausse des prix reflète des progressions : 0,4% pour les biens résidentiels, 1,5% pour les terrains et 2,2% pour les biens à usage professionnel ;
- ▶ Relance du secteur par la proposition de mesures innovantes concernant, entre autres, le logement social post 2020, le financement aux acquéreurs et le logement dédié à la classe moyenne ;
- ▶ Mise en place d'un nouveau référentiel des prix du secteur, c'est un argus immobilier unifié fusionnant ainsi les grilles des fiscs et de la conservation foncière ;
- ▶ Etablissement d'un plan de relance de l'habitat en vue de redorer l'image du secteur.

France

- ▶ Hausse des prix de l'immobilier ancien, au troisième trimestre, de 1% par rapport aux trois mois précédents. Sur un an, la hausse atteint 3,2% (4% pour les appartements et 2,5% pour les maisons) ;
- ▶ Repli continu des taux d'intérêt des crédits immobiliers. En octobre, la moyenne des taux des prêts à l'habitat, toutes durées confondues, se situait à 1,13 %, atteignant un nouveau record de faiblesse ;
- ▶ Bond du nombre de transactions immobilières dans l'ancien de 12 % pour la période juin à août 2019 par rapport à celui de 2018 (14% pour les appartements et 10% pour les maisons) ;
- ▶ Baisse des autorisations de construction sont de 5,9 % sur un an (d'octobre 2018 à septembre 2019) ;
- ▶ Repli des mises en chantier de 3,5 % sur la période allant d'octobre 2018 à septembre 2019 ;
- ▶ Légère hausse des ventes de logements neufs au troisième trimestre, soit 0,2% sur un an.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des promesses de vente dans l'immobilier ancien de 4,4% sur un an. L'indice de la NAR a atteint 106,7 en octobre en baisse de 1,7% par rapport à Septembre ;
- ▶ Baisse des ventes de logements neufs de 0,7% en Octobre. Sur un an, elles ont bondi de 31,6% ;
- ▶ Repli du prix médian des logements neufs de 3,5% en rythme annuel en octobre ;
- ▶ Progression des prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles de 2,1 % en septembre en rythme annuel. Sur un mois, ils ont augmenté de 0,4% ;
- ▶ Hausse des reventes de logements de 1,9% en octobre ;
- ▶ Progression du prix de vente médian de 6,2% sur un an ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 3,8% et les permis de construire de 5,0% en octobre ;
- ▶ Recul de l'indice de confiance des professionnels du secteur de l'immobilier NAHB à 70 en octobre ;
- ▶ Hausse des dépenses de construction de 0,5% en Octobre. Sur un an, elles reculent de 2% ;
- ▶ Progression des dépenses dans le résidentiel privé de 0,6% ;
- ▶ Bond du nombre de transactions de 15,5 % entre septembre 2018 et septembre 2019.

Royaume-Uni

- ▶ Proposition de l'application, par les conservateurs britanniques, d'une nouvelle surtaxe de 3% pour les acheteurs qui ne résident pas fiscalement au Royaume-Uni ;
- ▶ Baisse des taux de crédit immobilier mais le coût de l'assurance de prêt flambe, du fait de la dévaluation du livre sterling ;
- ▶ Baisse du prix moyen dans l'immobilier de luxe à Londres. Le Brexit est à l'origine de cette baisse.

Espagne

- ▶ Baisse des transactions immobilières de 2,2% sur les 8 premiers mois de l'année ;
- ▶ Hausse des prix de 0,3% en octobre par rapport à septembre. Sur un an, la hausse est de 4,5% ;
- ▶ Accélération des ventes par les banques et les fonds ;
- ▶ Progression de la demande d'appartements locatifs en raison de la reprise économique ;
- ▶ Chute des investissements immobiliers en actifs non résidentiels le troisième trimestre 2019 de 24% par rapport à la même période de 2018.

Chine

- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 0,5% en octobre par rapport à septembre ;
- ▶ Bond des prix dans les 70 principales villes chinoises en octobre de 7,8%, contre 8,4% en septembre ;
- ▶ Hausse des investissements immobiliers de 10,3% cours des dix premiers mois de l'année 2019 ;
- ▶ Bond de l'investissement dans les bâtiments résidentiels de 14,6% au cours des dix premiers mois ;
- ▶ Progression de la valeur des ventes de logements commerciaux de 7,3% de janvier à octobre.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-20

- 30/11/2019 - Maroc/Immobilier : déjà quatre ans de crise
- 29/11/2019 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 29/11/2019 - Transaction immobilière : La procédure du quitus fiscal simplifiée
- 27/11/2019 - A partir du 01 janvier 2020 pour le propriétaire il n'y aura pas de changement seul le client locataire va bénéficier de ½ mois
- 20/11/2019 - Ventes immobilières : Hausse de 6% à fin septembre
- 20/11/2019 - Immobilier au Maroc : les prix en hausse au troisième trimestre
- 12/11/2019 - Acheter ou louer son logement au Maroc : quelle solution est la plus intéressante financièrement ?
- 07/11/2019 - L'écologie dans l'immobilier : Une tendance en plein essor au Maroc
- 05/11/2019 - Habitat : Vers la prospection de mesures innovantes
- 04/11/2019 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?
- 04/11/2019 - Reprise annoncée de l'immobilier de luxe au Maroc
- 04/11/2019 - -Le secteur de l'immobilier influence l'économie nationale
- 04/11/2019 - Lancement de l'indice des prix des actifs immobiliers, une première au Maroc
- 04/11/2019 - Immobilier : le coût de construction des logements augmente de 5 à 8%
- 03/11/2019 - Le marché de l'immobilier connaît une importante dynamique à Béni Mellal-Khénifra
- 02/11/2019 - Immobilier : Le premier référentiel commun des prix en marche depuis juillet
- 02/11/2019 - Malgré la baisse des prix : Les ventes immobilières tardent à décoller
- 02/11/2019 - Plan de relance de l'habitat : Le détail

France

P 21-35

- 28/11/2019 - Les prix immobiliers continuent de s'envoler, les transactions à un niveau historique
- 26/11/2019 - Augmentation du capital et de la durée de remboursement pour les acheteurs immobiliers
- 25/11/2019 - Le pouvoir d'achat immobilier reste stable malgré l'envolée des prix
- 22/11/2019 - Immobilier : l'énorme différence de prix entre le neuf et l'ancien
- 21/11/2019 - Tendance du marché immobilier
- 20/11/2019 - L'Etat simplifie sa politique immobilière en mettant l'accent sur le digital
- 18/11/2019 - Immobilier novembre 2019 : les chiffres et informations du mois
- 15/11/2019 - Logement neuf : les mises en vente reculent au troisième trimestre
- 14/11/2019 - Les ventes de logements neufs se stabilisent... mais la rechute du marché menace
- 13/11/2019 - Le nouveau baromètre de l'immobilier ancien - novembre 2019
- 13/11/2019 - Ralentissement de la hausse des prix immobiliers en octobre

Etats-Unis

P 36-39

- 27/11/2019 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des promesses de vente en octobre
- 13/11/2019 - États-Unis : les ventes de logement déjouent les pronostics
- 10/11/2019 - Aux États-Unis, 84% des acheteurs d'un bien immobilier sont blancs

Royaume-Uni

P 40-42

- 28/11/2019 - Londres perd de son éclat, Paris brille dans l'investissement immobilier
- 24/11/2017 - En Grande-Bretagne, les conservateurs veulent surtaxer les acheteurs immobiliers étrangers
- 11/11/2019 - Immobilier de prestige : Londres sur le point d'être détrônée par Paris au classement des villes les plus chères en Europe ?
- 01/11/2019 - La vie immo: Quel est l'impact du Brexit sur l'immobilier à Londres et au Royaume-Uni ?

Espagne

P 43- 46

- 15/11/2019 - Où investir dans l'immobilier en Espagne
- 06/11/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Novembre 2019

Chine

P 47-47

- 30/11/2019 - Chine/Indicateurs-Rebond inattendu de l'activité manufacturière en novembre
- 14/11/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,3% entre janvier et octobre

[Lire le détail...](#)

• 30/11/2019 - Maroc/Immobilier : déjà quatre ans de crise

4^e année successive de difficulté pour le secteur de l'immobilier au Maroc. Le marché peine à sortir de la crise depuis ces quatre dernières années en dépit de la diversité des offres et de la multiplicité des chantiers dans le Royaume.

Une année de plus sans que le secteur immobilier ne décolle. La situation devient insoutenable pour les opérateurs. "C'est la 4^e année successive de marasme que connaît le marché immobilier au Maroc, que ce soit sur le segment du neuf ou de la seconde main", déplore un opérateur. Pourtant, les offres diversifiées abondent, des chantiers sont ouverts dans toutes les villes du Royaume (même si la tendance est en baisse par rapport aux années glorieuses du secteur 2008-2014), indique La Vieéco.

Seulement, l'offre ne rencontre pas la demande, notamment la classe moyenne. Contrairement à la population à revenu modeste ou faible qui peut s'offrir des logements économiques et sociaux, à la classe aisée qui dispose d'un pouvoir d'achat conséquent, la classe moyenne, elle, manque cruellement de moyens financiers.

"Quand bien même ils peuvent fournir des efforts financiers, ils estiment que l'offre n'est pas adaptée à leurs besoins et exigences", fait savoir un agent immobilier. En conséquence, "le taux de vacance d'un bien immobilier s'allonge de plus en plus. Alors qu'il était de 3 à 4 mois, il y a quelques années, il peut atteindre actuellement jusqu'à 2 ans", se lamente-t-il.

La baisse des prix n'a pas pour autant pas été une thérapie réussie. Ce qui a d'ailleurs aggravé la situation, c'est le référentiel des prix. Son actualisation représente toujours un écart entre les prix fixés et la réalité du marché. Selon un notaire praticien à Casablanca, "un blocage total des ventes est remarqué dans un quartier. Une baisse des prix de référence aurait été bénéfique. Mais, à notre grande surprise, le prix moyen a été relevé à 13.000 DH/m² au lieu de 11000 DH/m² dans l'ancienne version".

Source : bladi.net

• 29/11/2019 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?

Le haut standing et les logements de grande superficie sont davantage touchés par le marasme. L'encours des crédits immobiliers aux particuliers augmente de moins en moins vite. Comment se comporte le marché de l'immobilier en cette fin d'année ? La réponse varie selon le standing et le corps de métier. Si les grands promoteurs assurent que les ventes n'accusent pas de baisse importante, les agents immobiliers et les notaires tiennent un tout autre discours.

Une chose est sûre, néanmoins : la multiplication des pancartes «appartements à vendre» et le temps de plus en plus long qu'elles passent accrochées aux immeubles préoccupent le secteur. Il n'est que de faire un tour dans les quartiers de Casablanca ou de Rabat pour constater que les appartements ne se vendent plus aussi vite qu'au début de 2008.

Pour Samir Benmakhlouf, DG de l'agence Century 21, «le marché de la vente est très calme. Les promoteurs ne veulent toujours pas faire d'efforts sur le prix du m². Il y a un véritable décalage entre l'offre et la demande».

Les promoteurs, poursuit M. Benmakhlouf, doivent réorienter leur offre vers le logement économique et de moyen standing. «Nous recevons de plus en plus de promoteurs qui souhaitent bénéficier de notre réseau d'agences.

Nous les refusons parce que nous ne voulons pas traîner l'image d'une agence immobilière qui garde trop longtemps le produit. Or, c'est généralement le cas actuellement», ajoute le DG de Century 21. Cette tendance est confirmée par les chiffres du Groupement professionnel des banques marocaines (GPBM) à fin novembre dernier.

L'encours des crédits immobiliers pour les particuliers a à peine progressé de 0,73% par rapport à octobre. Comparée à celle de la même période de l'année précédente, l'évolution atteint les 17,99% en glissement annuel alors qu'elle était de 19,21% à fin octobre et à 20,11% en septembre dernier.

Légère baisse des ventes par rapport à la même période de 2007
Quels sont les produits qui marchent le moins ? Une fois n'est pas coutume, la réponse ne divise pas les professionnels. Promoteurs et agents immobiliers s'accordent à dire que c'est le haut et le moyen standing urbain, et plus particulièrement les logements de grande superficie, qui sont boudés par les clients. «Actuellement, nous vendons moins d'appartements.

Généralement, ce sont les grandes surfaces qui sont les plus difficiles à vendre», souligne le propriétaire de plusieurs immeubles dans le quartier 2 Mars. Il cite l'exemple d'un de ses immeubles mis en vente il y a plus de 18 mois. «Le prix du m² est arrivé à 15 000 DH l'été dernier.

Il reste actuellement 4 appartements d'une superficie supérieure ou égale à 150 m² à vendre dans cet immeuble. Après des mois d'attente, j'ai fixé leur prix à 14 500 DH», explique ce promoteur.

Me Mohamed Maliki, notaire à Casablanca, confirme que le marché de la vente connaît une petite baisse de régime en comparaison à la même période de l'année dernière.

«La fin de l'année est normalement une période propice pour le marché de l'immobilier. Ce fut le cas l'année dernière, où nous avons réalisé un nombre exceptionnel d'opérations de vente. Cette année, on peut dire que le marché est revenu à une situation normale», estime M. Maliki.

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m² ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhoulouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois.

En effet, les agents immobiliers pointent tous du doigt les prix «démessurés» du m² fini en milieu urbain. A Casablanca, par exemple, les prix qui varient d'un quartier à l'autre ne descendent pas à moins de 13 000 DH le m² au quartier Bourgogne et de 15 000 DH sur l'avenue 2 Mars.

«A Gauthier, les immeubles neufs affichent en moyenne 17 000 DH le m², alors qu'au quartier Val Fleuri les tarifs varient entre 13 000 et 17 000 DH», confie un jeune cadre à la recherche d'un logement.

A Rabat, les prix du m² n'ont pas baissé non plus. Les quartiers de l'Agdal et de Hay Riad affichent des prix variant entre 16 000 et 22 000 DH le m². «Les trois actions que nous avons réussies ces derniers jours étaient des opérations entamées depuis longtemps et très bien étudiées par les acheteurs.

Les autres offres ne sont pas conformes aux besoins de nos clients», explique-t-on auprès du bureau r'abati de Century 21. Les clients de l'agent immobilier sont majoritairement des jeunes couples désireux d'acquérir une résidence principale en ayant recours à un crédit bancaire.

Selon lui, c'est la location qui profite de la léthargie du marché immobilier. «Découragés par la cherté des prix, mais aussi et surtout par la pratique du noir, plusieurs clients ont préféré louer un appartement pendant un ou deux ans afin de pouvoir rassembler la somme à verser au noir, en espérant une baisse ou une stagnation des prix» .

A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m² n'a pas vraiment baissé.

«En revanche, nous sentons que les promoteurs immobiliers sont plus souples et plus disposés à négocier, alors qu'ils ne prenaient même pas le temps de discuter auparavant», conclut-il

Source : *entreprendre.ma* la vie économique

- **29/11/2019 - Transaction immobilière : La procédure du quitus fiscal simplifiée**

La DGI s'engage à réduire le délai de délivrance.

Le vendeur ne payera que les impôts et taxes grevant l'immeuble à céder. Est-ce la fin du calvaire que vivent les vendeurs de biens immobiliers au niveau fiscal? En tout cas, l'accord conclu récemment entre la Chambre nationale du notariat moderne du Maroc et la Direction générale des impôts (DGI) va dans ce sens. Il a pour objectif la simplification de la procédure d'obtention du quitus fiscal. Ce document, qui décharge le vendeur d'un bien immobilier de toute redevance à l'Etat (impôts, taxes locales, CNSS...), sera désormais délivré dans des délais réduits.

Fruit de longues discussions entre la Chambre des notaires et la DGI, cet accord vient donc alléger la procédure fiscale liée aux transactions immobilières. Aussi, dans une note circulaire adressée aux directeurs régionaux des impôts, l'administration fiscale s'engage à simplifier les modalités d'enregistrement des actes notariés et affirme la disponibilité de ses responsables à accomplir le service public dans des conditions meilleures. «La procédure d'obtention de l'attestation fiscale (quitus fiscal) était très lente. Ce qui avait une répercussion directe sur la profession et engendrait des rapports conflictuels entre le client et le notaire, vu que ce dernier se trouve dans l'obligation de consigner une partie du prix de vente dans sa comptabilité jusqu'à l'obtention de ce fameux quitus», indique Ahmed Amine Touhami El Ouazzani, président de la Chambre nationale du notariat moderne du Maroc. Et d'ajouter, «puisque le notaire est appelé à apurer la situation fiscale du bien cédé, il devait attendre parfois des années pour que son client paie tous les impôts dus et non encore réglés». Dans ce sens, la note circulaire définit et précise clairement les impôts et taxes locales à régler. «Il y avait une non-conformité entre ce qui est prévu par la loi et la procédure appliquée sur le terrain par les différents services préfectoraux des impôts», souligne, pour sa part, Mohamed Maliki, notaire et membre du conseil d'administration de la Chambre nationale du notariat moderne du Maroc. «Au lieu de régler les impôts et taxes qui concernent uniquement le bien à céder, le vendeur, qui se présentait au fisc pour demander un quitus fiscal, devait justifier le paiement d'un certain nombre de taxes qui ne se rapportaient pas au bien cédé. Ce qui rendait la procédure compliquée et retardait ainsi la transaction», explique Maliki. La réponse à la demande du quitus fiscal ne devrait plus dépasser les 48 heures, notamment pour les dossiers normaux

En attendant l'application de cette note, les transactions immobilières relèvent toujours du parcours du combattant. En effet, après paiement de la taxe sur les profits immobiliers, il faut obtenir ce que l'on appelle l'IPPA (impôt payé par anticipation). Cependant, un mois peut s'écouler avant l'obtention de ce document. Si l'administration fiscale estime que le montant est inférieur à la valeur vénale du bien, il procède au redressement du prix et envoie un courrier dans ce sens au vendeur. Ce qui fait que la procédure peut dépasser les 60 jours

Fiche de renseignements

Désormais, la procédure d'obtention du quitus justifiant le paiement des impôts et taxes grevant l'immeuble à céder sera harmonisée, grâce notamment à «une fiche de renseignements» claire et unifiée pour toutes les transactions immobilières. Ainsi, «lors de la demande par le notaire ou le cédant du quitus, les gestionnaires des secteurs établiront et remettront aux intéressés cette fiche de renseignements». Elle doit faire état des impôts gérés par la DGI et comporter un volet concernant les taxes locales et un deuxième informant sur les impôts d'Etat échus avant la mutation.

Source : *entreprendre.ma leconomiste.com*

- **27/11/2019 - A partir du 01 janvier 2020 pour le propriétaire il n'y aura pas de changement seul le client locataire va bénéficier de ½ mois**

Vente immobilière :

Dans le cas d'une vente immobilière, la commission est généralement définie en pourcentage dégressif du prix de vente du bien immobilier.

Elle est, en principe, de 2,5% hors TVA à la charge de chacune des deux parties, soit 2,5% H.T. à la charge du vendeur et 2,5% H.T. à la charge de l'acheteur.

Cette commission peut éventuellement être négociée lors ce que le montant de vente est important.

Le pourcentage est déterminé d'un commun accord entre les différentes parties.

Cette rémunération est exigible le jour où l'opération aura été conclue et constatée dans un seul acte écrit, signé par l'acquéreur et le vendeur (compromis de vente ou acte définitif, si la vente ne passe pas par un compromis)

Location longue durée :

Dans le cas d'une location longue durée (supérieure ou égale à 12 mois) la rémunération de l'agence immobilière est d'un mois de loyer à la charge de chacune des deux parties, soit 1 mois de loyer H.T. à la charge du locataire et 1 mois de loyer H.T. à la charge du bailleur.

Cette rémunération est exigible le jour où l'opération aura été conclue et constatée dans un seul acte écrit, signé par le locataire et le bailleur

A ce jour 27 novembre 2019 vu le nombre de construction et le nombre de logement vacant sur Mohammedia nous sommes contraints de revoir les frais d'agence à la baisse pour les locations longue durée.

A partir du 01 janvier 2020 pour le propriétaire il n'y aura pas de changement seul le client locataire va bénéficier de ½ mois de frais au lieu de 1 mois auparavant.

Source : Immohammadia.com

- **20/11/2019 - Ventes immobilières : Hausse de 6% à fin septembre**

Elles se sont redressées par rapport au deuxième trimestre 2019

Net rebond des ventes immobilières à fin septembre. Après avoir accusé une baisse de 5,2% au deuxième trimestre de l'année, les transactions de biens immobiliers se sont nettement redressées. Elles se seraient améliorées de 6% au troisième trimestre de l'année. C'est ce que l'on peut déduire des derniers indicateurs formulés par Bank Al-Maghrib dans le cadre de sa publication trimestrielle «Indice des prix des actifs immobiliers». La hausse des ventes immobilières reflète d'après la banque centrale, une amélioration de 3,7% des transactions relatives au résidentiel et de 18,6% de celle des terrains. Les ventes des biens à usage professionnel ont pour leur part progressé par rapport au trimestre précédent s'appréciant ainsi à 0,7%.

La hausse des ventes immobilières intervient en dépit de la hausse des prix des actifs immobiliers. Bank Al-Maghrib relève à cet effet une progression de 0,9% par rapport à ce qui a été observé à fin juin dernier. Cette hausse couvre l'accroissement de 0,9% des prix du résidentiel, de 0,6% de celui du foncier et de 1,7% de ceux des biens à usage professionnel. En glissement annuel, les prix des actifs immobiliers ont progressé de 0,9% au moment où le volume des transactions s'est replié de 0,8% par rapport à la même période de l'année passée. La tendance trimestrielle par ville fait ressortir une baisse des ventes au niveau de deux villes marocaines.

A Rabat, les transactions immobilières ont connu un repli de 9,3% par rapport au trimestre précédent. Cette baisse résulte du repli de 7,6% pour le résidentiel et de 34,1% pour les biens à usage professionnel au moment où celles des terrains ont connu une stagnation au niveau de la ville. Les prix des actifs immobiliers à Rabat ont pour leur part grimpé de 0,7% traduisant une hausse de 1,5% du prix du résidentiel et de 6,2% de ceux des biens à usage professionnel au moment où les prix des terrains ont fléchi de 4,5%.

A Casablanca, les prix des biens se sont maintenus en hausse grim pant ainsi de 0,6% par rapport au deuxième trimestre de l'année. En revanche, les ventes à Casablanca se sont repliées de 6,7%. Une baisse tirée par les replis des ventes du résidentiel (-7,2%), des biens à usage professionnel (-13,6%). En parallèle, les ventes de terrains au niveau de la capitale économique ont grimpé de 12,2% comparé à fin juin. A Marrakech, la tendance est inversée. Les prix des biens ont baissé de 1,1% au moment où les ventes ont repris de 4,9%. A Tanger, les ventes immobilières ont atteint un pic de 18,8% et ce malgré la hausse de 0,9% des prix des actifs.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **20/11/2019 - Immobilier au Maroc : les prix en hausse au troisième trimestre**

Les prix des actifs immobiliers au Maroc ont légèrement baissé au cours du troisième trimestre 2019.

Alors que l'Indice des Prix des actifs immobiliers (IPAI) a augmenté, en glissement annuel, de 0,9% au troisième trimestre de 2019, les transactions ont diminué de 0,8%, indiquent Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la Conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au T3-2019.

Selon les mêmes sources, cette hausse des prix reflète des progressions : 0,4% pour les biens résidentiels, 1,5% pour les terrains et 2,2% pour les biens à usage professionnel.

Les baisses des ventes de 0,8% pour les biens résidentiels, de 0,2% pour les terrains et de 2,5% pour les biens à usage professionnel sont à l'origine de la diminution du nombre des transactions, précise la note.

Par ville, les prix ont augmenté, en glissement trimestriel, à Rabat, à Casablanca et à Tanger, avec des taux respectifs de 0,7%, 0,6% et 0,9%. A l'inverse, les prix ont diminué à Marrakech (-1,1%).

Source : *bladi.net*

- **12/11/2019 - Acheter ou louer son logement au Maroc : quelle solution est la plus intéressante financièrement ?**

Pour la plupart des Marocains, acheter un logement est un projet de vie, mais également un moyen de se protéger soi-même et sa famille. De plus, les taux d'intérêt très attractifs encouragent les ménages qui désirent se lancer. Malgré tous ces arguments positifs, certains experts du marché immobilier affirment que la location peut offrir une meilleure rentabilité à long terme.

La location résidentielle, un choix pour de nombreux Marocains

Au Maroc, pour la majorité des particuliers, être locataire de son domicile, c'est courir le risque de se retrouver à la rue à cause d'un bail non reconduit. À l'inverse, la possession d'un bien est un gage de sécurité pour soi et ses héritiers.

IMPORTANT Car en souscrivant l'indispensable assurance emprunteur, l'acquéreur d'une maison ou d'un appartement bénéficie d'une prise en charge en cas de décès ou d'invalidité, libérant ses enfants de la dette et leur offrant un toit gratuit.

Malgré ces idées préconçues sur la propriété et la location de son logement, le volume de transactions immobilières est resté en deçà des prévisions ces dernières années, alors que la location résidentielle continue d'avoir le vent en poupe.

Selon Amine Rahmani, agent immobilier de Casablanca,

« Ce succès s'explique par le fait que la location est jugée plus rentable et plus pratique, favorisant la mobilité ».

Amine Rahmani

Elle s'adresse à deux types de publics.

D'un côté, les ménages qui ne satisfont pas aux conditions de souscription d'un emprunt immobilier patientent.

De l'autre, des expatriés aisés et des couples trentenaires et quadragénaires s'orientent volontairement vers la location.

Pour faire le bon choix, il est important de tenir compte de ses besoins et objectifs à long terme et surtout, de comparer les coûts associés à chaque option.

Comparaison de l'aspect financier pour les deux options

IMPORTANT Le particulier qui choisit l'acquisition financée par un crédit doit payer des intérêts, auxquels s'ajoutent les frais de dossier et d'assurance emprunteur.

Par exemple, pour s'offrir un bien d'une valeur de 2 MDH, dont 500 000 DH sont couverts par l'apport personnel, l'emprunteur se retrouve contraint de rembourser un total de 2,3 MDH à sa banque, dont 137 700 DH de remboursements annuels pendant 15 ans.

IMPORTANT Outre les charges directement liées à l'emprunt, il doit prévoir les droits d'enregistrement, la taxe de la conservation foncière et les frais de notaire qui ensemble, majorent le prix du bien de 6 % à 6,5 %.

De plus, chaque année, il est tenu de s'acquitter des taxes d'habitation et de services communaux. L'investissement lui revient finalement à 2,8 MDH, incluant sa contribution initiale, sans oublier l'entretien, les travaux supplémentaires, etc.

Si ce même bien est mis en location, la charge locative annuelle s'élèverait à 84 000 DH. Par rapport aux échéances de remboursement du prêt, il « économise » donc 53 700 DH par an, un capital susceptible d'être placé sur un support d'épargne rémunéré à 4 % pendant une période équivalente à la durée du crédit. Les versements annuels vont toutefois diminuer du fait de la hausse de 10 % des loyers imposée par la loi après les trois premières années de location.

Au terme des 15 ans, le locataire aura payé 1,13 MDH de loyer au total et aura accumulé un capital d'environ 553 000 DH. En le laissant fructifier, il a des chances de concrétiser son projet immobilier après quelques années sans passer par un prêt bancaire.

Pour déterminer laquelle des deux solutions, de l'achat ou de la location, est la plus avantageuse d'un point de vue financier, il faut attendre la revente du logement et comparer le prix obtenu, ainsi que le montant de l'éventuelle plus-value à la somme épargnée, laquelle dépend des performances du support retenu par le locataire.

Source : Meilleurtaux.com

• 07/11/2019 - L'écologie dans l'immobilier : Une tendance en plein essor au Maroc

Ces dernières années, l'écologie joue un rôle essentiel dans le secteur immobilier. Respecter les normes écologiques et thermiques tout en réduisant la consommation en énergie fait partie des ambitions de la majorité des gouvernements du monde entier afin de prendre soin de notre planète.

Cette démarche a encouragé de plus en plus d'investisseurs et promoteurs à se préoccuper de l'état de l'environnement mais aussi à mettre en place des projets immobiliers qui consomment moins. L'objectif étant de disposer, dans les prochaines années, de biens immobiliers autosuffisants énergétiquement.

Pourquoi investir dans un bien qui consomme moins ?

Les biens neufs aujourd'hui au Maroc doivent être construits selon les normes techniques et certifications imposées par la loi 47-09 sur l'efficacité énergétique. La consommation moyenne d'un bien immobilier ces dernières années est de 150 kWh/m²/an ; ces nouvelles normes ont permis de réduire le taux de consommation à 50 kWh/m²/an. Les deux objectifs principaux étant de baisser les factures énergétiques et de prendre soin de l'environnement. Grâce à ces initiatives, les nouveaux biens en construction seront très bien isolés et consommeront beaucoup moins d'énergie. L'économie monétaire

sera de taille puisque les factures énergétiques seront en baisse par rapport aux anciens biens immobiliers. Cela permettra aussi et surtout une limitation des émissions de gaz à effet de serre. En outre, certains programmes pourront, à l'avenir, quasiment se passer de chauffage ou bien même produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment. En effet, grâce à des dispositifs tels que la récupération des eaux de pluie, le système de chauffage-rafraîchissement, la géothermie ou encore l'énergie solaire, l'innovation permettra à l'immobilier de relever le défi de l'écologie. Une nouvelle génération de projets immobiliers et architecturaux est en train de se profiler.

Un bien où l'on respire

Saviez-vous que l'air intérieur d'une maison est dix fois plus pollué que l'air extérieur ?

Cette pollution est à l'origine de nombreuses allergies et maladies respiratoires, surtout pour les plus jeunes. Une raison supplémentaire pour investir dans un bien neuf qui répond aux normes écologiques en utilisant des technologies comme la ventilation double flux mais aussi des matériaux plus « propres » comme des peintures sans polluants ou des constructions en bois pour une charge carbone minimale.

Faire des économies tout en respectant l'environnement est une solution d'avenir et de long terme.

Dans ce contexte mondial de mutation climatique et de défis socio-économiques, les villes portent en elles une responsabilité majeure. La réflexion autour de leur conception et leur développement est donc primordiale.

Au Maroc, l'eco-cité Zenata a adopté une démarche d'éco-conception se basant sur un ensemble de réflexions pour réduire les impacts environnementaux tout au long de son cycle de vie et favoriser son développement socio-économique. En parfaite adéquation avec cette démarche et situé au cœur de l'eco-cité, un projet immobilier innovant intégrant pleinement la dimension environnementale est en train de voir le jour : Next House Zenata Eco City. En conclusion, l'impact de l'écologie sur l'immobilier est amené à prendre une importance de plus en plus marquée dans un avenir proche.

C'est aujourd'hui un critère de poids lors de l'achat d'un bien immobilier. De fait, au Maroc, les acteurs du marché de l'immobilier révisent leurs pratiques pour être au goût du jour, multipliant les projets éco-responsables qui allient impératifs écologiques et innovation.

Source : Aujourd'hui.ma

• 05/11/2019 - Habitat : Vers la prospection de mesures innovantes

La tutelle et les promoteurs privés réitèrent leurs engagements

Depuis sa nomination au poste de ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Nezha Bouchareb n'a cessé d'enchaîner les séances de travail avec l'ensemble de l'écosystème du secteur. Pas plus tard que vendredi dernier, la ministre s'est entretenue avec les promoteurs immobiliers. Une rencontre tant attendue par les professionnels dont les doléances sont restées en suspens depuis une année de leur présentation.

L'occasion étant de discuter des priorités du secteur et des actions urgentes à mener en vue de redynamiser le marché de l'habitat national. Mme Bouchareb a tenu, en cette occasion, à souligner l'importance de l'accès au logement dans l'amélioration des conditions de vie des ménages, et ce pour une meilleure cohésion sociale et un développement humain avéré. La ministre a, à cet effet, insisté sur le renforcement de la démarche participative et concertée dans la mise en place des politiques publiques en matière d'habitat, dans laquelle le gouvernement est engagé. Un appel qui a été favorablement accueilli par les professionnels qui misent pour leur part sur l'approche partenariale pour la mise en place d'un écosystème productif. «Nous croyons fortement que le secteur de l'habitat est un des leviers dans le nouveau modèle de développement économique. Nous devons travailler ensemble avec le ministère, main dans la main, pour aller de l'avant», peut-on relever de Kamil Taoufik, président de la

Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), en marge de cette séance de travail. Les représentants de la fédération ont confirmé, dans ce sens, l'importance de la contribution du secteur privé dans l'investissement et le développement du cadre de vie des ménages. Les deux parties se sont, à cet effet, engagées à prospecter les mesures innovantes pour propulser ce secteur et ce dans un esprit de co-construction. L'échange avec la tutelle a porté sur une panoplie de problématiques, notamment celles liées au renforcement de la qualité et de l'offre en logement ainsi que des moyens permettant de les surmonter.

Les professionnels ont lors de cette rencontre partagé leurs propositions pour la relance du secteur. Ceci a concerné, entre autres, le logement social post 2020, le financement aux acquéreurs ainsi que le logement dédié à la classe moyenne. Rappelons que le bureau actuel de la FNPI a soumis à la tutelle en 2018 un mémorandum visant à injecter une nouvelle dynamique dans le marché. La vision étalée a pour ambition de trouver une issue à la crise que vit le secteur.

Les recommandations listées s'articulent autour d'une approche diversifiée. Outre la professionnalisation du métier du promoteur immobilier, la feuille de route de la FNPI a pour objectif de mettre en place un équilibre entre promoteurs publics et privés.

Les professionnels proposent aussi des canevas pour le logement adapté à la classe moyenne, le logement social et le logement rural. Les professionnels ont par ailleurs émis des propositions relatives à la fiscalité du secteur, l'accompagnement financier et l'aménagement et mesures urbanistiques.

Source : Aujourd'hui.ma

• **04/11/2019 - L'immobilier au maroc: les prix vont-ils baisser ?**

Le haut standing et les logements de grande superficie sont davantage touchés par le marasme. L'encours des crédits immobiliers aux particuliers augmente de moins en moins vite. Comment se comporte le marché de l'immobilier en cette fin d'année ? La réponse varie selon le standing et le corps de métier. Si les grands promoteurs assurent que les ventes n'accusent pas de baisse importante, les agents immobiliers et les notaires tiennent un tout autre discours.

Une chose est sûre, néanmoins : la multiplication des pancartes «appartements à vendre» et le temps de plus en plus long qu'elles passent accrochées aux immeubles préoccupent le secteur. Il n'est que de faire un tour dans les quartiers de Casablanca ou de Rabat pour constater que les appartements ne se vendent plus aussi vite qu'au début de 2008.

Pour Samir Benmakhlouf, DG de l'agence Century 21, «le marché de la vente est très calme. Les promoteurs ne veulent toujours pas faire d'efforts sur le prix du m². Il y a un véritable décalage entre l'offre et la demande».

Les promoteurs, poursuit M. Benmakhlouf, doivent réorienter leur offre vers le logement économique et de moyen standing. «Nous recevons de plus en plus de promoteurs qui souhaitent bénéficier de notre réseau d'agences.

Nous les refusons parce que nous ne voulons pas traîner l'image d'une agence immobilière qui garde trop longtemps le produit. Or, c'est généralement le cas actuellement», ajoute le DG de Century 21. Cette tendance est confirmée par les chiffres du Groupement professionnel des banques marocaines (GPBM) à fin novembre dernier.

L'encours des crédits immobiliers pour les particuliers a à peine progressé de 0,73% par rapport à octobre. Comparée à celle de la même période de l'année précédente, l'évolution atteint les 17,99% en glissement annuel alors qu'elle était de 19,21% à fin octobre et à 20,11% en septembre dernier.

Légère baisse des ventes par rapport à la même période de 2007. Quels sont les produits qui marchent le moins ? Une fois n'est pas coutume, la réponse ne divise pas les professionnels. Promoteurs et agents immobiliers s'accordent à dire que c'est le haut et le moyen standing urbain, et plus particulièrement les logements de grande superficie, qui sont boudés par les clients. «Actuellement, nous vendons moins

d'appartements.

Généralement, ce sont les grandes surfaces qui sont les plus difficiles à vendre», souligne le propriétaire de plusieurs immeubles dans le quartier 2 Mars. Il cite l'exemple d'un de ses immeubles mis en vente il y a plus de 18 mois. «Le prix du m² est arrivé à 15 000 DH l'été dernier.

Il reste actuellement 4 appartements d'une superficie supérieure ou égale à 150 m² à vendre dans cet immeuble. Après des mois d'attente, j'ai fixé leur prix à 14 500 DH», explique ce promoteur.

Me Mohamed Maliki, notaire à Casablanca, confirme que le marché de la vente connaît une petite baisse de régime en comparaison à la même période de l'année dernière.

«La fin de l'année est normalement une période propice pour le marché de l'immobilier. Ce fut le cas l'année dernière, où nous avons réalisé un nombre exceptionnel d'opérations de vente. Cette année, on peut dire que le marché est revenu à une situation normale», estime M. Maliki.

Les acquéreurs potentiels optent pour la location, en attendant... Devrait-on s'attendre alors à une baisse des prix du m² ? Il semblerait que non. «Du moins pas dès le premier contact», confie M. Benmakhlouf qui assure que les promoteurs sont plus disposés à négocier qu'ils ne l'étaient il y a quelques mois.

En effet, les agents immobiliers pointent tous du doigt les prix «démesurés» du m² fini en milieu urbain. A Casablanca, par exemple, les prix qui varient d'un quartier à l'autre ne descendent pas à moins de 13 000 DH le m² au quartier Bourgogne et de 15 000 DH sur l'avenue 2 Mars.

«A Gauthier, les immeubles neufs affichent en moyenne 17 000 DH le m², alors qu'au quartier Val Fleuri les tarifs varient entre 13 000 et 17 000 DH», confie un jeune cadre à la recherche d'un logement.

A Rabat, les prix du m² n'ont pas baissé non plus. Les quartiers de l'Agdal et de Hay Riad affichent des prix variant entre 16 000 et 22 000 DH le m². «Les trois actions que nous avons réussies ces derniers jours étaient des opérations entamées depuis longtemps et très bien étudiées par les acheteurs.

Les autres offres ne sont pas conformes aux besoins de nos clients», explique-t-on auprès du bureau r'abati de Century 21. Les clients de l'agent immobilier sont majoritairement des jeunes couples désireux d'acquérir une résidence principale en ayant recours à un crédit bancaire.

Selon lui, c'est la location qui profite de la léthargie du marché immobilier. «Découragés par la cherté des prix, mais aussi et surtout par la pratique du noir, plusieurs clients ont préféré louer un appartement pendant un ou deux ans afin de pouvoir rassembler la somme à verser au noir, en espérant une baisse ou une stagnation des prix». A Marrakech, les choses ne sont pas différentes. Adil Chriki, commercial chez Marrakech Connexion, confie que les agents immobiliers font de moins en moins de ventes, «mais davantage de locations». Selon lui, le prix du m² n'a pas vraiment baissé.

«En revanche, nous sentons que les promoteurs immobiliers sont plus souples et plus disposés à négocier, alors qu'ils ne prenaient même pas le temps de discuter auparavant», conclut-il

Source : *entreprendre.ma* la vie économique

• **04/11/2019 - Reprise annoncée de l'immobilier de luxe au Maroc**

Les nombreux projets haut standing des différents promoteurs immobiliers confirment l'existence d'une demande réelle, guidée notamment dans les grandes villes par un fort désir des citoyens de s'éloigner du centre-ville et acquérir une résidence loin des nuisances et du stress ambiant.

Si la morosité économique ambiante a donné un coup de frein aux ventes dans le secteur immobilier, il n'en demeure pas moins que des villes comme Casablanca et

Rabat soutiennent toujours l'offre, particulièrement dans le haut standing où les modes de vie de ses citoyens commencent à changer.

Selon l'indice des prix des actifs immobiliers, publié par Bank Al-Maghrib et l'Agence de la conversation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), 26 171 transactions immobilières ont été réalisées au cours du premier trimestre, soit un recul de 8,1% par rapport à la même période de l'année dernière. Le recul est de 6,7% par rapport au quatrième trimestre 2012, selon le même indice. Le tassement des ventes est donc réel, mais il est à relativiser selon les projets, les villes et les segments de construction. La classe moyenne étant un excellent moteur de croissance de la consommation de manière générale. Des schémas non exhaustifs le rappellent mais cette demande ne peut être visible à travers les statistiques car aucune étude de comportement du consommateur dans ce domaine n'a encore été effectuée.

Le marché est prometteur, compte tenu du désir fort des Marocains de devenir propriétaires...

C'est ainsi que les opérateurs du secteur demeurent confiants. D'ailleurs, William Simoncelli, directeur de l'agence Carré Immobilier, en témoigne. «Le tassement a eu lieu vers l'été 2012. Nous avons vécu un réel ralentissement à cette période, mais les prix de vente n'ont pas baissé, notamment à Casablanca. Dans d'autres villes, il y a eu une revalorisation par une indexation sur la valeur réelle des biens. Ce phénomène étant expliqué par une perte de confiance et un attentisme de la part des acheteurs. A Casablanca, je ne pense pas qu'il y aura une baisse des prix compte tenu des hausses des matières premières comme le ciment, l'acier et autres. Par ailleurs, l'immobilier représente, aujourd'hui, la seule alternative pour un investisseur qui souhaite minimiser les risques. Le comportement chaotique de la Bourse laisse à penser, en effet, que certains investisseurs vont s'orienter vers le marché de l'immobilier».

Du côté des promoteurs, les principaux mastodontes qui opèrent dans le segment du haut standing affichent des chiffres de ventes et des prévisions de livraison des habitations très optimistes. Prestigia, la marque premium du groupe Addoha, s'impose par la taille de ses projets. A travers 8 programmes, représentant 25 500 unités, le groupe entend bien se maintenir en tant qu'opérateur incontournable dans ce segment. «Notre objectif de marge est fixé à 20% seulement, contrairement à nos concurrents. Nous avons par ailleurs les coûts de construction les moins élevés, compte tenu des volumes. Notre stratégie valorise également des accords stratégiques avec les partenaires, ce qui nous renforce dans notre pouvoir de négociation». Pour son directeur général, Jawad Ziyat, la recette est simple.

De son côté, le groupe Palmeraie Développement représente aussi un poids lourd dans le haut standing. Cinq projets de luxe marquent son empreinte à Casablanca, Marrakech et Tanger. Le promoteur compte se distinguer par la qualité de ses constructions et le choix des sites d'implantation.

Yasmine Immobilier mise pour sa part sur des projets alliant cité et jardin. La commercialisation de son troisième projet haut standing au quartier Anfa Club à Casablanca devait démarrer le 15 juin. L'opérateur se positionne actuellement sur trois projets de haut standing et sa politique de communication se veut agressive pour doper les ventes.

Pour le promoteur Naciri Développement, son projet Casadiaa mise sur un argument fort qui le place d'entrée dans le segment du luxe : le plain-pied. A travers une offre intégrant 4 modèles de villas avec un prix de démarrage d'environ 6 MDH, le promoteur de Casadiaa a voulu en faire sa véritable signature pour le futur.

De son côté, Chaabi lil Iskane inaugure le «Real Estate» avec un concept innovant. A travers ce nouveau projet, le promoteur compte offrir une cité jardin dans la ville impériale. Le projet qui a démarré au mois d'avril 2013 devra être livré à la fin de l'année 2015.

Dans sa diversité, le groupe Alliances a su se distinguer, pour sa part, dans son offre. Ses 7 projets en cours le révèlent par leur démarcation et le choix des matériaux. Akwa Immobilier innove, quant à elle, à travers le projet Villa des Près à Casablanca, sur

la route de Dar Bouazza et l'autre, Place des Zaers, en plein cœur du quartier Souissi à Rabat. A travers ses 3 milliards d'investissement, Akwa Immobilier Développement confirme son poids dans le secteur.

Tout compte fait, les nombreux projets des uns et des autres confirment l'existence d'une demande réelle guidée notamment dans les grandes villes par un fort désir des citoyens de s'éloigner du centre-ville et acquérir une résidence loin des nuisances et du stress ambiant. Un nouveau style de vie du citoyen se profile à l'horizon. Les aménageurs devront en tenir compte sans plus tarder.

Source : entreprendre.ma/lavieeco.com

• **04/11/2019 - -Le secteur de l'immobilier influence l'économie nationale**

Le secteur de l'immobilier génère des effets d'entraînement significatifs sur l'économie nationale, en s'appuyant sur des politiques publiques ciblées et accompagnées par le système bancaire, a souligné vendredi à Casablanca le ministre de l'Habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville, Nabil Benabdallah.

"Le secteur de l'immobilier est au cœur des attentes sociales", a-t-il dit lors d'une table-ronde organisée par la chambre de commerce britannique au Maroc autour du thème "vision et stratégie pour le développement et le réaménagement du secteur de l'habitat", précisant que le secteur des bâtiments et travaux publics (BTP) contribue à hauteur de 6,8% au PIB et de 9% en termes d'emploi.

Entre 2010 et 2011, les unités mises en chantier ont enregistré une augmentation de 26% tandis que celles achevées ont connu une hausse de 22%, a-t-il fait savoir, ajoutant que les crédits immobiliers ont progressé de 10% et le nombre de crédits Fogarim de 23%, durant la même période.

Il a également précisé que le secteur souffre de contraintes structurelles notamment la méconnaissance des marchés constituant le secteur (opacité), les outils de financement insuffisamment diversifiés, la persistance de l'informel et la régulation défaillante du marché malgré les interventions du secteur public.

M. Benabdallah a en outre mis en exergue l'importance d'intensifier et de diversifier la qualité de l'offre dans le secteur et d'améliorer la gouvernance (activation des réformes juridiques, la restructuration des modalités de partenariat public-privé et la mise en place des conditions de concurrence et de partenariat).

Ces actions s'inscrivent dans le cadre du plan 2012-2016 du ministère de l'Habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville qui vise à consolider l'offre en matière d'habitat (170.000 unités/an), à renforcer le programme Villes sans bidonvilles et à diversifier la production de meilleure qualité pour les classes moyennes, les jeunes et le locatif social. A cet égard, il est procédé à l'augmentation des ressources du fonds de solidarité (FSHIU), la mobilisation du foncier public (20.000 ha/habitat) et au recadrage du rôle des agences urbaines vers des agences d'aménagement territorial et d'urbanisme opérationnel.

Pour sa part, le président de la Fédération nationale des promoteurs immobilier (FNPI), Youssef Ben Mansour, a indiqué que le secteur bancaire a "sérieusement accompagné, ces dernières années, le développement de l'habitat à travers un financement adéquat aussi bien pour les investisseurs que pour les acquéreurs".

Il a en outre appelé à simplifier la procédure administrative et à concilier les intérêts du secteur privé et les objectifs de l'Etat pour développer le secteur, faisant remarquer que la convergence des intérêts (publics et privés) a permis au secteur de l'habitat de faire un bond extraordinaire.

"Sans un financement adéquat, nul ne peut entreprendre", a souligné de son côté le président du directoire de Wafa Immobilier, Noureddine Charkani, précisant que l'encours du crédit immobilier au Maroc a été porté à 212 milliards de dirhams (MMDH) à fin Mars.

Aujourd'hui, un tiers des crédits accordés à l'économie est destiné à l'immobilier (soit 33%) ce qui traduit le grand intérêt porté au secteur, a-t-il signalé.

Le plan d'action 2012-2016 repose sur une vision globale d'aménagement du territoire, de développement territorial et de la politique de la ville qui devra garantir un développement humain durable par une plus grande intégration des programmes adoptant des approches inclusives, multifactorielles et transversales avec l'ensemble des partenaires.

Source : entreprendre.ma map

- **04/11/2019 - Lancement de l'indice des prix des actifs immobiliers, une première au Maroc**

L'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) et Bank Al-Maghrib ont lancé lundi un nouvel indice retraçant l'évolution des prix dans le secteur immobilier au Maroc, intitulé l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI).

D'une périodicité trimestrielle, l'IPAI, qui est une première au Maroc, permettra d'apprécier l'évolution des prix en valeur courante des actifs immobiliers au niveau national, par région et pour différentes catégories de logements, indique un communiqué conjoint de Bank Al Maghrib et de l'ANCFCC.

Il permettra également de suivre l'évolution des prix des actifs immobiliers dans certaines grandes villes du Royaume telles que Rabat, Casablanca, Marrakech, Tanger, Fès, Oujda, El Jadida, Agadir, Kenitra et Meknès, ajoute la même source.

Fruit d'une année de collaboration entre Bank Al-Maghrib et l'ANCFCC, dans le cadre d'une convention de coopération conclue en janvier 2009, ce nouvel indice contribuera à améliorer la qualité et le contenu de l'information économique mise à la disposition du grand public, ainsi que la compréhension de l'impact des fluctuations des prix des actifs immobiliers sur l'inflation, la stabilité financière, et plus généralement les bilans des agents financiers et non financiers.

L'IPAI a été élaboré sur la base de la méthode des ventes répétées. Largement adoptée au plan international, cette méthode permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers en assimilant l'évolution des prix à l'évolution moyenne constatée sur les ventes d'unités, ayant fait l'objet d'au moins deux ventes successives durant la période analysée.

L'indice, qui a pour base 100 l'année 2006, avec un historique remontant au 1-er trimestre 2006, sera publié quatre fois par an, au plus tard 45 jours après la fin de chaque trimestre et mise en ligne de manière simultanée sur les portails Internet des deux institutions.

La première édition de cette publication porte sur les résultats du 4-ème trimestre 2009 et est accompagnée d'une note analysant l'évolution des prix des actifs immobiliers pour l'ensemble de l'année 2009 ainsi que du document de référence qui présente de manière détaillée la méthodologie sous-jacente à l'élaboration de l'IPAI.

Il ressort de l'évolution de ce nouvel indice au 4-ème trimestre 2009, un redressement progressif des prix immobiliers au cours des deux derniers trimestres 2009, après le retournement observé à partir du 1-er trimestre 2008, une atténuation de la baisse du rythme d'augmentation des prix en glissement annuel au 4-ème trimestre 2009, une baisse du nombre des transactions au 4-ème trimestre 2009 et une forte disparité de l'évolution des prix des logements au niveau régional.

Source : entreprendre.ma

- **04/11/2019 - Immobilier : le coût de construction des logements augmente de 5 à 8%**

La hausse des prix du sable, du rond à béton et du ciment augmente le coût de revient des gros œuvres de 15%. Les promoteurs annoncent leur intention de rogner sur leurs marges pour garder les prix inchangés compte tenu de la fragilité de la demande.

Faut-il craindre une nouvelle hausse des prix de l'immobilier ? Avec l'introduction de nouvelles taxes sur les matériaux de construction dans la Loi de finances 2013, les

promoteurs immobiliers rapportent une augmentation conséquente de leurs charges. En effet, le budget en vigueur institue une taxe sur le rond à béton de 0,10 DH le kilogramme ainsi qu'un prélèvement spécial de 50 DH le m³ sur le sable des dunes et des oueds, et de 20 DH le m³ sur le sable de concassage. «Les fabricants de matériaux de construction ont systématiquement répercuté les nouvelles taxes sur les acheteurs. A leur tour, les entrepreneurs construisant pour le compte des promoteurs immobiliers intègrent ces surcoûts dans leurs tarifs. Au final, le mètre carré revient plus cher pour le promoteur», explique Youssef Ibn Mansour, président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI).

Mais à y voir de plus près, les choses n'ont pas été aussi systématiques. En dépit des nouvelles taxes, les fabricants de ronds à béton n'ont pas sensiblement revu leurs prix, selon les entrepreneurs. Ce matériau vendu actuellement entre 7 500 et 8 500 DH la tonne, selon le diamètre, n'a augmenté que de 2% depuis juin dernier. Une situation qui se justifie en grande partie par la concurrence exacerbée sur ce marché du fait d'un afflux massif de produits d'importation. En revanche, les fournisseurs de sable ont révisé leurs prix à la hausse de manière notable en proportions bien supérieures à la nouvelle taxe, s'agissant spécifiquement du sable de dunes. Les fournisseurs de cette dernière variété affichent des prix de 350 DH le m³, de 30 à 40% supérieurs au tarif pratiqué jusqu'au deuxième semestre 2012. Mais les entrepreneurs ont trouvé pour l'heure la parade en optant pour d'autres variétés, à savoir le sable d'oueds et de concassage, qui ont connu des hausses de prix plus contenues.

Dans la foulée, les prix des produits en béton préfabriqués (planchers, dalles...) utilisant ces intrants ont également augmenté d'au moins 5%. A côté de toutes ces augmentations induites par les nouvelles taxes, les entrepreneurs rapportent des hausses de prix notables pour certains matériaux dont notamment la brique à 6 trous (la plus utilisée), facturée actuellement à 1,75 DH l'unité, soit 30% de plus qu'en juin dernier, ou encore le ciment qui a augmenté de 5% sur la période.

Certains promoteurs pourraient faire des économies sur les travaux de finition

Comment ces augmentations devraient-elles impacter le coût de revient des logements ? Manifestement, de manière moins importante que ce que laissent entendre certains professionnels. En effet, les matériaux touchés par les augmentations sont utilisés en grande partie dans les gros œuvres (les travaux d'étanchéité et les revêtements sont également touchés mais dans une bien moindre mesure). En prenant en considération toutes les hausses constatées jusqu'à présent, le coût de revient de cette phase de travaux devrait augmenter de 15%, selon les estimations concordantes des entrepreneurs, et ce, quel que soit le standing car les travaux de gros œuvres sont similaires pour tous les types de logements. Sachant encore que les gros œuvres représentent 30% à 50% du coût de revient total d'un logement, selon le standing (50% pour le logement social, 40% pour le moyen standing et 30% pour le haut standing), les augmentations de matériaux de construction devraient in fine renchérir ce coût de 5% (haut standing) à 8% (logement social). Qu'en sera-t-il au final des prix de vente aux particuliers ? Là encore, une majorité de professionnels a une réponse toute faite : les promoteurs ne répercuteront pas la hausse de leur coût de revient sur les acheteurs en raison de la fragilité de la demande, au lieu de cela ils devraient tailler dans leurs marges. Naturellement, la question de répercuter la hausse du coût de revient ne se pose pas pour le logement à 250 000 DH dont les prix sont fixés par la loi. Toutefois, «rien n'empêche d'essayer de faire des économies sur les travaux de second œuvre et de finition sur le segment social pour maintenir les taux de marge», avoue un promoteur immobilier. Mais il nuance : «Ces pratiques restent l'apanage de petits opérateurs qui peuvent être flexibles à l'inverse des grands acteurs engagés sur des programmes d'envergure régis par des cahiers des charges». Les opérateurs pourraient être d'autant moins tentés de faire des concessions sur la qualité que la concurrence se fait rude dans le social, tout comme pour le moyen et le haut standing d'ailleurs. Et si sur ces deux derniers segments ils ont toujours le choix d'augmenter leurs prix, cela ne peut être envisagé dans la majorité des villes où le marché de l'immobilier est encore plus sinistré que pendant le marasme de 2008, selon les professionnels.

Pour autant, même s'ils gardent leurs prix inchangés, les promoteurs ne devraient pas voir leurs marges entamées à court terme. Du fait du ralentissement du marché, l'activité de la majorité des opérateurs reste concentrée sur la commercialisation des stocks de logements déjà achevés. Et même ceux en phase de fabrication sont liés à leurs sous-traitants par des contrats qui fixent le coût de revient sur la durée, pour plus de 6 mois. «Tous les promoteurs de moyenne et grande taille, dégagant un chiffre d'affaires supérieur à 100 MDH, tous segments confondus, recourent actuellement à des entrepreneurs et négocient dans 70% des cas des tarifs non révisables», dévoile le directeur d'une grande entreprise de BTP à Casablanca. En somme, dans l'immédiat, les promoteurs immobiliers ne sont pas le plus à plaindre.

Maroc - Immobilier : La flambée des prix des terrains plus inquiétante

La hausse des prix des matériaux de construction préoccupe moins les promoteurs immobiliers que celle des terrains.

En effet, la Loi de finances 2013 introduit un impôt plus lourd sur les plus-values de cession de terrains avec notamment le relèvement de 20 à 30% du taux de la TPI sur les terrains détenus depuis plus de 5 ans. Les promoteurs rapportent que les propriétaires comptent bien faire supporter tout ou partie du surcoût fiscal aux acheteurs, en gonflant la part demandée au noir au besoin.

Cela devrait, selon les professionnels, rendre le foncier d'autant plus cher. Car le foncier représente déjà actuellement 50% à 60% du coût de revient d'un logement, y compris pour le social.

Source : entreprendre.ma/lavieeco.com

• 03/11/2019 - Le marché de l'immobilier connaît une importante dynamique à Béni Mellal-Khénifra

Entretien avec Brahim Moujahid, président du Conseil de la région Béni Mellal-Khénifra

Tenant compte des opportunités économiques prometteuses de notre territoire ainsi que des dispositifs d'investissements élaborés par le Conseil dans le cadre de la régionalisation avancée, nous travaillons sur un programme de développement régional intégré.

ALM : La région de Béni Mellal-Khénifra est à l'honneur cette année au SMAP Milan. Quelle offre proposeriez-vous en cette occasion ?

Brahim Moujahid : Notre présence en tant qu'invité d'honneur au SMAP Expo Milan permet de rapprocher les Marocains d'Italie et d'Europe de l'offre immobilière existante dans les différentes provinces ainsi que des incitations définies par le Conseil de la Région pour promouvoir l'investissement dans ce périmètre. N'oublions pas que l'Italie connaît une forte présence de Marocains issus de notre région, l'occasion sera idoine pour eux de découvrir la dynamique de Béni Mellal-Khénifra. Tenant compte des opportunités économiques prometteuses de notre territoire ainsi que des dispositifs d'investissements élaborés par le Conseil dans le cadre de la nouvelle vision de la régionalisation avancée, nous travaillons sur un programme de développement régional intégré. Ce dispositif est articulé autour de 13 axes stratégiques qui couvrent tous les secteurs vitaux. A travers le fonds d'investissement dédié aux MRE et étrangers, le Conseil met en place les conditions propices à l'investissement et ce sur divers plans, notamment l'industrie, le tourisme et l'immobilier.

Comment se porte le marché immobilier au niveau de la région ?

Le marché connaît une importante dynamique. La connexion de la région avec le réseau autoroutier, la création d'un aéroport international, l'effervescence du secteur touristique et la dynamique soutenue d'investissements des MRE en son sein... Tous ces éléments ont permis de rehausser le rendement du secteur immobilier. On constate aujourd'hui l'émergence de projets immobiliers de qualité et une effervescence de ce marché dans la région.

Comment se distingue la politique mise en œuvre sur ce territoire pour répondre aux besoins de la population en termes de logement ?

La politique engagée se distingue par son approche partenariale. Nous œuvrons avec l'agence urbaine à faciliter les démarches administratives, notamment la préparation de plans d'aménagement gratuitement pour les zones rurales. Et dans le cadre du partenariat conclu avec le département de l'Habitat, nous mettons également en place un grand projet qui vise la réhabilitation des centres ruraux. Ce projet, d'un coût global de 1,6 milliard de dirhams, concerne 119 centres ruraux. Il permettra de créer des espaces attractifs pour la population locale aussi bien en termes de logements que d'investissements.

D'un point de vue général, quels sont les points forts de la région sur le plan économique et quel est son positionnement au niveau territorial ?

La région se positionne à proximité des grands centres urbains du Maroc. Elle constitue un réservoir hydraulique naturel du fait qu'elle abrite plusieurs sources et les grands barrages du Maroc. Elle dispose en outre d'une réserve importante de phosphates.

La région se distingue par ailleurs par ses potentialités agricoles et touristiques et ses compétences humaines qualifiées. Béni Mellal-Khénifra abrite en effet l'une des principales universités du Royaume. L'ouverture de son Conseil régional, sa capacité à exécuter des programmes de développement ainsi que sa promotion de l'investissement local et étranger rendent cette région attractive au niveau régional et national.

Quels sont les principaux chantiers de cette région ?

On note une panoplie de projets structurant dont la création de l'axe autoroutier Béni Mellal-Casablanca. A cela s'ajoute la création de l'agropole de Béni Mellal qui comporte six pôles intégrés et un qualipole. La région abritera par ailleurs une cité de métiers et de compétences qui s'érigera comme important pôle de formation. Parmi les chantiers engagés, on cite, entre autres, le géoparc international reconnu par l'Unesco, la création d'une ligne ferroviaire entre Oued Zem et Beni Mellal à travers Fkih Ben Salah, la cité de santé de Béni Mellal, la mine verte de Khouribga, le musée de géologie d'Azilal, le Musée national du tapis de Bejaad, la réhabilitation des sites touristiques d'Azilal et Khénifra et autres.

Source : Aujourd'hui.ma

• 02/11/2019 - Immobilier : Le premier référentiel commun des prix en marche depuis juillet

Il reflète de manière sensible la tendance du marché

Le référentiel se présente comme étant une base de données informatisée et accessible. Une source d'information qui jouera un important rôle dans la dynamisation du secteur et réduira par conséquent les réclamations et contentieux avec l'administration.

Le Maroc dispose aujourd'hui d'un argus immobilier unifié. Un nouveau référentiel des prix du secteur a vu le jour au mois de juillet fusionnant ainsi les grilles des fiscs et de la conservation foncière. Un outil qui permet aux contribuables citoyens et opérateurs de s'informer sur les prix pratiqués sur le marché et ce d'une manière précise. Un protocole qui intervient après une année de travail et de concertation entre l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie et la Direction générale des impôts. Le référentiel se présente en effet comme étant une base de données informatisée et accessible.

Une source d'information qui jouera un important rôle dans la dynamisation du secteur et réduira par conséquent les réclamations et contentieux avec l'administration. A travers le calcul de l'impôt sur le revenu, notamment en ce qui concerne les profits fonciers ou encore la détermination des taxes de droits payés pour la conservation foncière, ce référentiel assure plus de transparence dans la relation entre l'administration et les usagers et renforce par la même occasion les garanties de citoyens et opérateurs

économiques. Bien qu'il fournisse des données chiffrées, ce référentiel ne constitue en aucun cas une évaluation directe du bien immobilier et foncier objet de la transaction.

De même, il n'oriente à aucun moment le marché. Le référentiel a pour rôle de refléter la tendance de manière très sensible tout en tenant compte des spécificités de chaque zone tant bien en termes de position qu'en termes de consistance et d'orientation. Le prix est formulé à titre indicatif. Il correspond à des moyennes constatées dans une zone donnée. Techniquement, le tarif relevé correspond au prix minima que retiennent à la fois Direction générale des impôts et cadastres afin de calculer d'une part les droits de la conservation et de l'impôt sur le revenu relatif au prix immobilier.

Ces moyennes sont basées sur les contrats enregistrés et déposés sur une durée donnée. Le lancement de ce référentiel a été fait de Casablanca avec l'ambition de le généraliser par la suite à l'ensemble du territoire d'ici juin 2020. Au niveau de Casablanca, 350 zones ont été délimitées couvrant la préfecture de Casablanca, la province de Nouacer et Mediouna. Il est à rappeler que la DGI disposait auparavant de son propre référentiel des prix de l'immobilier.

Le premier a été lancé en 2015. Cette expérience a permis au fisc de tirer un ensemble d'enseignements et lui a permis par la même occasion de régler un certain nombre de problèmes fragilisant la relation entre l'administration fiscale et les contribuables. En vue de maîtriser le sens et la profondeur de cet argus, la Direction générale des impôts adopte une approche d'encadrement et d'actualisation. Une mise à jour est prévue chaque année voire à chaque fois qu'un changement significatif au niveau du marché est constaté. Et pour avoir plus d'exactitude, la Direction générale des impôts œuvre à élaborer une matrice permettant de donner le vrai prix d'un bien immobilier dans une zone précise.

Du côté des promoteurs, cette démarche les apaise. Ayant trop souffert avec les versions distinctes des référentiels fournis par l'ANFCC et la DGI, les professionnels du secteur immobilier restent toutefois conscients de la difficulté d'avoir un référentiel reflétant la réalité du marché. Le référentiel commun des prix immobiliers ne prendra en considération que le prix des biens neufs. Il prend également en compte l'immobilier professionnel et exclut les logements à caractère social, à faible valeur immobilière totale ou encore ceux destinés au recasement des bidonvilles. Par ailleurs, l'ancienneté des biens est prise en compte à travers l'application de taux de vétusté aux prix du neuf. Citons à cet effet 20% pour les biens récents âgés entre 6 et 15 ans et 30% pour les biens anciens dépassant les 15 ans. De même, un abattement est appliqué pour prendre en compte les surfaces spécifiques des biens immobiliers, soit un abattement de 50% pour la cour, la terrasse, le balcon ou sous-sol aménagé ainsi que 10% pour un parking ou garage.

Source : Aujourd'hui.ma

- **02/11/2019 - Malgré la baisse des prix : Les ventes immobilières tardent à décoller**

Le prix de la pierre a légèrement diminué aux six premiers mois de l'année. La baisse est ainsi évaluée à 0,6% par rapport au premier trimestre de l'année et de 0,9% comparé à la même période de l'année précédente.

Bien que certains professionnels voient que le marché immobilier est actuellement propice à l'achat, la situation sur le terrain est autre. Les actifs s'écoulent difficilement et ce en dépit de la baisse des prix observée. Les indicateurs établis par Bank Al-Maghrib au premier semestre de l'année confirment ce constat. Le prix de la pierre a légèrement diminué aux six premiers mois de l'année. La baisse est ainsi évaluée à 0,6% par rapport au premier trimestre de l'année et de 0,9% comparé à la même période de l'année précédente. En glissement annuel, l'ensemble des actifs immobiliers ont vu leur prix baisser. Si l'on prend les biens résidentiels, leur prix se serait inscrit en repli de 0,3%. La banque centrale relève par ailleurs un repli de 1,9% des prix des terrains et de 1,4% des prix des biens à usage professionnel. Face à cette atténuation, les ventes restent en déclin. Les transactions immobilières ne cessent en effet de régresser affichant ainsi d'importantes baisses d'une période à l'autre. Se référant à l'analyse périodique de

Bank Al-Maghrib, les transactions immobilières ont ainsi fléchi de 7,3% par rapport aux trois premiers mois de l'année et de 8% par rapport au deuxième trimestre de l'année précédente.

Les actifs commerciaux et le foncier sont les plus impactés par cette tendance baissière. Les ventes des actifs commerciaux se sont rétractées au premier semestre 2019 de 10,5% par rapport à la même période de l'année passée. Le repli observé au niveau des ventes des biens à usage professionnel s'explique en effet par la baisse de 14,7% des ventes des locaux commerciaux au moment où les ventes de bureaux se sont redressées de 18,1% par rapport à une année plus tôt. Pour ce qui est du foncier, les transactions des terrains ont chuté de 20,1%.

Si l'on compare le deuxième trimestre 2019 à une année plus tôt, il ressort, également, que les ventes des biens résidentiels connaissent une baisse de 4,4% traduisant ainsi les replis de 4,1% pour les appartements, de 5,4% pour les maisons et de 11% pour les villas. Dans son analyse régionale du marché immobilier, Bank Al-Maghrib fait ressortir une baisse de 1,4% des prix au niveau de Rabat. Ce repli est lié principalement à la baisse de 1% du prix du résidentiel et de 13,7% des prix des biens à usage professionnel. Les prix de terrain au niveau de Rabat ont également baissé de 3,1% au deuxième trimestre de l'année. Rabat a par ailleurs connu sur ladite période une baisse des ventes immobilières. Cette dernière est évaluée à 11,4% reflétant ainsi le recul des ventes de 7,9% du résidentiel, de 12,9% des terrains et de 38,9% des biens à usage professionnel. A Tanger, le marché immobilier a connu durant le deuxième trimestre de l'année une baisse des prix des actifs. Ce repli est estimé à 1,9% par rapport au premier trimestre de l'année.

Les ventes se sont également repliées accusant une baisse de 1,5% à fin juin et ce en lien avec la baisse de 28,7% des ventes de terrains au moment où les ventes du résidentiel et des biens à usage professionnel ont augmenté respectivement de 0,6 et 22,2%.

Marrakech a vu, pour sa part, les ventes immobilières s'améliorer de 7,6% au moment où les prix des actifs ont légèrement augmenté de 0,2%.

Au niveau de Casablanca, les prix des actifs immobiliers ont grimpé de 1,4% par rapport au premier trimestre de l'année reflétant, selon Bank Al-Maghrib, des appréciations respectives de 0,7 et 8% du résidentiel et foncier au moment où les prix des biens à usage professionnel ont stagné.

Les ventes ont également repris au niveau de la métropole grimpant ainsi de 1,5% par rapport à la tendance observée aux trois premiers mois de l'année. Cette hausse se traduit par l'augmentation de 4,4% des ventes des biens résidentiels au moment où les ventes de terrains et biens à usage professionnel ont baissé respectivement de 2 et 14,6%.

Source : Aujourd'hui.ma

• **02/11/2019 - Plan de relance de l'habitat : Le détail**

Un dispositif est sur les rails pour sauver le secteur

Les orientations prises tendent à consolider et élargir les acquis du secteur, à lever les contraintes qui entravent l'adéquation entre l'offre et la demande et accroître les capacités de production du secteur.

Un recadrage stratégique et opérationnel du secteur de l'habitat est sur les rails. Un plan de relance a été établi en vue de redorer l'image de ce segment économique qui emploie annuellement plus de 1 million de personnes. Les orientations prises tendent à consolider et élargir les acquis du secteur, à lever les contraintes qui entravent l'adéquation entre l'offre et la demande et accroître les capacités de production du secteur. La finalité étant de promouvoir des approches qui favorisent un logement adéquat et de qualité tout en prenant en compte le pouvoir d'achat des différentes couches sociales. La feuille de route établie permettra également de dynamiser l'investissement dans le secteur, notamment après l'assouplissement des procédures administratives. En effet, des mesures ont été proposées en vue de mettre fin à la complexité de ces procédures. Citons dans ce sens la révision des dispositions du

règlement général de construction en vue de réduire le nombre des intervenants. Il est également proposé de plafonner les délais de délivrance d'autorisation.

Vers une maîtrise du développement urbain

La maîtrise du développement urbain passe par l'accroissement de l'offre et la régulation des marchés fonciers. Dans cette optique, il a été décidé d'instituer une nouvelle génération de plans d'aménagement plus opérationnels en parfaite adéquation avec la cadence d'urbanisation. La création de nouvelles zones urbaines est également de mise. Il est également recommandé d'assurer une adéquation quantitative et qualitative territoriale de la production foncière. La réussite de cette approche territoriale est tributaire de l'adéquation entre l'offre et la demande. Ceci passerait, entre autres, par une nouvelle définition du logement social, l'élargissement du dispositif d'encouragement aux programmes de mixité sociale et au logement ainsi que l'encouragement de la promotion du logement solidaire et de l'habitat locatif, la dynamisation du parc logements vacants et le développement de l'habitat rural.

La synergie public-privé à consolider

La relance du secteur de l'habitat dépend par ailleurs d'une synergie entre les différentes parties prenantes, notamment les pouvoirs publics et promoteurs privés. Parmi les axes définis figure la consolidation de cette coopération ainsi que la recentration des activités du secteur public. Ce repositionnement s'axe autour d'une mobilisation en masse du foncier public ainsi que l'engagement d'un vaste programme d'acquisition des terrains privés dans les territoires dépourvus de foncier public. De même, le plan de relance mise davantage sur la qualité, la durabilité et l'encadrement juridique. L'heure étant à la révision des cahiers des charges des programmes d'habitat. Ceci a pour finalité de promouvoir la qualité et les spécificités territoriales. Il est également impératif de réglementer la sous-traitance et de professionnaliser l'ensemble des intervenants.

L'écosystème habitat est de mise

Parmi les enjeux de la relance du secteur, le lancement d'un écosystème du secteur de l'habitat et la construction. Une démarche qui permettra d'optimiser les coûts et de réduire les délais de production. Cet écosystème devrait en effet englober l'ensemble des filières du secteur, notamment l'exploitation des carrières, l'industrie des matériaux de construction ainsi que la mise en œuvre par les entreprises du BTP et la promotion immobilière.

Source : Aujourd'hui.ma

- **28/11/2019 - Les prix immobiliers continuent de s'envoler, les transactions à un niveau historique**

Les ventes de logements anciens battent un nouveau record au troisième trimestre. Et la hausse des prix accélère encore.

(BFM Immo) - Les prix de l'immobilier continuent, en France, de battre record sur record. Au troisième trimestre, ils ont encore grimpé de 1% par rapport aux trois mois précédents, selon les données publiées par l'Insee et les notaires ce jeudi. Et cela s'accélère. Sur un an, la hausse atteint 3,2%, après une progression de 3,1% au deuxième trimestre (toujours sur un an) et de 3% au premier trimestre.

Sur ce marché de l'ancien, les appartements continuent de tirer les prix à la hausse: +4% entre l'été 2018 et l'été 2019, contre "seulement" +2,5% pour les maisons.

10.080 euros du mètre carré à Paris

Une envolée qui s'explique notamment par les taux bas (à 1,13% en moyenne en octobre toutes durées confondues, selon l'observatoire Crédit Logement/CSA) et une demande très élevée. D'ailleurs, selon l'Insee, il n'y a jamais eu autant de transactions dans l'ancien. En septembre, l'institut enregistrait 1.059.000 ventes au cours des douze derniers mois, contre 1.015.000 à fin juin (précédent record historique). Il y a un an à la même époque, il y avait 959.000 transactions dans l'ancien sur douze mois. Les ventes ont donc progressé de 10,4% sur un an.

Du côté des prix, et d'un point de vue géographique, on constate toujours des disparités en fonction de la localisation des logements et du type de bien. Au troisième trimestre, les prix ont gonflé de 3,6% en Ile-de-France sur un an (contre +3,6% sur un an au 2e trimestre et +4% au 1er trimestre). Pour les appartements, la hausse est de 6,1% à Paris, de 4,5% en petite couronne et de 0,9% en grande couronne. Pour les maisons, la progression est beaucoup plus faible : +1,2% sur l'ensemble de la région parisienne, avec +1,8% en petite couronne et +0,9% en grande couronne.

Dans la capitale, le mètre carré se négociait à 10.080 euros en moyenne au troisième trimestre, alors que le nombre de transactions se stabilise, faute de biens mis en vente sur le marché.

Dans les autres régions, les prix progressent globalement de 3%, après +2,9% sur un an au deuxième trimestre et +2,6% au premier trimestre. Là encore, le tarif des appartements gonfle plus rapidement (+3,5% sur un an au troisième trimestre) que celui des maisons (+2,8%).

Source : lavieimmo.com

- **26/11/2019 - Augmentation du capital et de la durée de remboursement pour les acheteurs immobiliers**

Le repli continu des taux d'intérêt des crédits immobiliers a permis à des milliers de Français de concrétiser leur projet d'achat d'un logement. Les jeunes affluent ainsi sur le marché, désireux de devenir pour la première fois propriétaires de leur résidence principale. Mais pour cela, ils doivent s'endettent davantage et sur une plus longue période.

Afflux de primo-accédants qui s'endettent davantage et plus longtemps

En octobre, la moyenne des taux des prêts à l'habitat, toutes durées confondues, se situait à **1,13 %**, atteignant un nouveau record de faiblesse.

IMPORTANT Grâce à ces conditions de financement exceptionnelles, les primo-accédants ont pu à nouveau accéder au marché du crédit.

Cette expression désigne les candidats à la propriété qui ont été locataires de leur domicile habituel pendant les deux années précédant leur acquisition. Âgés de 35 ans en moyenne, ces potentiels acheteurs immobiliers travaillent aujourd'hui pour 78 % en CDI et 25 % ont un contrat-cadre.

Pour les banques, ils représentent d'ailleurs une cible intéressante, dans la mesure où elles ont des opportunités de les équiper en différents produits très rentables : assurance emprunteur, habitation, auto-moto, livrets d'épargne, assurance vie et autres supports de placements.

Alors que les taux d'intérêt se situent à des seuils historiques, les prix des biens ont flambé ces dernières années, en particulier dans les grandes villes.

IMPORTANT Pour s'offrir l'appartement ou la maison de leurs rêves, les jeunes doivent contracter des prêts plus importants et plus longs.

Entre les troisièmes trimestres 2018 et 2019, le pourcentage d'emprunteurs ayant souscrit un crédit sur 25 ans ou plus est passé de 70,2 % à 74,7 %. Sur un an, les prêts au logement signés se sont allongés de 5 mois.

De plus, pour les 226 000 euros nécessaires à la réalisation de leur projet (incluant l'apport personnel).

IMPORTANT L'équivalent en années de revenus a augmenté à 5,37 années au lieu de 5,16 années à la même période l'an dernier.

En parallèle, leurs revenus annuels ont crû de 1,4 % sur les 12 mois, s'établissant à 44 100 euros.

Des conditions attractives pour toutes les catégories d'acheteurs

Si la pierre connaît un tel succès auprès des Français, c'est pour son côté sécuritaire, mais également pour l'opportunité qu'il leur offre de se constituer un patrimoine. En 2019, environ 6 primo-accédant sur 10 ont choisi une maison, sur le segment de l'ancien pour 82 % d'entre eux. 57 % des acheteurs sont des couples.

Les secundo-accédants veulent également profiter des taux très attractifs en vigueur.

IMPORTANT En un an, leur proportion sur la production totale de crédits à l'habitat a progressé de 6,7 %, pour des montants de prêts pouvant atteindre 357 000 euros.

Mais l'amélioration des ressources de ces ménages étant moindre, ils ont réduit la part de leur apport personnel de 80 points de base, à 14 %. Pour cette catégorie d'emprunteurs aussi, la durée de remboursement est plus importante, ayant gagné 6 mois par rapport à l'année dernière.

IMPORTANT Enfin, 69 % des investisseurs en locatif s'endettent sur 20 ans, mais globalement, la durée moyenne des crédits est en hausse.

Nombre d'entre eux se tournent désormais vers les villes moyennes afin de disposer d'un pouvoir d'achat immobilier plus élevé, les grandes métropoles étant devenues trop chères. Les jeunes aussi préfèrent pour beaucoup louer un appartement en ville et investir ailleurs.

Source : Meilleurtaux.com

- **25/11/2019 - Le pouvoir d'achat immobilier reste stable malgré l'envolée des prix**

Le secteur du crédit immobilier présente actuellement quelques incohérences. Les établissements bancaires sont sous pression permanente à cause de la politique de la BCE. Les porteurs de projet immobilier, de leur côté, se frottent les mains, de même que les vendeurs. Les premiers continuent de bénéficier de conditions d'emprunt avantageuses, tandis que les seconds réussissent à trouver preneur en dépit de la flambée des prix. Et le pouvoir d'achat des ménages est resté stable malgré le contexte.

Un dynamisme maintenu

Le marché immobilier français est plus dynamique que jamais, comme en témoigne le nombre de transactions conclues sur une année glissante, de juillet 2018 à juillet 2019, qui a franchi pour la première fois de l'histoire la barre du million.

IMPORTANT Tous les observateurs s'accordent à dire que, malgré l'envolée des prix, « 2019 va être un excellent cru », et poursuivre sur la même lancée que les deux dernières années qui avaient réalisé de très bons scores en matière de transactions immobilières.

Cette dynamique sans précédent s'explique par la faiblesse des taux de crédit immobilier, qui est la conséquence de la politique monétaire ultra-accommodante de la Banque centrale européenne. En effet, l'institution a de nouveau baissé son taux directeur en septembre, alors que celui-ci était déjà à un niveau historiquement bas.

Les établissements bancaires et les autres organismes de crédit subissent de plein fouet cette politique de la BCE, mais les emprunteurs, eux, profitent bien de la conjoncture pour concrétiser leur projet.

Hétérogénéité du pouvoir d'achat immobilier en France

Une récente enquête a révélé que

Dans 4 des 10 plus grandes villes de l'Hexagone, le pouvoir d'achat des ménages s'est accru au cours des douze derniers mois.

La plus forte progression, à savoir +4,28 %, est enregistrée du côté de Lille. Avec une mensualité de 1 000 euros sur 20 ans, le porteur de projet lillois a eu la possibilité d'acquérir 3 m² supplémentaires.

Avec la même mensualité, il a été possible pour le Niçois d'acquérir une propriété de 54 m², soit 2 m² supplémentaires qu'un an auparavant. Ce qui représente une évolution de +3,70 %.

Du côté de Marseille, les ménages ont pu prétendre à 1 m² de plus, soit un pouvoir d'achat amélioré de +1,35 %.

Montpellier enregistre quasiment le même score avec là aussi 1 m² supplémentaire et une variation de 1,36 %.

IMPORTANT Quant à la capitale, même si elle a souvent été le théâtre de hausses de prix régulières, le pouvoir d'achat des ménages est quasiment resté stable (variation de 0 %). Même constat pour Nantes et Strasbourg.

Mais dans d'autres grandes villes, les ménages ont dû revoir leurs ambitions à la baisse.

IMPORTANT Les Toulousains sont ceux qui ont le plus perdu en pouvoir d'achat, avec une variation de -4,47 % ; suivis de près par les Lyonnais (-4,44 %) et les Bordelais (-4,16 %).

Source : Meilleurtaux.com

• 22/11/2019 - Immobilier : l'énorme différence de prix entre le neuf et l'ancien

S'offrir un bien neuf revient en moyenne à 4 650 euros du m² selon une étude réalisée par le Laboratoire de l'Immobilier. Et ça va encore grimper !

Plus confortable, avec à la clé de meilleures performances énergétiques, le logement neuf a de quoi séduire. Mais il faut y mettre le prix. S'il existe un rapport de 1 à 5 entre la commune la moins chère (Mulhouse) et l'arrondissement parisien le plus cher, à savoir le XV^{ème}, il faut compter, en moyenne en France métropolitaine, 4 650 euros par m² dans le neuf, révèle une étude (1) publiée jeudi par le Laboratoire de l'immobilier.

Un budget bien plus élevé, comme le note BFM, que les 3 494 euros du m² enregistrés par le dernier baromètre LPI-SeLoger pour un achat dans l'ancien. L'écart atteint donc 33% ! Il s'explique par la forte hausse des prix du foncier ; des coûts de construction qui

augmentent et poussent les promoteurs à retarder, voire annuler, des projets ; mais aussi par une offre insuffisante au regard de la demande des ménages pour les biens neufs.

Les élections municipales pointées des doigts

A l'approche des municipales, la délivrance de permis de construire se tarit. Selon les statistiques du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, seuls 32 100 nouveaux logements (appartements et maisons) ont été mis en vente au deuxième trimestre 2019, un chiffre en recul de près de 15% sur un an.

Et ce n'est pas près de s'arranger. « Contraints par le manque de permis de construire et la difficulté croissante de mener des opérations à leur terme, nos programmes sortent peu et trop lentement. Les contraintes sur l'offre de logements neufs font craindre une nette baisse des ventes et des chantiers en 2020 », anticipe Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers. Les prix sont donc bien partis pour continuer à s'envoler dans le neuf.

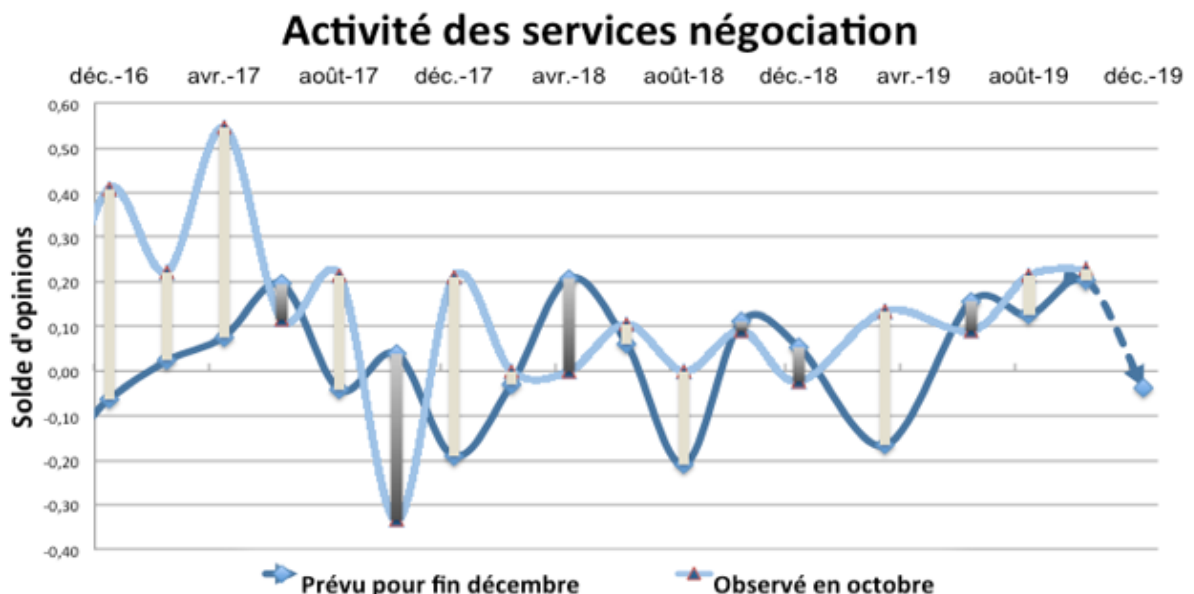
Source : cbanque.com

• 21/11/2019 - Tendance du marché immobilier

Après avoir flirté avec les sommets, le rythme de croisière des transactions pourrait ralentir selon les notaires. Les prix suivraient la même trajectoire... Découvrons le plan de vol du marché immobilier en cette fin d'année 2019.

Tendance concernant l'activité

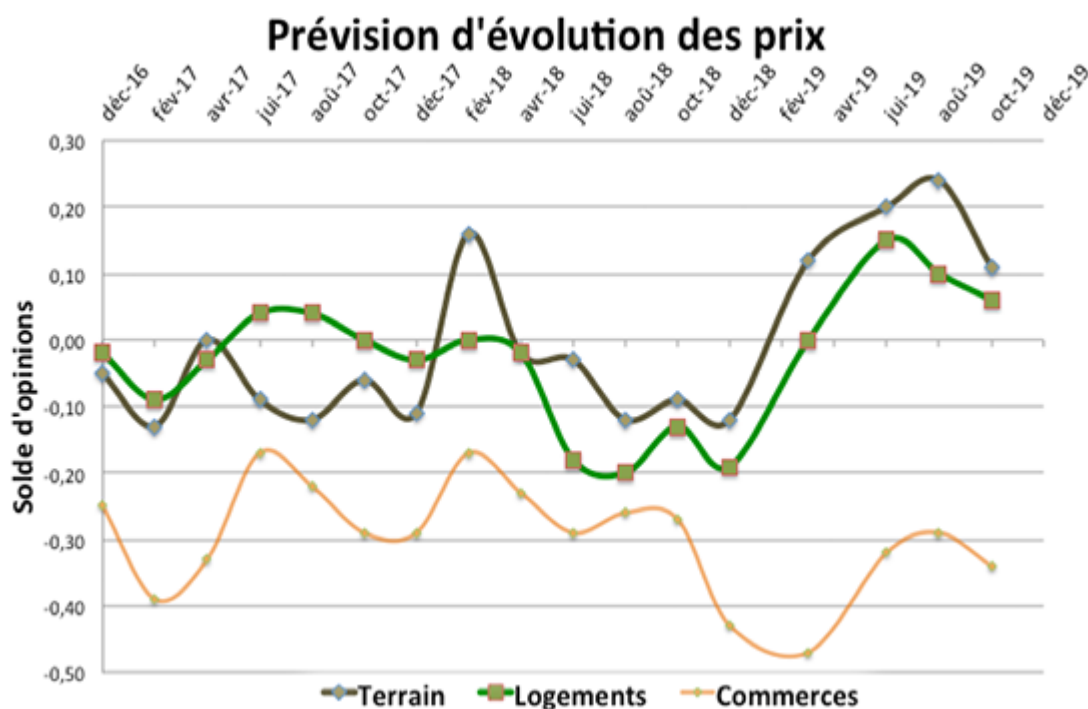
Alors que cet automne, l'activité coïncide pratiquement avec les prévisions de notre panel réalisées courant août, pour la fin de l'année, la tendance est plutôt pessimiste. Le dynamisme de l'activité immobilière semble s'effriter sérieusement tout en demeurant à un niveau raisonnable sur l'ensemble du territoire. En deux mois, la proportion des pessimistes est ainsi passée de 8 % à 16 % alors que celle des optimistes est tombée de 28 % à 12 %. La part restante, celle de ceux qui prônent la stabilité, augmente de 64 % à 71 %. Dans le Loir-et-Cher comme en Lorraine, nos correspondants ont observé : « une baisse significative de l'activité depuis le mois de septembre ». Dans le Finistère, cela s'explique par « une baisse sur les rentrées de mandats de vente ». Le marché « fleurissant » de cet été commencé ainsi à se faner à l'approche de l'hiver. C'est ce qu'illustre le graphique dont les deux courbes, l'une pour les deux derniers mois (0,23 soit 23% à fin octobre en bleu clair) et l'autre pour les deux prochains (-0,05 pour décembre en bleu foncé), résultent du calcul du solde entre ceux qui estiment que l'activité s'améliore et ceux qui pensent le contraire.



Après avoir « fleuri » tout l'été et j'usqu'à cet automne, le marché semble se faner à l'approche de l'hiver.

Tendance concernant les prix

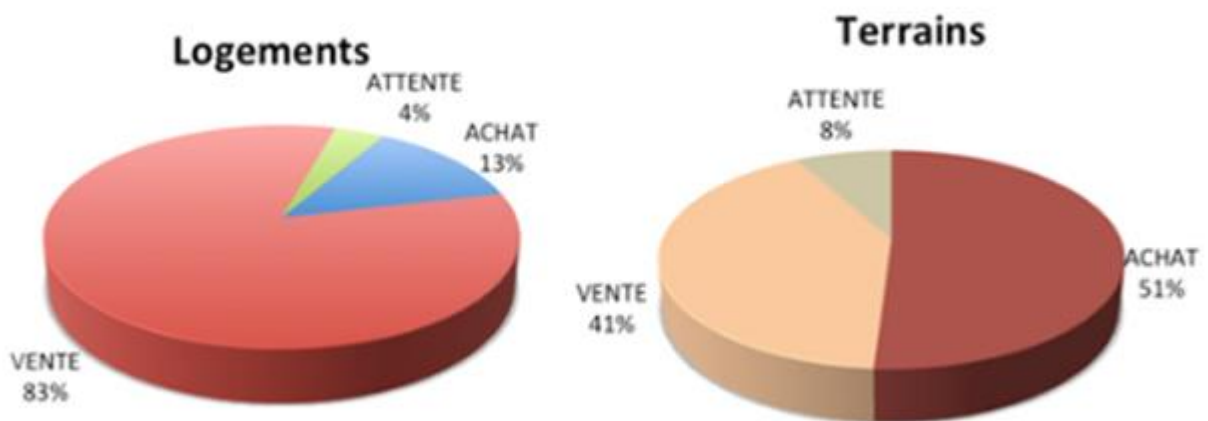
Jusqu'à-là presque imperceptibles, les taux d'emprunts pourraient reprendre quelque vigueur dans les mois qui viennent. C'est du moins ce que laisse penser ce nouvel infléchissement de la tendance des prix. Pourtant, suivant le CSA, les taux moyens ont poursuivi leur descente entre août et octobre de 1,18 % à 1,13 %, ce qui aurait dû contribuer à trouver une prévision en hausse et non l'inverse. Mais l'assouplissement des conditions d'octroi et la dégradation des marges bancaires sur les crédits immobiliers commencent à inquiéter sérieusement les autorités financières. Ce qui a aussi conduit un certain nombre de banques à prendre les devants en relevant leurs taux et en allongeant la durée d'obtention des prêts avec probablement comme effet immédiat une diminution des acquéreurs potentiels et un renversement de la tendance haussière. Pour la fin de l'année, l'évolution des prix devrait donc connaître un ralentissement, la proportion de nos correspondants prévoyant une hausse étant descendue à 16 % (contre 19 % deux mois plus tôt), 10 % penchant pour leur baisse et 74 % pour leur stabilité. Quant aux terrains, les prévisions demeurent aussi en forte diminution de 29 % à 18 % pour ceux prévoyant une hausse avec un affaiblissement du solde d'opinions que l'on retrouve aussi dans l'évolution des prix des commerces. (1) 1,13 % en moyenne, hors assurances et toutes durées d'emprunts confondues, suivant l'observatoire Crédit Logement/CSA.



Cette nouvelle tendance à la baisse semble résulter d'une anticipation sur une hausse future des taux des crédits immobiliers.

Le conseil des notaires

Cette tendance à prévoir un retournement du marché dans les mois qui viennent semble se confirmer avec les conseils qui dominent parmi notre panel. Alors que seuls 10 % des notaires prévoient une variation négative des prix dans les deux mois qui viennent, cette proportion monte à 83 % lorsqu'il s'agit de conseiller leurs clients sur l'achat couplé à la revente d'un logement. Seuls 13 % estiment que l'évolution positive des prix se maintiendra suffisamment longtemps pour que l'opération se traduise par un double profit, à l'achat avant la hausse comme à la revente lorsque les prix ont augmenté. Au niveau des terrains, les avis paraissent plus partagés puisque 51% d'entre eux privilégient l'achat et 41% la vente en premier.



Évolution de l'environnement économique

La bourse n'en finit pas de monter et a atteint un nouveau record absolu à 5.939 pts qui porte le gain annuel à + 25,5 %. L'optimisme est alimenté par les derniers propos du conseiller économique de la maison blanche qui a affirmé qu'un accord avec la Chine était désormais tout proche. Il est clair que ces bonnes nouvelles ne peuvent que profiter au marché immobilier dont les performances sont aussi liées à une économie en développement, ce que semble attester ces performances boursières. Bernard THION Bordeaux, le 17 novembre 2019

Source : immonot.com

- **20/11/2019 - Baromètre des prix de l'immobilier neuf – novembre 2019**

Pour la première fois, le Laboratoire de l'Immobilier publie un baromètre des prix de l'immobilier neuf sur plus de 100 villes de France métropolitaine. Son objectif est d'informer les particuliers sur les prix moyens des logements neufs en cours de commercialisation.

Logements neufs : des prix méconnus

A la différence des prix de l'immobilier ancien, pour lesquels il existe de nombreuses bases de données, les prix du neuf restent difficiles à appréhender pour un particulier.

Les promoteurs ne communiquent pas toujours leurs grilles de prix et les tarifs affichés sont parfois trompeurs pour le grand public car non représentatifs du prix global d'une opération immobilière. Il peut s'agir de prix d'appel, correspondant aux logements les moins bien situés, de prix de logements sans leur stationnement ou encore de prix indiqués avec une TVA à taux réduit, réservés à des primo-accédants, sous certaines conditions.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier neuf demeure marginal par rapport à celui de l'ancien. Alors que le cap du million de transactions immobilières sur 12 mois a été franchi au mois de juillet 2019, les ventes de logements neufs ne représentent que 125 000 à 130 000 logements par an. Les références sont donc moins nombreuses et les prix du neuf sont la plupart du temps noyés au milieu de ceux de l'ancien, voire non pris en compte. Il existe toutefois plusieurs bases qui recensent les valeurs des transactions dans le neuf. Elles s'appuient généralement sur les données fournies par les notaires et sont issues des actes authentiques. L'inconvénient est que chaque valeur est communiquée plusieurs mois après la signature de la réservation, ce qui crée un décalage de perception fort entre les prix publiés et les prix des logements en cours de

commercialisation. Certains organismes privés ou syndicats professionnels disposent eux aussi de données sur les prix de l'immobilier neuf mais ces bases sont généralement réservées à l'usage des professionnels et peu diffusées.

Via ses activités d'études de marché et de conseil auprès de promoteurs, l'équipe du Laboratoire de l'Immobilier collecte en permanence les prix des programmes immobiliers neufs sur toute la France. Nous travaillons habituellement à l'échelle du quartier pour nos clients mais l'agrégation de ces données à l'échelle d'une commune offre une vision intéressante des prix moyens pratiqués pour les particuliers qui veulent s'informer avant d'acheter.

Au sein d'une commune, d'une rue et même d'une résidence, les prix des logements neufs peuvent varier fortement. L'adresse, le plan, l'étage, l'exposition, les prestations, la proximité des transports, des commerces, des écoles et des services sont autant d'éléments qui influent sur le prix de vente. Des particuliers nous interpellent régulièrement sur les écarts qu'ils observent entre les prix des logements anciens et neufs. Il est difficile de comparer un logement neuf et un logement ancien. Les logements qui sont livrés actuellement consomment environ 2,3 fois moins d'énergie que les logements construits au début des années 2000. Or 80% du parc de logements a plus de 20 ans d'ancienneté et les logements classés E par exemple consomment entre 4,6 et 6,6 fois plus d'énergie que les logements d'aujourd'hui ! Et c'est pire encore pour les habitations classées F ou G ... Avec ces indications de prix neufs pratiqués, les comparaisons deviennent plus aisées et surtout plus pertinentes.

4 650 €/m² : c'est aujourd'hui le prix moyen d'un appartement en France métropolitaine

Plus de 5 600 programmes immobiliers neufs ont été compilés pour cette étude. Les résultats sont publiés pour les communes de plus de 45 000 habitants ; seuls les arrondissements ou communes comptant au moins 3 programmes immobiliers neufs en cours de commercialisation ont été retenus.

A l'échelle nationale, le prix moyen d'un appartement neuf s'établit à 4 650 €/m² ; ce prix inclut généralement le parking ou le garage, à l'exception de Paris où une très large majorité d'opérations ne dispose pas de place de stationnement. Ce chiffre masque de très fortes disparités puisque le rapport de prix entre la commune la moins chère (Mulhouse) et l'arrondissement parisien le plus cher (Paris 15ème) va de 1 à 5.



Les prix du neuf dans le TOP 15 des villes

Dans le Top 15 des plus grosses villes, 4 affichent encore un prix moyen inférieur à 4 000 €/m² ; il s'agit de Dijon, Reims, Lille et Grenoble. Pour la majorité d'entre elles, le prix

moyen se situe entre 4 000 et 5 000 €/m². Nice et Lyon ont déjà franchi la barre des 5 000 €/m² moyens mais restent très loin derrière Paris qui culmine à 12 438 €/m² en moyenne.



TOP 15

Novembre 2019

Ville	Prix bas / m ² (1 ^{er} quartile)	Prix moyen m ²	Prix haut / m ² (3 ^{ème} quartile)
Paris	12 129 €	12 438 €	13 415 €
Lyon	5 320 €	5 923 €	6 376 €
Nice	5 085 €	5 502 €	6 011 €
Bordeaux	4 409 €	4 800 €	5 229 €
Marseille	4 412 €	4 693 €	5 079 €
Montpellier	3 832 €	4 638 €	5 153 €
Rennes	4 125 €	4 433 €	4 718 €
Toulon	3 937 €	4 421 €	4 943 €
Nantes	3 797 €	4 341 €	4 814 €
Strasbourg	3 612 €	4 257 €	4 910 €
Toulouse	3 922 €	4 179 €	4 444 €
Grenoble	3 712 €	3 895 €	4 268 €
Lille	3 434 €	3 651 €	3 842 €
Reims	3 404 €	3 635 €	3 897 €
Dijon	3 145 €	3 293 €	3 418 €

www.labo-immo.org

Source : batiactu.com

- **20/11/2019 - L'Etat simplifie sa politique immobilière en mettant l'accent sur le digital**

Ce mercredi 20 novembre 2019, le ministre de l'action et des comptes publics, Gérard Darmanin, a annoncé le lancement d'un portail internet concernant la politique immobilière de l'État (PIE). Cette plateforme regroupe notamment les différences services de la Direction de l'immobilier de l'État (DIE).

Le gouvernement poursuit sa politique de simplification des instances. Ce mercredi 20 novembre 2019, le ministre de l'action et des comptes publics a lancé un portail internet dédié à la politique immobilière de l'État (PIE). Animée par la Direction de l'immobilier de l'État (DIE), cette plateforme recense les actualités, les objectifs et les résultats de la PIE. Une page est également dédiée aux offres d'emplois à pourvoir dans ce secteur.

Autre aspect, le portail regroupe les différents services proposés par la DIE, comme les sites sur les cessions immobilières, les ventes mobilières, qui ont été mis à jour pour l'occasion. Une nouvelle plateforme des dons de biens mobiliers appartenant à l'État et un site de diffusion d'un grand nombre de données immobilières de l'État sont également accessibles via le site.

Pour rappel, l'immobilier de l'État représentait en 2018 un parc d'une valeur de 62 milliards d'euros, 191.000 bâtiments, 30.000 terrains, 99 millions de m² de surface utile occupée et 240 millions d'euros de cessions immobilières.

Source : labo-immo.org

- **18/11/2019 - Immobilier novembre 2019 : les chiffres et informations du mois**

Forte activité immobilière cet été en Ile-de-France

Contrairement aux autres années, le marché immobilier n'a pas marqué de pause durant l'été en Ile-de-France d'après les notaires du Grand Paris.

En effet, le nombre de transactions immobilières dans l'ancien est supérieur de 12 % à celui de 2018 pour la période juin à août 2019 avec 55 780 logements anciens vendus.

Par comparaison avec la moyenne de ces 10 dernières années, on est sur un rythme en hausse de 32 %. Merci la baisse des taux !

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	Juin à août 2019	55 780	10 080	19 770	25 930
Évolutions en 1 an	Juin à août 2019 comparé à Juin à août 2018	+12%	+7%	+12%	+15%

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	Juin à août 2019	36 920	10 000	15 030	11 890
Évolutions en 1 an	Juin à août 2019 comparé à Juin à août 2018	+14%	+6%	+12%	+23%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	Juin à août 2019	18 860	n.s.	4 740	14 050
Évolutions en 1 an	Juin à août 2019 comparé à Juin à août 2018	+10%	n.s.	+11%	+9%

Le marché des appartements anciens a connu une plus forte progression que celui des maisons avec respectivement +14 % et +10 %.

Il y a notamment eu une forte augmentation des ventes d'appartements en Grande Couronne avec +23 %.

Les notaires du Grand Paris anticipent d'après les premiers chiffres un rythme aussi soutenu en septembre.

Hausse des prix de +3.8 % des logements anciens à Paris et en Ile-de-France

Par rapport au prix d'il y a un an, les prix de l'immobilier francilien en août 2019 sont en hausse moyenne de 3.8 % :

► +4.4 % pour les appartements

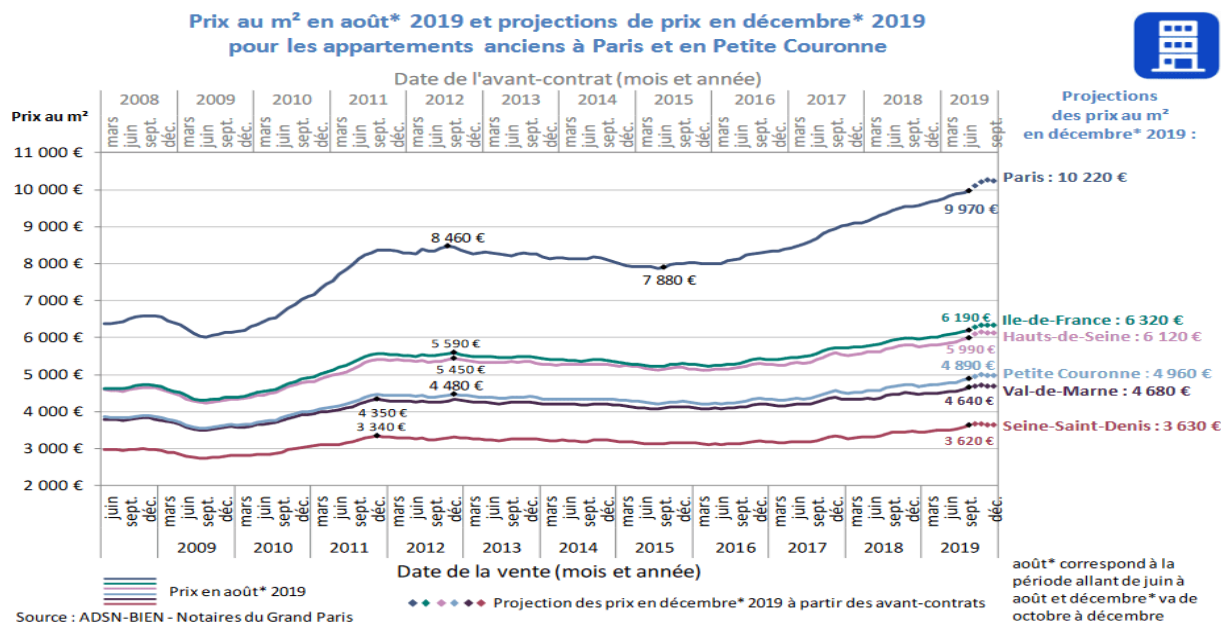
► +2.3 % pour les maisons

Les prix

Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix au m ²	Juin à août 2019	6 190 €	9 970 €	4 890 €	5 990 €	3 620 €	4 640 €	3 030 €	2 630 €	3 870 €	2 640 €	2 730 €
Évolutions en 1 an	Juin à août 2019 comparé à Juin à août 2018	+4,4%	+5,7%	+4,4%	+4,6%	+4,6%	+3,9%	+0,9%	-0,1%	+1,4%	+1,0%	+0,3%
Évolutions brutes en 3 mois	Juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+1,8%	+1,5%	+2,4%	+2,2%	+3,2%	+2,3%	+1,5%	+0,7%	+1,5%	+2,0%	+1,7%
Évolutions CVS en 3 mois	Juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+0,5%	+0,5%	+0,9%	+1,1%	+0,6%	+0,5%	0,0%	-1,0%	+0,3%	+0,4%	-0,3%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Petite Couronne	92	93	94	Grande Couronne	77	78	91	95
Prix de vente (€)	Juin à août 2019	316 800	379 000	625 900	288 800	374 800	291 000	243 800	383 300	295 700	286 600
Évolutions en 1 an	Juin à août 2019 comparé à Juin à août 2018	+2,3%	+2,7%	+2,4%	+3,2%	+2,6%	+2,1%	+1,8%	+2,4%	+2,1%	+2,2%
Évolutions brutes en 3 mois	Juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+2,8%	+1,6%	+0,7%	+2,8%	+1,6%	+3,5%	+3,6%	+3,4%	+3,7%	+3,1%
Évolutions CVS en 3 mois	Juin à août 2019 comparé à mars à mai 2019	+0,7%	-0,6%	-1,0%	+0,4%	-1,2%	+1,4%	+1,5%	+1,5%	+1,9%	0,9%

Pour Paris, le prix du m² augmente de 5.5 % en un an. Les notaires s'attendent à un prix moyen du mètre carré à Paris à 10 200 € pour décembre 2019. Ce qui porterait la hausse sur l'ensemble de l'année 2019 à +6.8 %.



Vers une pause dans la baisse des taux de crédit immobilier ?

Le Crédit Logement CSA confirme que les taux de prêt immobilier obtenus en octobre 2019 sont en moyenne à un nouveau record historique avec 1.13 %. C'est ce que nous détaillons avec d'autres chiffres et conseils dans notre analyse des taux immobiliers en novembre 2019.

Pour la plupart des durées, cela correspond à une baisse en un an seulement d'au moins 30 points de base. Ce qui est très important dans un contexte de taux qui étaient déjà très bas.

C'est l'équivalent en gain sur le pouvoir d'achat immobilier à une baisse des prix des logements d'environ 2.5 %. Cette forte diminution des taux de crédit immobilier explique donc en grande partie le dynamisme du marché immobilier et les fortes hausses de prix dans les très grandes villes.

En revanche, cela ne fait que freiner le ralentissement du marché en Province et dans les villes de taille moyenne les moins dynamiques au niveau de l'emploi et de la démographie.

Ce niveau record sur les taux s'observe sur tout type de durée. Cela profite aussi bien à ceux qui veulent financer l'achat d'une nouvelle maison ou d'un nouvel appartement qu'à ceux qui l'ont fait il y a quelques années et qui peuvent ainsi faire un rachat de crédit ou renégocier leur prêt avec de meilleures conditions et notamment un meilleur taux pour le capital restant.

Attention aux prêts immobiliers qui font un package avec l'assurance emprunteur

Pour éviter la délégation d'assurance de prêt immobilier, certains grands réseaux de banques proposent de nouveaux produits visant à inclure l'assurance emprunteur dans un pack indissociable du crédit immobilier. C'est ce que révèle notamment Astrid Cousin la porte-parole du courtier en assurance emprunteur Magnolia.

Attention, si cela peut avoir une apparence de facilité, c'est surtout un piège visant à vous empêcher de pouvoir changer d'assurance emprunteur. Vous ne pourrez ainsi plus faire valoir votre droit à la mise en concurrence que proposent les lois Hamon et Bourquin depuis quelques années.

De plus, cela peut s'avérer également une solution beaucoup plus coûteuse sur l'ensemble du financement immobilier. Redoublez donc de vigilance avant d'accepter votre offre de prêt.

Avec ce type d'offre tout en un, la banque vous proposera ainsi un seul taux global unique et fixe sur toute la durée du prêt au lieu d'un taux pour l'assurance et d'un pour le crédit. Cela signifie notamment que vous aurez une assurance emprunteur à un prix dégressif sur toute la durée des remboursements.

Cela signifie également qu'avec une mensualité unique et une assurance dégressive, vous rembourserez moins de capital les premières années. En clair, vous payerez au global plus d'intérêts pour votre crédit immobilier qu'avec deux produits séparés.

Bref, méfiance avec ce type de produit groupé "prêt immobilier et assurance emprunteur tout en un".

Le début de la trêve hivernale

Il n'est plus possible de procéder à une expulsion locative depuis le 1er novembre 2019 suite au début de la trêve hivernale.

Celle-ci est appliquée chaque année pendant les mois où il fait froid afin de protéger des ménages en difficultés pendant la période la plus difficile de l'année.

Cette trêve hivernale prendra fin le 31 mars 2020.

Pendant toute cette période, il n'est pas possible d'expulser un locataire, même s'il ne paye pas son loyer. Les procédures peuvent débuter et suivre leur cours pendant cette période, mais quel que soit le verdict, le locataire ne pourra être obligé de quitter son logement qu'à partir du 1er avril 2020.

Certains cas font néanmoins exception :

► En cas de solution suffisante de relogement, un locataire peut être amené à être expulsée d'un logement pendant cette trêve.

► Un squatteur (personne entrée "par voie de fait") peut se voir retirer ce droit par décision d'un juge.

En outre, il est également interdit de couper le gaz ou l'électricité pendant cette même période.

Maintien du prêt à taux zéro pour de l'immobilier neuf en zone B2 et C en 2020

Après avoir été rabaissé au niveau des montants à partir de 2018 en zone B2 et C, le prêt à taux zéro qui sert à financer l'achat d'un bien immobilier neuf devait être supprimé entièrement dans ces zones géographiques à partir du 1er janvier 2020.

Un amendement vient d'être adopté pour le maintien de ce PTZ pour l'immobilier neuf en zone B2 et C.

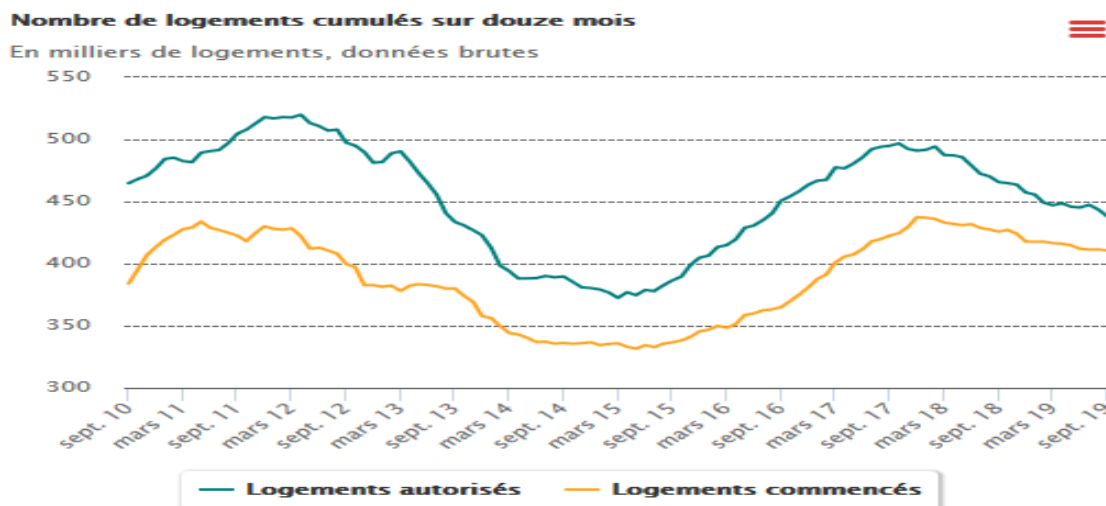
Tous les particuliers qui veulent acheter un logement neuf pourront donc bénéficier de cette aide au financement quel que soit leur secteur géographique en 2020.

L'immobilier neuf marque encore le pas

D'après le dernier communiqué du gouvernement, l'immobilier neuf continue de ralentir le rythme.

En effet, sur un an (d'octobre 2018 à septembre 2019), les autorisations de construction sont en baisse de 5.9 % avec 438 100 logements.

De leur côté, les mises en chantier sont également en baisse de 3.5 % avec 410 700 unités.



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

Source : immobilier-danger.com

• 15/11/2019 - Logement neuf : les mises en vente reculent au troisième trimestre

CONJONCTURE. Dans la suite de l'alerte des promoteurs immobiliers sur les chiffres de commercialisation, le ministère de la Cohésion des territoires a publié ses statistiques pour le troisième trimestre, où les réservations sont restées stables mais les mises en vente atteignent leur plus bas niveau depuis 2014.

La commercialisation de logements neufs n'est pas au beau fixe. Dans les derniers chiffres du ministère, parus le 15 novembre 2019 pour le troisième trimestre, les réservations de logements neufs son "quasi stables", à un rythme de -0,9% par rapport au troisième trimestre 2018. Où le secteur individuel (-2,6%) souffre plus que le collectif (-0,8%).

Le recul se fait plus fortement ressentir dans les mises en vente, qui, en un an, ont atteint une baisse de -20,2%, correspondant à un stock de 21.000 logements. "Un niveau bas, non atteint depuis le troisième trimestre 2014", indique le ministère.

Une demande toujours aussi importante confortée par des taux d'intérêt bas, qui se heurte à une offre amoindrie. Logiquement, cette équation se traduit dans les prix de sortie des logements, en hausse de 4,6% en collectif et de 5,1% en individuel.

Depuis un an, l'encours de logements à vendre ne cesse de baisser, atteignant un stock de 118.000 unités au troisième trimestre. Lors de la présentation de ses chiffres la veille, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) avait indiqué que le stock était "inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures".

Source : batiactu.com

• 14/11/2019 - Les ventes de logements neufs se stabilisent... mais la rechute du marché menace

34.268 logements se sont vendus au troisième trimestre. Cela représente une légère hausse de 0,2% sur un an.

(BFM Immo) - Les ventes de logements neufs se sont stabilisées au troisième trimestre chez les promoteurs français après plus d'un an de baisse, a annoncé la fédération du secteur, qui doute pour autant d'un rebond durable. "C'est un sentiment de gâchis qui nous habite", a déclaré Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), citée dans un communiqué à l'occasion du bilan trimestriel de l'organisation.

Au troisième trimestre, les promoteurs ont vendu 34.268 logements, soit une hausse de 0,2% par rapport à un an plus tôt. Ces chiffres concernent pour l'essentiel les immeubles,

l'une des deux grandes branches du logement avec les maisons, dont les constructeurs obéissent généralement à un modèle économique différent des promoteurs. Ce très léger rebond marque une pause après plusieurs trimestres successifs de déclin des ventes chez les promoteurs, mais il ne suffit pas à les faire regagner en optimisme. "Les ventes restent globalement mal orientées", juge la FPI.

La demande de logements reste solide

Leur stabilisation ne s'explique que par une très forte hausse des ventes en bloc, c'est-à-dire auprès des gros investisseurs et non des particuliers. Chez ces derniers, qui constituent le gros du marché, la tendance reste à une forte baisse. Les promoteurs assurent que la demande de logements reste solide mais expliquent cette morosité du marché par leur propre difficulté à proposer des logements: de fait, le nombre de mises en ventes, indicateur de l'offre, a encore chuté (-21%) au troisième trimestre.

Le secteur accuse deux éléments de contribuer à cet état de fait. D'abord, la timidité des élus locaux à octroyer des permis de construire à l'approche des municipales de 2020; ensuite, des coûts de construction qui augmentent et poussent les promoteurs à retarder, voire annuler, des projets. "Contraints par le manque de permis de construire et la difficulté croissante de mener des opérations à leur terme, nos programmes sortent peu et trop lentement", a regretté Alexandra François-Cuxac. "Les contraintes sur l'offre de logements neufs font craindre une nette baisse des ventes et des chantiers en 2020".

Source : lavieimmo.com avec AFP

• 13/11/2019 - Le nouveau baromètre de l'immobilier ancien - novembre 2019

Dans ce nouveau baromètre de l'immobilier, le comparateur en assurance et crédit Meilleurtaux.com a calculé le prix de l'immobilier (dans l'ancien) au m2 dans 35 villes, à la date du 1er novembre 2019, et la surface accessible selon vos revenus.

Des prix qui ne font qu'augmenter

Et comme chaque année, même si l'on observe une chute du prix de l'immobilier par rapport à l'année précédente dans certaines régions - en difficultés démographiques, d'emplois ou de qualité de desserte par les transports - (-4,3% à Mulhouse, -2,2% à Dijon ou -1,5% à Saint-Etienne), les prix au m2 ont globalement explosé dans les grandes agglomérations sur la même période (+9,6% à Nantes, +6,1% à Toulouse ou +5,3% à Angers).

«Le marché français reste globalement porté par les grandes agglomérations économiquement dynamiques» selon Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents.com.

Dans certaines villes qui avaient connu une hausse des taux phénoménale, on peut observer un fort ralentissement. C'est par exemple le cas de Bordeaux qui avait connu une hausse de 35,2% sur cinq ans puis de 0,5% en novembre ; même cas pour Montpellier qui avait connu une hausse de 11,1% sur cinq ans puis de 1,7% au mois de novembre.

Pour la capitale, les prix au m2 surpassent tous les autres (10 115 €/m2 pour un appartement et 10 841 €/m2 pour une maison) et la hausse des prix n'en finit pas (+29% en cinq ans et +8,2% en novembre). Cependant, depuis la rentrée, les professionnels ont senti un ralentissement notable

« Les prix n'augmentent plus depuis la fin de l'été, ce n'est qu'une pause saisonnière »

nous confirme Thomas Lefebvre

« laisse présager un retournement de tendance, il n'y a pas de bulle à Paris, où les prix au-dessus de 10 000 € ne font que refléter de très bonnes conditions de financement et, a priori, cela continuera en 2020 » ajoute-t-il

Une hausse des prix qui ne pénalise pas encore les acheteurs

Le prix du mètre carré, qui ne cesse d'augmenter dans la plupart des villes et qui atteint des sommets, pourrait empêcher certains acquéreurs d'obtenir un bien et ainsi d'accéder à la propriété

« les prix sont relativement stables et la baisse des taux continue de préserver le pouvoir d'achat immobilier dans certaines grandes villes » selon Maël Bernier, la porte-parole et directrice de la communication de Meilleurtaux.com.

Cependant, en ce mois de novembre, certaines banques ont augmenté leur taux dans l'optique de ralentir le nombre de demande

« Des banques ont réalisé leurs objectifs, d'autres ont trop de dossiers en stock et ont relevé leur taux de 0,10% pour éviter de nouvelles demandes. globalement, elles sont réellement surchargées » ajoute-t-elle

Des surfaces accessibles très disparates

Concernant la surface accessible selon vos revenus, vous pourrez obtenir un bien de 25 m² à Boulogne-Billancourt avec une mensualité de 1000€ par mois, un bien de 48 m² à Bordeaux pour la même somme, un bien de 79m² à Lille et un bien de 179 m² à Mulhouse.

Les écarts de prix semblent énormes : en effet, on peut obtenir un bien allant jusqu'à 205m² à Saint-Etienne contre "seulement" 21m² à Paris pour 1000€ par mois.

Des taux de crédit plutôt stables

Les taux de crédit d'immobilier restent globalement stables pour la plupart des dossiers ce mois-ci. Pour les excellents dossiers, ils sont à 0,24%(+) sur 7 ans, 0,35%(=) sur 10 ans et 0,55%(=) sur 15 ans. Pour les très bons dossiers, ils sont à 0,46%(=) sur 7 ans, 0,57%(=) sur 10 ans et 0,77%(=) sur 15 ans. Pour les bons dossiers, ils sont à 0,81%(=) sur 7 ans, 0,85%(-) sur 10 ans et 1,12%(=) sur 15 ans.

Source : Meilleurtaux.com

• 13/11/2019 - Ralentissement de la hausse des prix immobiliers en octobre

Soutenu par des taux d'intérêt toujours proches de seuils historiques, le marché de l'immobilier français en France est resté tonique en 2019 avec un volume total de transactions estimé à plus d'un million. Toutefois, après 8 mois d'envolée, les prix ont augmenté à un rythme plus modéré en octobre.

Progression plus lente des prix immobiliers cet automne

Selon l'indice des prix de l'immobilier (IPI) réalisé par un grand comparateur de la place, « Les prix des logements se sont stabilisés cet automne.

La progression à l'échelle nationale par rapport à septembre s'est limitée à 0,1 %, à 40 points de base en dessous de la moyenne des capitales régionales.

Par exemple, à Marseille, la valeur des biens a augmenté de 1 %, contre 0,9 % à Lille et Montpellier. La cité phocéenne, considérée comme abordable en termes de logement, par rapport aux autres métropoles françaises, affiche une hausse annuelle de 4 %, qui porte le coût au mètre carré à un peu plus de 2 600 euros.

IMPORTANT Et l'indice de tension immobilière (ITI) laisse présager d'une remontée supplémentaire des prix au cours des prochains mois à cause d'un déséquilibre accru entre l'offre et la demande.

À Lille, Montpellier, Nantes et Rennes, le nombre de potentiels acquéreurs serait de 20 % à 25 % supérieur à celui des vendeurs. Cette proportion grimpe à 30 % à Strasbourg et Toulouse et même à 41 % à Lille.

Pression sur la capacité d'achat immobilier des ménages

À Paris, le prix du mètre carré a franchi la barre symbolique des 10 000 euros, puis s'est stabilisé et se situe actuellement à 10 115 euros.

IMPORTANT Et contrairement à ce qu'avait avancé UBS au début du mois d'octobre, le comparateur à l'origine de l'étude infirme l'existence d'une bulle spéculative dans la capitale.

Les auteurs de l'étude attribuent le dynamisme du marché à l'attrait des conditions d'emprunt et à un besoin important de se loger.

Et selon certains experts,

Les ménages ont bien fait d'avoir profité des taux bas, la chute étant désormais finie.

Pour un dossier moyen, ils se situent entre 0,75 % et 1,15 % sur 15 ans, auxquels s'ajoutent les charges annexes (assurance, frais de notaire et de dossier, garantie).

Pour un financement sur 20 ans, les emprunteurs doivent compter entre 0,90 % et 1,25 % et sur la durée la plus longue (25 ans), le montant des intérêts évolue entre 1,20 % et 1,50 % du capital souscrit.

Selon Maël Bernier, notre porte-parole,

« Une remontée des prix dans un contexte de stabilité des taux entraînerait une dégradation de la capacité d'achat immobilier des Français, poussant ces derniers à la prudence.

Maël Bernier

Mi-octobre, le groupe Xerfi dévoilait dans une étude les deux événements susceptibles de freiner la hausse dans les grandes villes :

la hausse du chômage consécutive à un « choc » macroéconomique,

la vente massive de biens par les investisseurs déçus par des rendements en repli et redoutant l'impossibilité de réaliser des plus-values. En réduisant la pénurie et la tension immobilière sur le marché, ce phénomène pourrait inverser la tendance.

Source : Meilleurtaux.com

- **27/11/2019 - USA/Immobilier-Baisse inattendue des promesses de vente en octobre**

WASHINGTON/NEW YORK, 26 novembre (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** LES PROMESSES DE VENTE EN REcul**

27 novembre - Les promesses de vente dans l'immobilier ancien aux Etats-Unis ont reculé de manière inattendue en octobre, montrent les chiffres publiés mercredi par la fédération d'agents immobiliers (National Association of Realtors, NAR).

L'indice de la NAR a baissé de 1,7% à 106,7 le mois dernier alors que les économistes interrogés par Reuters anticipaient en moyenne une progression de 0,8%.

L'indice de septembre a été confirmé à 1,5%.

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 4,4%.

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

26 novembre - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont subi en octobre une baisse inattendue après un pic le mois précédent, montrent les statistiques publiées mardi par le département du Commerce.

Elles montrent un recul de 0,7% des ventes à 733.000 en données annualisées corrigées des variations saisonnières.

Le chiffre de septembre a été revu en hausse à 738.000, au plus haut depuis juillet 2007, contre 701.000 annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 1,1% en octobre à 709.000 en données annualisées.

Sur un an, les ventes affichent un bond de 31,6%.

Le prix médian des logements neufs a reculé de 3,5% en rythme annuel en octobre à 316.700 dollars.

*** LES PRIX IMMOBILIERS EN HAUSSE DE 2,1% SUR UN AN EN SEPTEMBRE**

26 novembre - Les prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 2,1% en septembre en rythme annuel, une progression conforme aux attentes, montre mardi l'étude mensuelle S&P/Case-Shiller.

Sur un mois, ils ont augmenté de 0,4% après une progression de 0,2% en août alors que les économistes interrogés par Reuters prévoyaient une progression de 0,3%.

*** LES REVENTES DE LOGEMENTS AUGMENTENT PLUS QU'ATTENDU**

21 novembre - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont augmenté plus qu'attendu en octobre et les prix ont enregistré leur plus forte hausse en rythme annuel depuis plus de deux ans sur fond de baisse des taux du crédit et de raréfaction de l'offre, montrent les chiffres publiés jeudi par la National Association of Realtors (NAR).

A 5,46 millions en rythme annualisé, elles affichent une hausse de 1,9% par rapport au chiffre révisé de septembre (5,36 millions).

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 1,4% par rapport au chiffre initial de septembre.

La NAR a recensé 1,77 million de logements en vente le mois dernier, soit 4,3% de moins qu'il y a un an. Le prix de vente médian, lui, affiche une hausse de 6,2% sur un an à 270.900 dollars, sa plus forte progression depuis juin 2017.

"Le manque de stock pousse les prix à la hausse bien trop rapidement", estime Lawrence Yun, chef économiste de la NAR.

*** REBOND DES MISES EN CHANTIER, LES PERMIS DE CONSTRUIRE À UN PIC DE DOUZE ANS**

19 novembre - Les mises en chantier ont rebondi en octobre aux Etats-Unis et le nombre de permis de construire a atteint un plus haut de douze ans, ce qui suggère que la baisse des taux d'intérêt soutient le marché immobilier.

Les mises en chantier ont augmenté de 3,8% pour atteindre un taux annualisé ajusté des variations saisonnières de 1,314 million d'unités le mois dernier, a annoncé mardi le département du Commerce.

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

Les chiffres d'août ont été révisés à la hausse pour s'établir à 1,266 million d'unités au lieu de 1,256 million annoncé initialement.

La construction de maisons individuelles, qui représente la plus grande partie du marché immobilier, a augmenté pour le cinquième mois consécutif, de 2,0% à 936.000 unités en octobre.

Le nombre de permis de construire a progressé de 5,0% en octobre à 1,461 million d'unités, un plus haut depuis mai 2007, contre 1,385 million attendu par les économistes.

*** BAISSÉ INATTENDUE DE L'INDICE NAHB À 70**

18 novembre - La confiance des professionnels du marché de l'immobilier résidentiel s'est légèrement dégradée depuis le début de mois, montrent lundi les résultats de l'enquête mensuelle de la fédération NAHB et de la banque Wells Fargo.

Leur indice du sentiment de marché a reculé à 70 contre 71 en octobre alors que les économistes interrogés par Reuters l'attendaient inchangé.

L'indice mesurant le jugement des professionnels interrogés sur les ventes actuelles a baissé à 76 contre 78 en octobre, tandis que celui des perspectives à six mois progressait à 77 après 76.

*** LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION AUGMENTENT PLUS QUE PRÉVU**

1er novembre - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont augmenté plus que prévu en septembre, l'investissement dans la construction de logements ayant atteint son plus haut niveau en neuf mois.

Le département du Commerce a annoncé vendredi que les dépenses de construction avaient augmenté de 0,5%. Les économistes interrogés par Reuters projetaient une progression de 0,2% en septembre.

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

Pour le mois d'août, les données ont été révisées pour montrer une baisse de 0,3% contre une hausse de 0,1% annoncée en première estimation.

Les dépenses dans le résidentiel privé ont augmenté de 0,6% pour atteindre 511,4 millions de dollars, soit le niveau le plus élevés depuis décembre 2018.

Source : fr.reuters.com

• 13/11/2019 - États-Unis : les ventes de logement déjouent les pronostics

Contre toute attente, septembre aura été un bon mois pour le marché immobilier américain. Poussés par les taux bas, les ménages ont été nombreux à se lancer dans l'achat d'une résidence principale ou secondaire aux États-Unis. Même si les observateurs et les professionnels du secteur anticipaient une croissance du nombre de transactions conclues, ils ont été surpris par la réalité qui dépassait leurs espérances.

La Fed observe la même politique que la BCE

IMPORTANT Comme son homologue européen, la Banque centrale américaine (la Fed) adopte aussi la politique du taux bas, un contexte qui profite bien aux emprunteurs.

Mais cette conjoncture sert également les intérêts du marché immobilier qui connaît un dynamisme sans précédent.

IMPORTANT En maintenant son taux directeur à un niveau historiquement bas, la Fed contraint de manière indirecte les banques à prêter en masse.

Sa stratégie contribue à assouplir les conditions d'octroi, les établissements prêteurs étant obligés de procéder de cette manière pour attirer la clientèle.

Ainsi, en dépit de la hausse continue des prix et l'assurance de prêt qui est également assez conséquent, les acheteurs sont nombreux à répondre présents et à signer des promesses de vente. D'ailleurs, le nombre de compromis de vente signés en septembre a atteint un record.

Un pouvoir d'achat à la hausse

IMPORTANT Avec des taux historiquement bas pour le crédit immobilier, la capacité d'emprunt et, par conséquent, le pouvoir d'achat des ménages américains s'accroît considérablement.

L'Association nationale des agents immobiliers (NAR) fait état d'une augmentation de +6 % du niveau de vie des ménages dans le pays.

Cette capacité nouvellement accrue a permis, entre autres, au marché des maisons neuves de décoller. Le nombre de transactions a bondi de +15,5 % entre septembre 2018 et septembre 2019.

Une situation qui est bien partie pour durer

IMPORTANT Autre motif de réjouissance pour les ménages qui aspirent à la propriété immobilière : aucun signe ne semble pour l'instant montrer une éventuelle hausse des taux.

Au contraire, la Fed qui reste fidèle à sa politique a déjà annoncé la baisse imminente de son taux directeur, après celles survenues en juillet dernier.

Le moment semble donc propice aux opérations de financement, que ce soit pour la souscription d'un nouveau crédit immobilier ou pour la renégociation d'un prêt en cours.

Les banques sont actuellement d'humeur conciliante. Il reste aux porteurs de projet d'en profiter.

Source : Meilleurtaux.com

• 10/11/2019 - Aux États-Unis, 84% des acheteurs d'un bien immobilier sont blancs

Une étude montre que le profil type de l'acheteur d'un logement immobilier est blanc et est âgé de 47 ans. Les Américains privilégient les maisons individuelles, d'une surface de 170 m² en moyenne.

(BFM Immo) - Blanc et âgé de 47 ans. Tel est le profil type de l'acheteur d'un logement immobilier aux États-Unis, selon une étude annuelle qui fait aussi apparaître deux tendances: l'achat avec son colocataire et l'achat d'une maison pour accueillir la famille multi générationnelle. En 2019, les Américains ont continué d'acheter en grande majorité des maisons individuelles (83%), d'une surface moyenne de 170 m² à l'issue de 10 semaines de recherches et la visite de neuf biens en moyenne, selon une enquête de l'Association nationale des agents immobiliers (NAR) publiée vendredi menée auprès d'un échantillon représentatif d'acheteurs.

Au total, 84% des acheteurs étaient blancs contre 4% d'Afro-américains et 7% d'Hispaniques. Dans le centre du pays, les blancs représentaient même 91% des acheteurs contre 3% d'Afro-américains et 3% d'Hispaniques. "Il est impossible d'édulcorer la situation", a reconnu Jessica Lautz, économiste chez la NAR, dans un entretien à l'AFP.

Si leur proportion avait un peu augmenté avant la grande récession, les Hispano-américains et les Afro-américains ont toujours été minoritaires.

Les primo-accédant sont de plus en plus âgés

"Historiquement, il y a de nombreuses raisons expliquant le faible taux de propriétaires des Afro-américains et des Hispano-américains: ils sont moins enclins à demander un prêt, se voient plus souvent refuser un prêt et sont moins susceptibles d'obtenir une aide familiale", résume-t-elle. Or un tiers des acheteurs 2019 ont bénéficié d'une aide familiale. Les primo-accédant à la propriété représentent 33% de tous les acheteurs et leur âge médian s'élève à 33 ans, soit l'âge le plus élevé jamais enregistré.

Les primo-accédant sont de plus en plus âgés parce qu'ils traînent bien souvent des dettes contractées pendant leurs études. "Le montant de la dette avec laquelle les acheteurs entrent sur le marché est stupéfiant: 30.000 dollars un montant non négligeable", a expliqué Jessica Lautz. Les primo-accédant se heurtent en outre à l'absence de biens de petites tailles disponibles. "Nous avons un besoin crucial de nouvelles constructions pour les acheteurs qui entrent sur le marché", a souligné l'économiste.

Les auteurs du rapport notent par ailleurs que 12% des acheteurs choisissent "une maison multi générationnelle pour prendre soin de leurs parents vieillissants, parce que leurs enfants de 18 ans reviennent à la maison et pour faire des économies". Enfin, parmi les nouvelles tendances: il y a un nombre croissant de personnes qui acquièrent un logement avec leur colocataire, 4% cette année contre 2% l'an passé. Ce qui n'est pas sans poser des questions sur les implications légales d'une telle décision.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **28/11/2019 - Londres perd de son éclat, Paris brille dans l'investissement immobilier**

Les incertitudes autour du Brexit incitent les investisseurs immobiliers à faire preuve de prudence et à réfléchir à deux fois avant de faire des placements dans la capitale du Royaume-Uni. Longtemps en tête du classement des villes préférées des investisseurs internationaux, Londres vient de se voir voler sa couronne par Paris, à en croire une récente étude.

Londres perd en attractivité

IMPORTANT Les yeux du monde entier sont aujourd'hui braqués sur le Royaume-Uni, dont la sortie de l'Union européenne a été maintes fois reportée, faute d'accords.

Cette situation n'est pas sans conséquence, notamment pour Londres. La capitale britannique a trôné longtemps en haut du classement des villes les plus attractives pour les investisseurs étrangers, mais désormais, **c'est Paris qui occupe cette place honorifique.**

Même s'il n'est pas le seul en cause, le Brexit y est pour beaucoup dans cette perte de popularité.

L'avenir économique du pays suscite de nombreuses interrogations alors que la logique de l'investisseur est avant tout de minimiser les risques.

Le fait que les sommes investies à Londres lors du troisième trimestre aient **reculé de -29 %** par rapport à la même période de l'année dernière n'est donc pas une surprise. La baisse passe même à **-33 % sur l'ensemble de l'année 2019.**

Autre motif d'inquiétude pour les investisseurs étrangers, le Brexit est également en train de chambouler l'univers de l'assurance habitation dans le pays.

IMPORTANT Les taux de crédit immobilier restent bas (comme un peu partout sur le Vieux Continent), mais le coût de l'assurance de prêt flambe, du fait de la dévaluation du livre sterling.

Paris dans la lumière

L'adage dit que le malheur des uns fait le bonheur des autres. La baisse d'attractivité de la capitale britannique profite à **Paris qui lui ravit sa première place.**

IMPORTANT La Ville Lumière figure désormais en tête du classement mondial des villes qui attirent le plus d'investisseurs étrangers, devant Londres donc, mais également New York, Shanghai et Singapour.

Les acheteurs sud-coréens ont grandement contribué à ce succès parisien, avec des investissements colossaux se chiffrant à plus de **4 milliards d'euros.**

Source : Meilleurtaux.com

- **24/11/2017 - En Grande-Bretagne, les conservateurs veulent surtaxer les acheteurs immobiliers étrangers**

Alors que de nouvelles élections législatives sont prévues mi-décembre, les conservateurs britanniques proposent une nouvelle surtaxe de 3% pour les acheteurs qui ne résident pas fiscalement au Royaume-Uni.

(BFM Immo) - Les conservateurs britanniques ont annoncé vendredi vouloir créer une taxe sur les achats immobiliers résidentiels réalisés par des propriétaires étrangers, s'ils étaient de nouveau portés au pouvoir par les élections législatives du 12 décembre.

Un nouveau gouvernement conservateur appliquerait une taxe supplémentaire de 3% lors de l'achat d'un bien immobilier par des propriétaires dont la résidence fiscale n'est pas localisée au Royaume-Uni. Actuellement, les Britanniques, les étrangers et les

entreprises sont imposés de la même façon lors de l'achat d'un bien, le taux variant uniquement selon le montant de la transaction.

L'État prélève pour le moment 2% sur les transactions immobilières s'élevant entre 125.001 et 250.000 livres (146.000 à 292.000 euros), 5% sur celles jusqu'à 925.000 livres (1,1 million d'euros), 10% jusqu'à 1.5 million (1,7 million d'euros) et 12% au-delà. La mesure proposée par les conservateurs ajouterait 3% à chaque fourchette pour les personnes dont la résidence fiscale ne serait pas située au Royaume-Uni.

30% des acheteurs dans le centre de Londres

S'il n'existe pas de statistiques officielles sur la part des acheteurs étrangers, de récentes études ont montré qu'ils représenteraient près de 30% des achats dans certaines parties du centre de Londres ces dernières années. Un rapport de l'Université de York avait aussi révélé en 2017 que 13% des nouveaux biens immobiliers résidentiels de la capitale entre 2014 et 2016 avaient été achetés par des personnes ne résidant pas au Royaume-Uni.

Malgré une diminution des investissements étrangers depuis l'annonce du Brexit en 2016, les analystes et partis politiques s'accordent à dire que ce phénomène gonfle les prix pratiqués sur le marché et empêche certaines personnes de devenir propriétaires.

"Le Royaume-Uni sera toujours ouvert aux personnes désirant venir ici pour vivre, travailler et construire leur vie dans notre merveilleux pays", a déclaré le secrétaire au Trésor, jugeant que cette mesure donnerait à "un plus grand nombre de gens l'opportunité de trouver un chouette endroit pour vivre".

Des ventes immobilières qui rapportent moins à l'Etat

Le parti du Premier ministre Boris Johnson a estimé que cette taxe additionnelle lui permettrait de récolter jusqu'à 120 millions de livres (140 millions d'euros) par an, qui serviraient à financer des programmes pour aider les sans-abri.

Cette proposition intervient alors que les fonds issus de cette taxe ont diminué de 10% au cours de la dernière année fiscale (qui court au Royaume-Uni du 1er avril au 31 mars), pour atteindre 8,4 milliards de livres.

Pour beaucoup, le climat d'incertitude causé par le Brexit est à l'origine de cette baisse spectaculaire, la plus forte qu'a connue le pays depuis une décennie.

Source : lavieimmo.com avec AFP

• 11/11/2019 - Immobilier de prestige : Londres sur le point d'être détrônée par Paris au classement des villes les plus chères en Europe ?

Tous les médias spécialisés dans le marché immobilier le répétaient depuis quelques années maintenant, le prix à Paris connaît une hausse constante. Brisant record après record, la Ville Lumière va vraisemblablement coiffer au poteau la capitale du Royaume-Uni dans le classement des villes les plus chères d'Europe en matière d'immobilier de luxe. Les spécialistes voient cet événement arriver d'ici 2022.

Les tendances s'inversent

Pour le moment, Londres est bien installée en haut du classement. Mais ces derniers temps, le prix moyen dans l'immobilier de luxe est sur une pente glissante.

Les causes de cette baisse ne sont pas formellement identifiées, mais force est de constater que l'an dernier, par rapport à l'année d'avant, le prix moyen du mètre carré a reculé de -2,3 % dans les quartiers les plus huppés de la capitale britannique.

IMPORTANT Au même moment, à Paris, l'envolée des prix n'est pas près de s'arrêter. Si les tendances se poursuivent, la capitale française supplantera Londres avant 2022.

Pour rappel, le prix moyen au mètre carré vient de dépasser le seuil symbolique des 10 000 euros dans la Ville Lumière.

Chez son homologue d'outre-Manche par contre, le prix avoisinait depuis un certain temps les 15 000 euros/m².

Londres restera la capitale mondiale de la finance

IMPORTANT Pour autant, Paris a peu de chances de ravir à Londres son statut de capitale mondiale de la finance.

La faute notamment à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI). Cette taxe constitue un obstacle rédhibitoire pour les banquiers d'affaires et autres investisseurs qui souhaitent s'implanter dans la capitale française.

Par conséquent, rares sont les riches personnalités issues du domaine de la finance à effectuer une simulation de crédit immobilier afin de s'y établir, alors qu'ils sont les clients naturels de l'immobilier haut de gamme.

Le régime fiscal en vigueur dans l'Hexagone n'encourage pas non plus les familles fortunées à y élire domicile et à y lancer des activités.

Celles-ci trouvent beaucoup plus intéressant de se tourner vers d'autres capitales européennes, telles qu'Amsterdam ou Genève, qui disposent d'une fiscalité beaucoup moins contraignante.

Source : Meilleurtaux.com

- **01/11/2019- La vie immo: Quel est l'impact du Brexit sur l'immobilier à Londres et au Royaume-Uni ?**

D'une manière générale, l'immobilier haut de gamme au niveau mondial se porte très bien. Il évolue toutefois à la hausse ou à la baisse en fonction des événements politiques ou économiques. C'est notamment le cas pour le Brexit. Depuis fin 2015, on remarque une certaine baisse du marché immobilier londonien. L'annonce du Brexit en 2016 a davantage alimenté les inquiétudes. Aujourd'hui, l'incertitude pèse encore et l'on se pose des questions sur les conséquences qu'elle peut générer sur le marché immobilier. Les prix de l'immobilier parisien pourraient-ils devenir plus élevés que ceux de Londres d'ici quelques années ? - Avec: Thibault de Saint-Vincent, président de Barnes. - Intégrale Placements, du vendredi 1er novembre 2019, présenté par Guillaume Sommerer, 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.

Source : bfmbusiness.fr.

• 15/11/2019 - Où investir dans l'immobilier en Espagne

En 2018, 65.400 propriétés ont été acquises par des étrangers en Espagne, ce qui représente 12,64 % du nombre total de transactions immobilières réalisées sur l'année. Entre juillet 2018 et juin 2019, les acquéreurs de nationalité étrangère qui arrivent en tête sont les Britanniques avec 13,31% des opérations effectuées, suivis des Français avec 7,62%, des Allemands, et des Belges.

D'après les dernières données publiées par le Registre de la propriété espagnol sur son site web, il est clair que le pays le plus au sud du continent européen est une destination privilégiée par les francophones qui désirent acquérir une résidence secondaire ou font le choix de l'expatriation pour la retraite.

Ceci étant posé, quelles sont les régions les plus ciblées par les francophones ? Les zones frontalières en particulier sont-elles les plus prisées par les Français ?

Si l'on regarde les chiffres, on observe que c'est la Province d'Alicante dans la Communauté de Valence qui a le plus de succès auprès des étrangers : ils y ont réalisé 41,81% des transactions immobilières qui y ont été enregistrées entre juillet 2018 et juin 2019. La Province de Tenerife aux îles Canaries arrive juste derrière avec 28,91% des opérations sur la même période.

Si on analyse les mêmes données au niveau des Communautés autonomes, on constate que les îles Baléares (27,49%), les îles Canaries (26,57%) et la Communauté de Valence (26,33%) sont les trois régions où les ressortissants étrangers sont les mieux représentés dans le volume des transactions, avec une avance notable sur la 4ème région du classement. Si l'on tient compte du nombre de transactions réalisées (à titre d'exemple sur le second trimestre 2019 : 19 495 dans la Communauté de Valence, 17 916 aux Canaries et 12 361 aux Baléares), il apparaît que les Français achètent plus dans la Communauté de Valence, et en particulier dans la Province d'Alicante, que dans n'importe quelle autre région d'Espagne.

Ces éléments donnent une idée assez claire des régions principalement visées par les francophones qui désirent effectuer une acquisition immobilière en Espagne actuellement. La Communauté de Valence, les Canaries et les Baléares ne partagent pourtant pas de frontières avec la France et ne sont pas les régions les plus proches de la Belgique où de la Suisse.

La question se pose donc : qu'est-ce qui explique l'attractivité particulière de ces régions ?

La question a été posée à une agence immobilière spécialisée dans les services à la clientèle francophone de la Communauté de Valence, Espagne Select Immobilier (Immobilier Espagne). D'après Sébastien Vasseur, en charge du développement de la société, « ce sont les seules régions d'Espagne qui réunissent les caractéristiques les plus prisées des investisseurs étrangers : un climat privilégié toute l'année, la proximité avec la mer, des prix accessibles, un niveau de sécurité élevé et une stabilité politique rassurante dans la durée ».

Quelles sont les différences entre les Communautés autonomes les plus prisées par les francophones ?

Bien que ces trois régions aient plus de points communs que de différences, chacune a ses particularités. Tout d'abord, la Communauté de Valence, située sur la côte à mi-chemin entre le nord et le sud de la péninsule, est aisément accessible en voiture, en train, en avion et même en bateau. Ce n'est pas le cas des Canaries et des Baléares qui sont des territoires insulaires auxquels on accède presque exclusivement par avion, bien que le bateau soit également une option :

- Le climat et la température de l'eau. Aux Canaries, ils varient très peu au cours de l'année. Les pluies y sont presque inexistantes, il n'y a pas de réel hiver, et on peut

se baigner toute l'année (la température de l'eau oscille entre 19° en février et 23° en septembre). En revanche, les amplitudes thermiques sont un peu plus significatives dans la Communauté de Valence et aux Baléares où les étés sont plus chauds, et les hivers un peu plus froids. De même, la température de l'eau y varie un peu plus, passant de 13° en février à 27° au mois d'août.

- Le lycée français et les universités. On trouve des lycées français dans les trois Communautés autonomes, à Valencia, Alicante, Mallorca, Ibiza, Tenerife et Gran Canaria. En revanche, en ce qui concerne les universités, la Communauté de Valence est la mieux desservie avec des campus à Valencia, Castellón, Alicante, Gandía et Elche. Aux Baléares et aux Canaries, seules les îles principales en sont dotées : Mallorca, Gran Canaria et Tenerife.
- Les langues locales. Alors que dans la Communauté de Valence et aux Baléares on parle des variantes du catalan en plus de l'espagnol, aux Canaries on ne parle que l'espagnol.
- Les paysages. Chaque région présente une faune et une flore particulières. Les Canaries, par exemple, sont d'origine volcanique, ce qui induit des paysages montagneux abrupts et des plages de sable noir.
- Enfin chaque région a ses plats et ses fêtes traditionnelles, par exemple la paella valenciana et les Fallas à Valencia, ou les carnivals aux Canaries.

Enfin, il existe des arguments économiques pour choisir une région ou une autre : le coût de la vie est le plus évident, mais il en existe d'autres pour les investisseurs immobiliers :

- Le tourisme et la présence d'étudiants influent fortement sur le marché immobilier et les opportunités qu'il présente. Chaque région a ses particularités dans ce domaine, qu'il convient de bien étudier.
- Les impôts liés aux opérations immobilières varient d'une région à l'autre, de même que le système de commissionnement des agences, ou les frais liés aux prêts hypothécaires*. Autant de facteurs qu'il est nécessaire de bien identifier.

Quoiqu'il en soit, les chiffres laissent penser que choisir l'une de ces trois Communautés autonomes pour investir dans l'immobilier en Espagne soit synonyme de bonne opération.

**En 2018, le taux d'intérêt moyen proposé par les banques était de 2,48% aux Canaries, de 2,38% dans la Communauté de Valence et de 2,37% aux Baléares*

Source: latribune.fr

• 06/11/2019 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Novembre 2019

Août : troisième mois de baisse du nombre de ventes immobilières !

Selon le Conseil Général des Notaires, après la chute des transactions en juin 2019 (-18,9% par rapport à juin 2018) et en juillet 2019 (-20,8%), c'est maintenant les transactions immobilières d'août qui sont en baisse, mais à un niveau plus modéré (-4,5%). Sur les 8 premiers mois de l'année, c'est une baisse de 2,2%, du jamais vu depuis 2014 ! On connaît les raisons internes (principalement les retards dus à la nouvelle loi hypothécaire, les contraintes de la nouvelle Loi sur les loyers, instabilité politique nationale, situation politique tendue en Catalogne) et externes (tensions commerciales avec les USA, Brexit, risques de récession mondiale,...). Les experts sont dans l'expectative et attendent avec impatience les chiffres de septembre. Notre avis : en septembre, les effets négatifs de la nouvelle loi hypothécaire (impréparation des banques et des notaires) seront absorbés, et il devrait y avoir un retour à des évolutions de marché positives.

Madrid et Barcelone, prix à la baisse !

Selon le site Idealista, les prix ont augmenté globalement de 0,3% en octobre par rapport au mois de septembre. Sur un an, la hausse est de 4,5%. Les deux grandes villes espagnoles enregistrent une baisse mensuelle, de 0,5% pour Madrid et 0,2% pour Barcelone. Cela fait maintenant depuis juin 2017 (annonce du référendum en mai 2017) que les prix n'ont pas bougé dans la capitale catalane, et on note même une légère

baisse depuis septembre 2018 (-1,9%). A Madrid, l'arrêt de la hausse des prix est plus récent, il date d'avril, et on enregistre une baisse sensible ces derniers mois (-1,9% depuis juillet). Pour les autres villes, la situation est contrastée. A la hausse Alicante (+1% sur un mois), Malaga (+0,5), Cadix et Valence (+0,2%). A la baisse Las Palmas (-1%), Séville (-0,6%) et Palma de Majorque (-0,4%). En variation annuelle dans ces villes, les plus fortes hausses sont Palma (+7,9%) et Cadix (+7,6%). La seule baisse annuelle est celle de Barcelone (-1,7%).

Les banques et les fonds vendent massivement

Les fonds immobiliers et les institutions financières ont modifié leur stratégie de gestion des actifs immobiliers et accélèrent les ventes immobilières. Les grands investisseurs craignent un refroidissement durable du marché immobilier et les effets négatifs de la nouvelle Loi sur les locations entrée en vigueur en mars dernier. En particulier, les contrats de 7 ans si le propriétaire est une entreprise, mesure associée à l'indexation obligatoire sur l'indice des prix (IPC). Avec la crise, de nombreux fonds opportunistes sont arrivés en Espagne et aujourd'hui, cinq ou six ans plus tard, ils considèrent qu'il est temps de revendre. Avec l'incertitude politique et économique actuelle, ils n'ont pas suffisamment de visibilité pour établir un plan d'affaires de 7 ans, qui est la durée locative imposée dans la nouvelle loi. Dans le passé, les fonds mettaient les bons actifs en location et les mauvais à la vente. Aujourd'hui ils sont presque tous à la vente !

Une demande supplémentaire de 80.000 logements locatifs par an

Il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande locative. La demande d'appartements locatifs a augmenté en raison de la reprise économique, de l'amélioration des principaux indicateurs tels que le chômage et la demande intérieure, des changements démographiques, de l'augmentation du nombre de foyers et de l'intérêt pour le marché locatif résidentiel. Il y a changement dans le modèle de logement en Espagne : on est passé d'un modèle de logement de propriétaire avec une épargne privée à un modèle plus similaire à celui de l'UE, avec un poids plus important de logements locatifs, de logements « bon marché » et sociaux et un financement institutionnel et public accru. Selon l'INE, il y a actuellement 2,8 millions de logements en location. L'institut calcule que dans 10 ans, sur les 19,8 millions de logements, 3,6 devraient être loués, soit 800.000 logements de plus.

Des îlots de bulles immobilières ?

Alors que les prix sur 98% du territoire espagnol sont toujours inférieurs à ceux du pic de la bulle immobilière en 2008, ceux de certaines villes ou de certains quartiers se trouvent aujourd'hui au-dessus ou très proches. Il s'agit d'abord de deux villes d'Ibiza, Santa Eulalia del Rio (+26% par rapport à 2008) et Ibiza (+23%), de Calvia la seconde ville de l'île de Majorque (+3%), de San Cugat à proximité de Barcelone (-2%), de Marbella (-6%). A Barcelone, malgré les baisses récentes, les prix sont supérieurs au pic immobilier à l'exception de Horta Guinardo et Nou Barris. A Madrid, tous les districts du centre et Salamanca ont des prix supérieurs.

Le Crowdfunding immobilier, une autre façon d'investir

Tout le monde n'a pas les moyens de mettre des dizaines ou même des centaines de milliers d'euros dans des acquisitions immobilières. Aujourd'hui, à partir de 100 €, vous pouvez investir dans l'immobilier. En utilisant le Crowdfunding : c'est-à-dire réaliser un investissement immobilier d'une manière rapide, transparente et efficace à partir d'un ordinateur ou d'un téléphone portable. Vous pouvez investir dans des projets immobiliers qui étaient auparavant hors de portée des épargnants privés. Les plateformes espagnoles de Crowdfunding immobilier s'appellent Housers, Urbanitae, Civislend, Stockcrowdin, Crowhouse. Le coût : une commission de gestion de 2 à 10% des bénéfices obtenus.

L'investissement immobilier non résidentiel chute de 23%

Les investissements immobiliers en actifs non résidentiels en Espagne ont clôturé le troisième trimestre 2019 avec un volume de 2.900 millions d'euros, soit une baisse de 24% par rapport à la même période de 2018. Par segments, les immeubles de bureaux sont

en tête du classement, représentant 30% des investissements totaux à 870 millions d'euros, devant le secteur logistique, qui continue de battre des records et atteint 25% (725 millions). Le commerce de détail est tombé à la troisième place avec 24% (696 millions) et le secteur hôtelier clôture le classement avec 21% (609 millions). Sur l'année, le montant total d'investissement dans le secteur de l'immobilier tertiaire en Espagne devrait être de 10 milliards d'euros en 2019, le plus faible chiffre des 4 dernières années (11,25 en 2018, 12,1 en 2017 et 11,13 en 2016).

Confidentiel et Express des News en Novembre 2019

La Banque d'Espagne constate le ralentissement du marché immobilier conjugué à une hausse modérée des prix. Néanmoins, elle note un rééquilibrage des prix et de l'activité entre les régions.

En 2018, il y a eu 480.000 contrats de location signés, on en attend plus de 500.000 cette année. Les prix trop élevés poussent les jeunes vers la location.

Au troisième trimestre 2019, la rentabilité brute locative est de 5,2% à Madrid et 4,8% à Barcelone. Dans les autres villes : 6,1% à Alicante, 6% à Valence, 5,8% à Malaga, 5,7% à Séville et 4,8% à Palma.

Selon Engel & Völkers, l'activité immobilière perdue à Barcelone est compensée par une hausse dans les villes de sa périphérie. Et même les prix en baisse à Barcelone sont compensés par une hausse en périphérie.

Et pourtant selon le Registre de la Propriété de Barcelone, un nouveau record de vente au m2 a été établi dans la capitale catalane : un penthouse de 186 m2 au cœur de la ville (117 Rambla de Catalunya) avec un prix de 14.264 euros au m2. Mais la vente la plus élevée d'un appartement de la cité catalane en 2019 est celle du 10 Francesc Macia avec 600 m2 au prix de 8 millions d'euros.

S&P et Bankinter estiment que les prix augmenteront de 5,5% en 2019 et prévoient une hausse des prix plus modérée en 2020 et 2021.

Sur 12 ans, il y a un énorme décalage entre les évolutions du prix de vente des logements et du prix des loyers : depuis 2007 (pic immobilier), les prix des loyers ont augmenté de 24% alors que les prix de vente sont toujours en moyenne 14% plus bas que les plus hauts du boom immobilier.

Seulement 10% des logements mis à la vente en Espagne sont vendus pour le prix demandé contre 35% aux USA. 90% des logements vendus en Espagne sont donc négociés à la baisse, ce qui pousse le vendeur à surévaluer son bien parfois jusqu'à 20% !

En 2018, environ un quart des annonces à la vente de Madrid et Barcelone ont affiché une baisse sur les sites après quelques semaines de publication. En 2019, c'est plus du tiers des prix qui ont été baissés dans les annonces affichées.

Le promoteur Grupo Lar prévoit de créer un portefeuille de 5.000 logements, tous destinés à la location, avec un investissement de près de 1 000 millions d'euros sur cinq ans.

Le groupe de grands magasins Corte Ingles met en place une division pour la promotion et la gestion de ses propres actifs et de ceux de tiers et assume directement le processus de vente immobilière lancé en mars, retirant ainsi à PwC la vente de 95 actifs pour 1500 millions d'euros.

Amazon investira 2.500 millions d'euros pour installer en Aragon son septième centre de données en Europe. Il sera réparti entre Huesca, Villanueva de Gállego et El Burgo de Ebro. La superficie totale sera de plus de 100.000 m2, et Amazon de créera environ 1.500 emplois.

La ville de Madrid réduira ses impôts sur la plus-value municipale et l'IBI d'environ 82 millions d'euros à partir de 2020.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **30/11/2019 - Chine/Indicateurs-Rebond inattendu de l'activité manufacturière en novembre**

PEKIN, 30 novembre (Reuters) - Principaux indicateurs économiques chinois publiés depuis le début du mois :

- * **HAUSSE DES PRIX IMMOBILIERS STABLE EN OCTOBRE**

15 novembre - Les prix de l'immobilier neuf ont augmenté de 0,5% en octobre par rapport à septembre, selon les calculs de Reuters à partir des données publiées vendredi par le Bureau national de la statistique.

Il s'agit d'une progression identique à celle enregistrée en septembre sur un mois, marquant une hausse des prix de l'immobilier neuf pour un 54^e mois consécutif.

Sur une base annuelle, l'augmentation des prix dans les 70 principales agglomérations chinoises a toutefois ralenti en octobre, avec une progression de 7,8%, contre 8,4% en septembre.

Source: fr.reuters.com

- **14/11/2019 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 10,3% entre janvier et octobre**

BEIJING, 14 novembre (Xinhua) -- Les investissements dans le développement immobilier de la Chine ont augmenté de 10,3% en glissement annuel au cours des dix premiers mois de 2019, contre 10,5% pour les neuf premiers mois, a annoncé jeudi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

L'investissement immobilier total de janvier à octobre s'est élevé à 10.960 milliards de yuans (environ 1.600 milliards de dollars), a annoncé la BES.

L'investissement dans les bâtiments résidentiels a augmenté de 14,6% en glissement annuel pour atteindre 8.070 milliards de yuans au cours des dix premiers mois, le taux de croissance ayant décéléré de 0,3 point de pourcentage par rapport aux neuf premiers mois.

Les ventes de logements commerciaux en termes de superficie au sol ont totalisé 1,33 milliard de mètres carrés de janvier à octobre, en hausse de 0,1% sur un an, inversant pour la première fois la tendance à la baisse cette année.

De janvier à octobre, les ventes de logements commerciaux en termes de valeur ont progressé de 7,3% pour atteindre 12.440 milliards de yuans.

Source: French.xinhuanet.com