

FAITS MARQUANTS DUMOIS DE FEVRIER 2020

Maroc

- ▶ Baisse du nombre de transactions toutes catégories de 3,8 % en 2019 par rapport à 2018, après une hausse de 4,8% en 2018, recouvrant des replis de 10,2% pour les ventes des terrains, de 4,7% pour les ventes des biens à usage professionnel et de 1,9% pour les ventes des biens résidentiels ;
- ▶ Quasi-stagnation du prix des actifs immobiliers en 2019 par rapport à l'année précédente ;
- ▶ Poursuite de la hausse de l'activité du secteur du BTP de 2,4% en janvier après 5,6% un an plus tôt ;
- ▶ Augmentation des ventes de ciment de 1,8% en 2019 ;
- ▶ Bond de l'encours des crédits à l'immobilier de 3,5% à fin 2019 après une hausse de 3,7% il y a un an
- ▶ Hausse 3,7% des crédits alloués à l'habitat et de 2,7% pour à la promotion immobilière ;
- ▶ Elaboration d'une étude sur la stratégie nationale de la politique immobilière de l'État et le plan d'action pour sa mise en œuvre réalisée par le Conseil économique, social et environnemental (CESE) à la demande du gouvernement ;
- ▶ Mise en œuvre par l'équipe de Mubawab des stratégies commerciales et marketing dédiées aux projets immobiliers avec un dispositif digital performant baptisé «Mubawab Transaction» ;
- ▶ Renforcement des programmes de travail dans le cadre de coopération avec ONU-habitatt.

France

- ▶ Bond du nombre des permis de construire de 8,3% sur la période novembre-janvier par rapport à un an (6,9% pour les immeubles, 9,2% pour les logements individuels et 9,3% pour ceux groupés) ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 2,8% sur la période novembre-janvier avec une hausse de 2,8% pour le logement individuel et recul de 5,3% pour les immeubles) ;
- ▶ Hausse des prix de logements anciens de 3,7% sur un an ;
- ▶ Elévation du rythme de l'activité de 10,9% en 2019 par rapport à 2018 ;
- ▶ Hausse des ventes des maisons de 4% en 2019 par rapport à 2018 ;
- ▶ Incitation à l'adoption des logements à la réduction des émissions à effets de serre ;
- ▶ Mise en place la certification HQE (haute qualité environnementale) pour le respect de l'environnement ;
- ▶ Evolution du marché immobilier à travers l'utilisation des nouvelles technologies comme la 3D.

Etats-Uni

- ▶ Bond des ventes des maisons neuves de 7,9% en janvier. Sur un an, elles ont augmenté de 18,6% ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles de 2,9% sur un an ;
- ▶ Baisse des reventes de logements de 1,3% en janvier. Sur un an, elles sont en hausse de 9,6% ;
- ▶ Chute du stock de logements anciens en vente de 10,7% en un an ;
- ▶ Progression du prix de vente médian de 6,8% en un an ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 3,6% en janvier après trois mois de hausse consécutifs ;
- ▶ Progression du nombre de permis de construire de 9,2% ;
- ▶ Recul de l'indice NAHB de confiance des professionnels de l'immobilier à 74 contre 75 en janvier ;
- ▶ Repli des dépenses de construction de 0,2% en décembre (baisse de 0,1% pour le secteur privé et 0,4% pour le public). Elles ont reculé de 0,3% sur l'ensemble de 2019.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix demandés pour les maisons cotées de 2,3% entre décembre et janvier, selon l'indice des prix des maisons Rightmove ;
- ▶ Bond des prix des maisons de 0,4% en janvier, soit un taux annuel de croissance de 4,1% soit le rythme le plus élevé depuis février 2018 ;
- ▶ Augmentation du nombre de ventes de 7,5% entre décembre et janvier 2020 sur un an.

Espagne

- ▶ Hausse du prix de logement à 3,6% en moyenne sur un an ;
- ▶ Baisse du nombre d'opération d'achat de 3,6% sur un entre janvier et novembre ;
- ▶ Légère augmentation des prix en janvier de 1,6% en glissement annuel ;
- ▶ Stabilité de la rentabilité locative brute d'un bien immobilier résidentiel en 2019, à 7,4% ;
- ▶ Bond des investissements directs et indirects dans les actifs immobiliers de 5% sur un an.

Chine

- ▶ Hausse des prix de logements neufs de 0,4% pour les villes du premier rang, de 0,2% pour les villes du deuxième rang et de 0,4% pour celles du troisième rang en janvier ;
- ▶ Bond des prix de logement à un rythme plus bas de près de deux an, soit 0,2% en janvier contre 0,3% en décembre. Sur un an, ils ont progressé de 6,3%.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3 - 6

- 26/02/2020 - Le CESE présente une étude sur la politique immobilière
- 24/02/2020 - «Mubawab Transaction» : Une Business Unit pour la commercialisation de projets neufs
- 21/02/2020 - Maroc : le marché immobilier peine à se rétablir
- 20/02/2020 - Marché immobilier : Les ventes toujours en berne
- 20/02/2020 - Le BTP maintient son évolution positive en janvier 2020
- 14/02/2020 - Le Groupe Al Omrane présente son expérience au Forum mondial de l'habitat
- 13/02/2020 - L'ONU-Habitat renouvelle son soutien au Maroc dans le domaine du logement

France

P 7 - 20

- 29/02/2020 - La construction de nouveaux logements donne des signes d'amélioration
- 27/02/2020 - Plus d'un million de logements ont été vendus en 2019, un nouveau record
- 26/02/2020 - La hausse des prix des biens anciens réduit la marge de négociation des acheteurs
- 25/02/2020 - La crise du logement persiste en France
- 24/02/2020 - L'état du marché immobilier : mars 2020
- 20/02/2020 - Les ventes de maisons profitent des taux bas et repartent à la hausse
- 18/02/2020 - La construction de logements, grande victime du durcissement des conditions d'accès au crédit?
- 05/02/2020 - Quel est l'avenir de l'immobilier français ?

Etats-Unis

P 21 - 22

- 26/02/2020 - USA/Immobilier : Les ventes de maisons neuves à un pic de plus de 12 ans en janvier
- 19/02/2020 - USA/Immobilier : Recul des mises en chantier mais les permis de construire grimpent

Royaume-Uni

P 23 - 25

- 18/02/2020 - Que réserve 2020 pour le marché immobilier britannique?
- 07/02/2020 - Les prix des maisons augmentent au rythme le plus rapide depuis février 2018
- 04/02/2020 - Royaume Uni : Avec le Brexit, les prix de l'immobilier s'envolent

Espagne

P 26 - 31

- 16/02/2020 - Acheter à Malaga: Evolution des prix de l'immobilier à Malaga et en Espagne
- 05/02/2020 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Février 2020

Chine

P 32 - 32

- 17/02/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en janvier
- 17/02/2020 - Chine/Indicateurs-La hausse des prix immobiliers à un plus bas de près de 2 ans

[Lire le détail...](#)

- **26/02/2020 - Le CESE présente une étude sur la politique immobilière**

Le Conseil économique, social et environnemental (CESE) a présenté, mercredi à Rabat au Chef du gouvernement Saâd Dine El Otmani, son étude relative à la stratégie nationale sur la politique immobilière de l'État et le plan d'action pour sa mise en œuvre.

L'étude réalisée par le CESE à la demande du gouvernement "revêt une importance particulière parce qu'elle constitue une plateforme d'une stratégie immobilière nationale qui répond à un certain nombre d'aspirations en matière de réforme foncière dans notre pays", a indiqué El Otmani lors de cette réunion.

El Otmani a relevé que l'immobilier "pose de nombreuses problématiques héritées de l'époque coloniale", estimant "qu'en élaborant une stratégie immobilière nationale, nous allons réaliser un saut qualitatif". La concertation et le dialogue autour de ce chantier a "plusieurs aspects positifs et permettra d'assurer la convergence requise pour dépasser les problèmes du secteur", a-t-il ajouté.

Le ministre a salué toutes les formes de coopération entre les différentes institutions constitutionnelles nationales, se félicitant, à cet égard, de "l'interaction positive et continue" du CESE et ce, en réponse à une demande d'avis soumise par le gouvernement, conformément aux dispositions de l'article 7 de la loi régissant le Conseil.

Source : leconomiste.com

- **24/02/2020 - «Mubawab Transaction» : Une Business Unit pour la commercialisation de projets neufs**

Une nouvelle Business Unit pour Mubawab. Baptisée «Mubawab Transaction», cette récente activité promet d'importantes opportunités de partenariats entre les agences immobilières et Mubawab pour la commercialisation de projets neufs, dont 10 projets sur la zone du Grand Casablanca qui sont déjà accessibles à la commercialisation.

«Avec le lancement de Mubawab Transaction, nous souhaitons répondre à un besoin latent du marché immobilier neuf au Maroc. En effet, beaucoup de particuliers à la recherche d'un bien immobilier neuf souhaitent un accompagnement de confiance et une expérience à la hauteur de leur investissement», explique Kevin Gormand, co-fondateur et directeur général de Mubawab.

«Mubawab Transaction» cible en effet les promoteurs souhaitant se concentrer sur leur cœur de métier ou encore ceux qui rencontrent des difficultés pour finaliser la commercialisation de leurs unités. Ainsi, «Mubawab Transaction» prend le relais sur la communication et la commercialisation de tout ou partie des projets immobiliers qu'ils soient économiques, moyen ou encore haut standing au Maroc.

L'équipe de Mubawab mettra ainsi en œuvre des stratégies commerciales et marketing dédiées aux projets immobiliers avec un dispositif digital performant ayant démontré son efficacité. Il s'agit à cet effet d'une prestation 360° en interne qui englobe le conseil, le marketing et la communication online & offline ainsi que la promotion et la commercialisation des projets immobiliers. Notons que Mubawab est implanté depuis 2012 au Maroc.

Il a réussi à cet effet à s'ériger comme étant une plate-forme digitale de référence dans le secteur immobilier national. Mubawab compte à ce jour près de 2 millions de visites par mois, un portefeuille clients de plus de 1.000 partenaires et plus de 150.000 annonces actives.

Source : Aujourd'hui.ma

- **21/02/2020 - Maroc : le marché immobilier peine à se rétablir**

Les ventes immobilières au Maroc ont connu une baisse de 3,8 % à fin 2019, contrairement à 2018, où elles étaient en progression de 4,8 %.

Selon les indicateurs établis, conjointement par Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANFCC), le prix des actifs immobiliers est resté en quasi-stagnation par rapport à l'année précédente. D'après BAM, la forte contraction des ventes immobilières se justifie par un repli généralisé sur l'ensemble des catégories de biens.

Les terrains sont plus impactés par cette tendance à la baisse avec une diminution de 10,2 % de leurs ventes, indique la même source. Quant aux transactions relatives aux biens à usage professionnel, elles ont chuté de 4,7 %, alors que celles des biens résidentiels ont reculé de 1,9 % durant la même période.

Par ailleurs, l'évolution du marché immobilier par ville fait ressortir une baisse aussi bien des prix que des transactions immobilières au niveau de la ville de Rabat. En ce qui concerne les actifs au niveau de cette ville, ils ont reculé de 1,5 %, après une hausse de 3,5 % une année plus tôt.

A Rabat, les ventes ont reculé de 13,4 % en 2019, contre une légère baisse de 0,4 % à Casablanca. Les prix des biens à usage professionnel ont grimpé de 1,3 % dans la métropole, alors que les transactions se sont inscrites en stagnation.

Source : bladi.net - Economie

- **20/02/2020 - Marché immobilier : Les ventes toujours en berne**

L'indice des prix des actifs immobiliers à Casablanca a légèrement reculé (0,4%). Cette contraction inclut une baisse du prix du résidentiel (0,5%) et des terrains (1,6%). En parallèle, les prix des biens à usage professionnel ont grimpé de 1,3%.

Le marché immobilier national peine à se rétablir. La situation sur le terrain montre un secteur toujours en perte de vitesse. Le rythme des ventes traduit cette atonie. La décélération s'accroît davantage. Ceci se traduit par une nette baisse de transaction relevée à fin 2019. Les indicateurs établis conjointement par Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANFCC) font ressortir un repli de 3,8% des ventes immobilières au niveau national alors qu'elles se situaient en progression de 4,8% une année auparavant.

En parallèle, le prix des actifs immobiliers est resté en quasi-stagnation par rapport à l'année précédente. Commentant la forte contraction des ventes immobilières, la banque centrale évoque un repli généralisé sur l'ensemble des catégories de biens. Les terrains sont plus impactés par cette tendance baissière. On relève à cet effet une diminution de 10,2% de leurs ventes. Les transactions relatives aux biens à usage professionnel ont également baissé en 2019. Elles ont fléchi de 4,7% au moment où celles des biens résidentiels ont reculé de 1,9% durant la même période.

L'évolution du marché immobilier par ville fait ressortir une baisse aussi bien des prix que des transactions immobilières au niveau de la ville de Rabat.

Ainsi, les actifs au niveau de cette ville ont reculé de 1,5%. Un repli qui intervient après une hausse de 3,5% une année plus tôt. Malgré cette régression, les ventes au niveau de Rabat se font de plus en plus rares. Elles ont ainsi reculé de 13,4% en 2019. Au niveau de Casablanca, l'indice des prix des actifs immobiliers à Casablanca a légèrement reculé (0,4%). Cette contraction inclut une baisse du prix du résidentiel (0,5%) et des terrains (1,6%). En parallèle, les prix des biens à usage professionnel ont grimpé de 1,3% dans la métropole.

S'agissant des transactions, elles se sont inscrites en stagnation. Les ventes de terrains ont affiché une hausse de 5,8% tandis que celles du résidentiel et des biens à usage professionnel ont chuté respectivement de 0,3 et de 2,4% en 2019. En ce qui concerne la situation immobilière dans la ville ocre, Bank Al-Maghrib constate une baisse de 0,2% des prix des actifs. Ce léger repli traduit une baisse de 2,6% des prix des terrains ainsi qu'une

hausse de 1,3% des prix des biens résidentiels et des biens à usage professionnel. Les ventes immobilières à Marrakech ont chuté de 14,8% suite aux baisses relevées pour l'ensemble des catégories de biens.

A Tanger, la banque centrale observe une stagnation globale des prix. Le volume des transactions a en parallèle baissé de 1,6% contre une hausse de 20,4% observée en 2018.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **20/02/2020 - Le BTP maintient son évolution positive en janvier 2020**

Le secteur du bâtiment et travaux publics (BTP) poursuit son évolution positive en janvier 2020, affichant une augmentation de 2,4%, après +5,6% un an plus tôt, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF), relevant du ministère de l'Économie, des finances et de la réforme de l'administration.

En 2019, les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du BTP, ont affiché une hausse de 1,8%, indique la DEPF dans sa note de conjoncture de février.

Du côté du financement des opérations immobilières, l'encours des crédits à l'immobilier s'est apprécié de 3,5% à 276,7 milliards de dirhams à fin 2019, après un accroissement de 3,7% il y a un an.

Cette dynamique, explique la DEPF, découle de la hausse de l'encours des crédits alloués à l'habitat de 3,7% et de la reprise de celui des crédits accordés à la promotion immobilière, en amélioration de 2,7%, après -0,9% un mois plus tôt et -3,5% à fin 2018.

Source : *fnh.ma*

- **14/02/2020 - Le Groupe Al Omrane présente son expérience au Forum mondial de l'habitat**

Le Groupe Al Omrane, en tant que vice-président du Réseau habitat et francophonie, a participé à la 10ème édition du Forum mondial de l'habitat à Abu Dhabi.

Le directeur du Pôle Ressources Humaines, Mustapha El Omari, a présenté les innovations du Groupe au niveau de l'atelier sur la transition numérique et logement abordable : quelles innovations pour l'inclusion dans les villes africaines ainsi que l'Académie et son rôle dans la pérennisation du savoir.

Le Groupe a présenté comment construire durablement en Afrique en rappelant les différents programmes mis en place, notamment comment réduire le déficit en logement et améliorer les conditions d'habiter et de vie des citoyens à travers l'intensification et la diversification d'une offre habitat, notamment sociale. S'agissant de la protection de l'environnement, Al Omrane est l'un des rares opérateurs publics doté d'une charte «Engagements pour le développement durable» et d'un Plan de gestion environnemental et social. Ce forum, qui se tient une fois tous les deux ans, constitue un espace inclusif de dialogue et de réseautage pour partager des solutions innovantes et mobiliser les acteurs pour la réalisation des engagements internationaux sur le développement urbain durable.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **13/02/2020 - L'ONU-Habitat renouvelle son soutien au Maroc dans le domaine du logement**

Le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat) a renouvelé, mardi à Abu Dhabi, en marge du Forum urbain mondial, son soutien à la politique du Maroc dans le domaine du logement.

Ainsi, la directrice exécutive d'ONU-Habitat, Maimunah Mohd Sharif, a souligné, lors d'un entretien avec la ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Nezha Bouchareb, la nécessité de renforcer et de promouvoir les programmes de travail et la coopération avec le Maroc dans le domaine du logement, soulignant le leadership du Royaume dans ce domaine.

Pour sa part, Mme Bouchareb a relevé l'importance de la coopération avec «ONU-Habitat», en tant que mécanisme de changement dans le domaine du logement, notamment en ce qui concerne la lutte contre la précarité en milieu rural.

Lors de cette entrevue, la ministre a mis l'accent sur la célébration de la Journée internationale du logement le 5 octobre, en plus de la Journée internationale de la ville le 31 octobre.

- **29/02/2020 - La construction de nouveaux logements donne des signes d'amélioration**

L'année 2019 a été marquée par un repli de la construction de logements en France. Sur la période de novembre à janvier, le nombre de permis de construire a progressé de 8,3%.

Après une année 2019 marquée par un nouveau repli, la construction de logements en France donne des signes d'amélioration en janvier, tant pour les maisons que pour les immeubles, indiquent des chiffres publiés jeudi par le gouvernement.

Sur la période novembre-janvier, le nombre de permis de construire, qui donnent une idée plus avancée des tendances à venir, s'est établi à 112.800, soit un bond de 8,3% par rapport à un an plus tôt, selon le ministère de la Cohésion des Territoires. Les mises en chantier ont toutefois baissé de 2,8% à 118.200. La construction de maisons continue de rebondir, tandis que la situation pour les immeubles s'améliore.

Déprime à cause des élections municipales?

Entre novembre et janvier, le nombre de permis de construire des immeubles s'inscrit en hausse de 6,9% par rapport à un an plus tôt. Lors de la période d'octobre à décembre, il progressait de 3,7%, terminant une année difficile sur une note positive. Les promoteurs immobiliers, qui construisent les immeubles, expliquent principalement la déprime de l'an dernier par la perspective des élections municipales, qui poussent les élus locaux à restreindre les permis de construire.

Du côté des maisons, l'évolution est restée semblable à ce qui été mesuré un mois plus tôt: un franc rebond des permis (+9,2% pour les logements individuels dits purs et +9,3% pour les logements groupés, c'est-à-dire intégrés à un programme immobilier plus large). En ce qui concerne les mises en chantier, qui témoignent du niveau actuel de la construction, la situation semble également s'améliorer. Le nombre de mises en chantier est encore en hausse pour le logement individuel pur (+2,8%), tandis que le recul diminue pour les immeubles (-5,3% après -6,2% entre octobre et décembre).

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **27/02/2020 - Plus d'un million de logements ont été vendus en 2019, un nouveau record**

En 2019, 1,07 million de logements anciens ont été vendus en France. Un record qui avait déjà été frôlé en 2018 avec 965.000 transactions.

(BFM Immo) - C'est officiel, le record a été battu. En 2019, près de 1,07 million de logements anciens ont été vendus en France, ont constaté l'Insee et les notaires. Ces derniers notent au passage qu'en 2018, 965.000 logements avaient été vendus. Un chiffre révisé puisque l'estimation était jusque là de 970.000.

En parallèle, les prix des logements anciens ont signé en 2019 leur quatrième année consécutive de hausse en France. En moyenne, les prix des logements anciens, qui progressent en France depuis 2016, ont augmenté de 3,7% sur un an, selon cet indicateur.

La hausse des prix s'accroît en province

Évolution notable cette année, "en province la hausse des prix des logements anciens s'accroît", souligne l'Insee dans sa note. Alors que les prix évoluaient jusqu'alors à un rythme nettement moindre en province qu'en région parisienne, leurs hausses se sont établies à des niveaux proches l'an dernier.

Ils signent des hausses respectives de 3,9% en Île-de-France et 3,6% hors de la région parisienne. "Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les

plus dynamiques, même si ceux des maisons augmentent également de façon soutenue", note l'Insee.

Les prix restent toutefois "dynamiques" à Paris, où ils ont passé l'an dernier le seuil des 10.000 euros le mètre carré et bondissent encore de près de 7% sur toute l'année, et dans la région parisienne, remarque l'institut.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **26/02/2020 - La hausse des prix des biens anciens réduit la marge de négociation des acheteurs**

De nombreux records ont été établis en 2019 sur le marché immobilier ancien. Outre le volume de transactions et les taux d'intérêt faibles, les prix ont surpris par leur envolée, surtout dans les grandes agglomérations. En fin d'année, ils ont encore crû de 4,9 %, ôtant toute marge de négociation aux acheteurs.

Hausse marquée des prix de l'immobilier ancien en fin d'année 2019

IMPORTANT Depuis le début de l'année 2019, les prix des biens anciens s'inscrivent dans une tendance haussière dans la plupart des villes françaises.

Les professionnels du secteur notent ensuite une **accélération à partir de la rentrée**, période traditionnellement marquée par la modération en matière d'évolution des tarifs, mais faste pour l'activité.

En fin décembre, le dernier baromètre LPI-SeLoger indique qu'

En moyenne nationale, le mètre carré pour une maison s'élevait à 3 044 euros, un chiffre en progression de 4,9 %.

Pour s'offrir un appartement, il fallait déboursier 3757 euros par mètre carré, soit 5,6 % de plus.

Michel Mouillart, porte-parole du baromètre, explique cette évolution par **le dynamisme de la demande**. Tous les voyants sont en effet au vert pour les candidats à l'accession à la propriété.

- D'une part, malgré une très légère remontée, les taux des prêts immobiliers sont toujours au plus bas.
- D'autre part, l'allongement continu de la durée des crédits améliore la solvabilité des ménages.

Marge de négociation tombée à des niveaux bas inédits pour les acheteurs

Un autre facteur contribue au maintien de prix élevés : **la pénurie de logements à vendre, en particulier dans les grandes agglomérations**. Toutefois, le déplacement des acheteurs vers les villes moyennes et rurales réduit considérablement l'offre dans certains territoires, augmentant la pression.

Dans ce contexte, les propriétaires cédants sont en position de force.

IMPORTANT Fin 2019, les marges de négociation étaient tombées à des niveaux bas inédits.

Ainsi, les vendeurs n'accordaient que 3,2 % et 4,5 % respectivement de remises sur les appartements et les maisons.

D'ailleurs, les experts de LPI-Se loger affirment que

Les acquéreurs ne cherchent pas à discuter les prix affichés, de peur de compromettre leurs chances d'obtenir le bien convoité.

Source : Meilleurtaux.com *

- **25/02/2020 - La crise du logement persiste en France**

Actuellement, la crise du logement concerne encore de nombreux Français et recouvre des réalités diverses. Une récente étude effectuée par la Fondation Abbé Pierre montre que le phénomène progresse. Le nombre de personnes mal logées, sans toit ou en difficulté a augmenté par rapport aux années précédentes dans l'Hexagone. Pourtant, de nombreuses résidences sont inoccupées.

En moyenne, le nombre de maisons nouvellement construites a crû de 1,1 % par an entre 2010 et 2015 dans l'Hexagone. Combien de détenteurs d'assurance locataire ont pu louer les résidences qui n'étaient pas occupées par leurs propriétaires ? En tout cas, par le biais du plan Logement d'abord, 81 000 individus ont pu être relogés en 2019, contre 70 000 en 2018.

Malgré les efforts entrepris par les pouvoirs publics pour résoudre les problèmes de logement en France, la crise persiste, à en croire les données publiées par la Fondation Abbé Pierre. Il reste à connaître la réponse politique à cette problématique.

Nombre de Français ne vivent pas décemment alors que de nombreux logements restent inoccupés

D'après l'Insee, les appartements inoccupés totalisent 3 millions d'unités, soit près de 10 % du parc résidentiel hexagonal. Parmi les logements concernés, 900 000 sont localisés dans des zones particulièrement tendues et affectées par une pénurie d'habitations. Par ailleurs, de plus en plus de studios font l'objet d'une location saisonnière sur Airbnb parce qu'ils ne sont pas habités. En région francilienne, 2,9 millions de mètres carrés de bureaux demeurent aussi vacants.

Autre situation inquiétante : 4 millions de Français sont victimes de mal-logement. Près de 900 000 d'entre eux vivent notamment chez des tiers ou sont sans domicile fixe. Par exemple, certains sont accueillis par un centre d'hébergement d'urgence.

Il arrive aussi que les immeubles d'habitation soient surpeuplés et que les personnes qui y sont logées ne vivent pas dans les normes de décence. Selon la Fondation Abbé Pierre, 600 000 logements sont indignes ou insalubres en France.

En outre, 12 millions d'individus en situation de fragilité connaissent des problèmes de logement. Certains n'arrivent tout simplement pas à payer leurs loyers. D'autres y parviennent tant bien que mal, étant donné que le loyer représente plus de 35 % de leurs revenus.

Une politique du logement à revoir ?

Dans de nombreuses villes, les prix sur le marché de la pierre progressent sans cesse. En guise d'illustration, le mètre carré vaut désormais 10 000 euros en moyenne à Paris, après avoir crû de 248 % en 20 ans. En l'absence d'une quelconque régulation, les ménages modestes peinent à se loger correctement. C'est ce que démontre un rapport de l'Observatoire national de la pauvreté (ONPES) qui date de 2017-2018.

Les financements gouvernementaux liés à l'accès au logement diminuent, comme le relate le rapport. Par exemple, en 2018, seulement 108 000 habitations à loyer modéré (HLM) ont fait l'objet d'un appui étatique, contre 125 000 logements en 2016. De plus, le montant de l'enveloppe consacrée aux aides personnalisées au logement (APL) a baissé de 4 milliards d'euros environ depuis 2017.

En outre, la politique actuelle du logement ne tient pas compte de la situation des personnes qui vivent seules (35 % des foyers). Nombre d'entre elles souffrent donc de la pénurie de logements, ce qui peut influencer sur leurs relations sociales.

Les avantages fiscaux découlant de la construction de maisons neuves incitent les populations à se procurer ce type de bien. En même temps, certains propriétaires ne sont pas en mesure de financer la rénovation de leurs logements.

Vers une recomposition des territoires

Les Français ne cherchent pas forcément à optimiser l'exploitation des biens immobiliers déjà existants ni à procéder à la rénovation énergétique de leur ancienne propriété. Ils

sont davantage intéressés par l'acquisition de nouvelles demeures en périphérie des villes, dans des zones initialement rurales. Les ménages rêvent d'acquérir une résidence spacieuse équipée d'un parking. Les appartements sont censés être lumineux et correctement équipés.

Les grandes agglomérations comme Paris séduisent donc moins les jeunes ménages. Toutefois, elles demeurent plébiscitées par les seniors. Est-ce la raison pour laquelle le nombre de résidences secondaires enregistrées dans la capitale est passé à 120 000 unités ? Ces maisons, qui tirent vers le haut les prix sur le marché immobilier, auraient pu être disponibles à la location.

Alors que 60 % des ménages sont propriétaires sur le territoire français, les familles les moins loties pourraient être condamnées à rester locataires. Or, les loyers, tout comme le prix du mètre carré, connaissent une forte recrudescence, notamment en zones urbaines.

Source : Meilleurtaux.com

- **24/02/2020 - L'état du marché immobilier : mars 2020**

Immobilier neuf ou ancien, marché locatif, ... Découvrez les prévisions pour l'année 2020.

Conjugaison presque parfaite en 2019 et futur pas si simple en 2020

L'environnement international, touché par la montée de multiples tensions, a fragilisé les économies et entretenu la crainte d'une récession mondiale en 2019. Les taux d'intérêt, maintenus à très bas niveau par la Banque centrale européenne (BCE), ont soutenu l'activité immobilière. Ils devraient le rester encore plusieurs mois. La politique monétaire a incité les banques à distribuer du crédit à l'habitat, à des conditions avantageuses, à l'appui de conditions d'octroi accommodantes. La bonne tenue des marchés de l'habitat doit beaucoup à ce soutien accordé aux ménages qui ont, dans le même temps, bénéficié de l'impact des mesures Macron et d'une inflation demeurée faible en raison du ralentissement économique (1,1 % l'an en 2019).

Dans un contexte qui lui a été favorable tout au long de l'année, le marché résidentiel a ainsi fait preuve de vitalité.

Le dynamisme du marché de l'ancien est resté particulièrement éclatant, les hausses de prix ne décourageant pas la demande dont la pression a stimulé l'activité qui s'est amplifiée au fil des mois pour atteindre un nombre historiquement élevé de transactions immobilières.

Le marché du neuf a poursuivi sa décélération après trois ans de forte croissance mais le niveau d'activité reste soutenu et les prix moyens toujours haussiers. Même si les derniers arbitrages budgétaires de l'État, concrétisés par le vote définitif de la loi de Finances pour 2020, ont été moins défavorables au logement neuf qu'on ne l'envisageait (PTZ neuf finalement maintenu en zones B2 et C pour 2020 et 2021 ; dispositif Pinel prolongé jusqu'en 2021) une poursuite de la baisse d'activité pour les prochains mois reste probable. Les élections municipales entraînent des coups de frein aux projets qui s'ajoutent aux délais de production longs, inhérents au secteur. Le marché locatif profite de la bonne tenue des marchés de l'ancien et du neuf qui favorise la mobilité résidentielle de locataires ayant pu bénéficier des conditions de crédit favorables pour mener à bien un projet d'acquisition de logement. Pour 2020, la probabilité d'un resserrement du crédit à l'immobilier semble s'accroître. Dans un diagnostic portant sur les risques relatifs au secteur de l'immobilier résidentiel publié en 2019, le Haut Conseil de la stabilité financière soulève plusieurs sujets de préoccupations, à savoir : croissance de 6,7 % du crédit immobilier jugée trop rapide, part grandissante des prêts accordés pour une durée moyenne supérieure à 25 ans, hausse inquiétante du taux d'effort moyen des emprunteurs, risque de rentabilité dégradée des crédits à l'habitat pour les établissements bancaires et risque de nouvelle vague de renégociation. Le Haut Conseil émet ensuite un certain nombre de recommandations, notamment la limitation du taux d'endettement et de la durée des prêts octroyés qui sont susceptibles de réduire de facto le nombre de bénéficiaires de crédits à l'habitat.

Pour assurer la stabilisation monétaire sur fond d'amélioration économique en Europe, la politique monétaire devrait rester accommodante tant que l'inflation et la croissance seront jugées comme trop faibles par les instances européennes. Mais il apparaît aussi primordial de veiller aux risques pesant sur la stabilité financière.

Pour l'heure, les anticipations sont à des niveaux de taux bas pouvant rester stables pour un moment mais avec des conditions d'octroi de crédit des banques placées sous haute surveillance. Si l'accès au crédit ne se resserre pas fortement, le marché de l'ancien pourrait encore tirer parti de ce contexte favorable, alors qu'un ralentissement est encore probable sur le marché du neuf. Sous réserve d'un scénario économique moins optimiste que celui de 2019, la demande de logement pourrait se maintenir à un bon niveau. Les ménages, dont le pouvoir d'achat s'est amélioré l'an dernier, resteraient incités à investir dans l'immobilier résidentiel pour l'occuper ou comme valeur de placement dont la prime de risque apparaît modérée. L'ancien pourrait bénéficier du retour des investisseurs particuliers vers le locatif à la faveur du dispositif de défiscalisation « Denormandie ». Des hausses de prix dans le neuf et dans l'ancien sont encore probables mais toujours à des rythmes différenciés selon les territoires.

Immobilier ancien

Activité du marché résidentiel dans l'ancien : l'exceptionnel dynamisme des ventes s'est amplifié ces derniers mois.

En 2019, la conjoncture a été favorable au marché du logement ancien qui est parvenu à un nouveau record de ventes. Pour la cinquième année consécutive, il a progressé et, dès la fin du mois de novembre, sur un an glissant, ce volume a atteint le niveau encore jamais vu de 1 070 000 transactions. Le rythme de croissance de l'activité est élevé (+10,9 %) et très supérieur à celui atteint en 2018 (+0,9 %) à la même période selon les évaluations du CGEDD sur la base des données de l'INSEE, des Notaires et de la DGFIP. Avec des taux de crédit à l'habitat très bas, des conditions d'octroi des banques favorables, l'achat immobilier est apparu accessible et incarne la possibilité de se constituer un patrimoine considéré comme sûr et profitable. Il apparaît comme une alternative aux placements sans risque devenus très faiblement rémunérateurs, mais aussi aux placements boursiers inspirant toujours de la méfiance. Selon plusieurs réseaux d'agents immobiliers, la demande a été alimentée par des ménages désireux de réaliser un investissement locatif, motivés pour certains par la préparation à la retraite, ou encore par le dispositif de défiscalisation dit « Denormandie » qui a pour partie contribué à susciter un regain d'intérêt pour ce type de placement locatif.

Alors que le recours au crédit est indispensable dans la très grande majorité des opérations immobilières, que le coût de l'argent est devenu très bas, et que les banques ont eu tendance à encore assouplir leur politique d'octroi de crédit en 2019, l'effet de levier du crédit a joué pleinement et a ainsi participé à l'excellente tenue du marché résidentiel.

D'autres éléments de contexte ont été favorables : les gains de pouvoir d'achat et le moral des ménages, soutenu par la baisse du chômage et l'amélioration de leur situation financière, incitent à envisager un bon niveau d'activité pour les premiers mois 2020.

En Île-de-France, au 3^e trimestre, l'activité a culminé à 52 140 ventes de logements anciens, soit un niveau supérieur de 9 % à celui de 2018 sur la même période. La région Île-de-France représente environ 17 % du volume estimé des transactions en France, et très logiquement, au vu de la structure du marché francilien, la part des appartements vendus prédomine (66 %) dans le total des ventes. En Petite Couronne, l'activité avait progressé sur cette période de 9 % sur le marché des appartements anciens, et de 5 % sur celui des maisons.

Sur la période plus récente d'août à octobre, l'activité a marqué le pas à Paris (-9 %) et en Petite Couronne (-5 % en glissement annuel).

Dynamisés par le report d'une partie de la demande francilienne des secteurs centraux vers la périphérie, les marchés de la Grande Couronne ont encore un peu progressé (+2 %), et ont représenté environ 46 % du marché francilien en volume de ventes. Une

offre plus abondante et surtout des prix plus abordables représentent les principaux atouts pour ces marchés plus éloignés du cœur de la région. Les marchés de province ont également profité depuis le début de l'année du contexte favorable au marché résidentiel. Ils ont fait preuve d'un beau dynamisme qui se traduit encore à fin octobre par une progression de 5,8 % d'activité sur un an, selon l'observatoire Les Prix Immobiliers (LPI). Ainsi les ventes sont-elles en nette hausse (au moins 10 %) en Alsace, Auvergne, Bourgogne et Champagne-Ardenne. En raison d'une demande moins soutenue, l'activité a ralenti dans certains secteurs notamment en Midi-Pyrénées et Poitou-Charentes (-10 % de ventes en glissement annuel) ainsi qu'en Aquitaine où le marché a été dynamique jusqu'à la fin de l'été. Dans les autres régions, le marché tend à se stabiliser sauf en Bretagne, Limousin et Nord-Pas-de-Calais, où il se replie lentement.

Evolution des prix des logements anciens : avec la vive demande des derniers mois, les prix moyens se sont orientés à la hausse.

Les tensions du marché s'expriment par une hausse régulière des prix depuis 2015, suivant un rythme à trois temps : stimulée par les conditions de crédits, la demande alimente l'activité ; l'offre se resserre progressivement ; les prix de l'immobilier progressent régulièrement.

D'août à octobre 2019, la hausse des prix a encore accéléré par rapport au T3/ 2019. Le prix moyen des appartements à Paris a atteint 10 170 € du m² (+6,6 % par rapport à la même période de 2018), 4 960 € en Petite Couronne (+4,8 %) et 3 070 € le m² en Grande Couronne (+1,8 %), soit en moyenne pour l'Île-de-France une hausse de 5,2 %. Sur la même période, le prix moyen des maisons individuelles a progressé plus modérément (+0,9 %) dans la région francilienne, avec une hausse plus forte de 1,4 % en Petite Couronne (376 800 €), et limitée à 0,7 % en Grande Couronne (288 300 €).

À Paris, la hausse du prix moyen des appartements intervient sur la base d'un volume de ventes élevé (11 % supérieur à la moyenne sur dix ans) mais presque stable (+2 % au 3e trimestre 2019 comparé au 3e trimestre 2018).

Au 3e trimestre 2019, le prix moyen des appartements anciens, par arrondissement, était inférieur à 9 000 € du m² uniquement dans les 19e (8 490 €) et 20e (8 560 €) arrondissements. Les moyennes s'étagaient de 9 060 € dans le 13e à 9 980 € le m² dans le 11e arrondissement, incluant dans cette fourchette les 18e, 10e et 12e arrondissements. Les prix moyens oscillaient entre 12 140 € et 14 180 € du m² pour les arrondissements centraux (5e, 3e, 4e, 1er, 7e et 6e).

Dans tous les départements de la Petite Couronne, la tendance haussière est nettement plus marquée dans les Hauts-de-Seine (+4,4 % au 3e trimestre 2019) où le prix moyen atteint un niveau élevé (6 040 €/m²), bien supérieur à celui des appartements vendus dans le Val-de-Marne (4 670 €) ou en Seine-Saint-Denis (3 640 €).

En Grande Couronne, le marché, très fluide et plus vaste, offre plus de contrastes mais les écarts de prix, selon les départements, sont moins prononcés et les variations plus faibles. Les Yvelines enregistrent le prix moyen des appartements le plus élevé de ceux des départements de la Grande Couronne à 3 870 € du m² au 3e trimestre 2019, en hausse de 1 %, contre 2 650 € le m² en Seine-et-Marne (+0,2 %).

Le marché des maisons anciennes d'Île-de-France se concentre en Grande Couronne (74,5 % du marché régional) qui attire les ménages en recherche d'espace à des prix plus abordables. Le dynamisme des ventes (+9 % au 3e trimestre 2019) s'est accompagné d'une hausse modérée des prix moyens de 0,9 %. Ils se répartissent dans une fourchette moyenne assez large allant de 242 700 € en Seine-et-Marne à 381 700 € dans les Yvelines.

Dans l'ensemble des régions, au 3e trimestre 2019, les prix moyens des appartements ont augmenté de 3,5 %, et ceux des maisons de 2,8 % (source INSEE-Notaires), suivant une tendance qui se poursuit depuis cinq ans.

Les variations d'indices des prix des appartements anciens situés dans les différentes zones composant les agglomérations de plus de 10 000 habitants sont plus modérées et présentent moins d'amplitude sur longue période. Les indices des prix des appartements

situés en agglomération de moins de 10 000 habitants ou en zone rurale varient peu quant à eux.

L'évolution apparaît plus irrégulière pour la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et davantage encore pour l'agglomération de Marseille qui semble durablement souffrir des faiblesses structurelles de son marché résidentiel ancien. Au cours des derniers mois, certains réseaux d'agents immobiliers et l'observatoire Les Prix Immobiliers ont observé un abaissement des délais de vente ainsi que des marges de négociation faibles à très faibles en zones tendues. Celles-ci seraient même au plus bas selon l'observatoire LPI, en moyenne de 3,5 % en France. Les vendeurs semblent avoir voulu éviter le risque d'allonger les délais de vente et les acheteurs préféré renoncer à leur pouvoir de négociation pour concrétiser leur projet.

Immobilier neuf

Production : en 2019, niveau élevé mais en baisse.

Après un pic en 2017, la production de logements s'est repliée progressivement puis plus nettement depuis un an. À la fin novembre 2019, 409 800 logements avaient été mis en chantier (en cumul annuel), contre 437 600 au plus fort en 2017, tandis que les permis de construire délivrés ont porté sur 441 900 logements, contre 497 700 il y a deux ans. Si les mises en chantier dénombrées sur un an glissant restent supérieures de presque 6 % à leur moyenne décennale, le volume des autorisations est en revanche passé sous sa moyenne de longue période (-2 %).

La tendance récessive de la production entamée en 2018 se poursuit mais pourrait décélérer une fois l'échéance des élections municipales franchie. La loi de Finances votée pour 2020 devrait permettre de desserrer l'étai dans lequel la production risquait de se retrouver, au moins temporairement.

Pour l'heure, l'indicateur plus avancé du nombre de permis de construire diminue de 5 % sur un an glissant à fin novembre, alors qu'il diminuait de presque 9 % en février 2019. Le marqueur du niveau réel de la construction, à savoir le nombre de logements commencés, a reculé de 3,3 % en variation annuelle à fin novembre contre une baisse de 4,5 % en février.

Dans le collectif, les mises en chantier de logements ont moins diminué (-5,2 %) que les autorisations (-10 %) à fin novembre 2019. Quant à la production de logements individuels (secteur diffus et secteur groupé) mesurée sur douze mois glissants, elle s'est contractée mais moins fortement qu'antérieurement, au niveau des mises en chantier (-2,2 %) alors que les autorisations se sont stabilisées (+0,5 %). Les menaces de fin d'éligibilité du prêt à taux zéro en zones détendues (B2 et C) jusqu'au vote de la loi de Finances pour 2020 ont stimulé les ventes de maisons individuelles en secteur diffus ces derniers mois. En effet, c'est une offre qui répond à une part de la demande de ménages modestes primo-accédants.

Marché de la promotion immobilière : activité de bon niveau mais en phase de décélération sur un marché géographiquement concentré.

Cumulées sur un an glissant, les réservations s'élèvent à fin septembre à 129 330 logements (-0,3 % par rapport à fin septembre 2018) restant à un niveau proche du record historique des deux années précédentes.

En revanche, le nombre de mises en vente (107 739 logements) décline toujours fortement (-17,3 %) par rapport à 2018 et 2017, où elles avaient culminé respectivement à 130 283 et 129 885 logements.

En 2019, les ventes du 3e trimestre sont en baisse de 0,9 % par rapport à la même période de 2018 (27 900 logements vendus) mais sont encore supérieures de 12 % à la moyenne des dix dernières années.

Par contre, les mises en vente (21 150 logements) sont très en recul (-20,2 %) comparées à celles de la même période de 2018.

Les mises en vente sont très nettement inférieures aux réservations, cet écart étant le plus élevé pour un 3e trimestre, sur la période décennale observée, dépassant celui déjà important de 2009.

La raréfaction du foncier libéré par des élus peu enclins à délivrer des permis de construire en période pré-électorale explique aussi, à la fois, la baisse des mises en vente et la tendance à la hausse des prix, portés vers le haut par une demande toujours forte et une offre temporairement réduite.

Les prix moyens des appartements neufs, sur longue période, connaissent une ascension très régulière, au rythme de 2,4 % en moyenne annuelle sur une décennie. Ceux des maisons en secteur groupé augmentent de 1,3 % en moyenne annuelle sur la période, mais avec une plus forte volatilité.

Au 3e trimestre 2019, le prix moyen des appartements a augmenté de 4,6 % sur un an glissant, et celui des maisons en secteur groupé de 5,1 %.

En zones A et A bis (Paris, une grande partie de l'Île-de-France, la Côte d'Azur et la zone frontalière suisse), les réservations des appartements (11 915 logements) ont représenté 46 % du total des réservations de logements collectifs, même si elles sont en retrait de 1,9 % par rapport au 3e trimestre 2018.

En Île-de-France, la forte appétence pour les programmes immobiliers localisés à proximité des hubs actuels ou à venir du Grand Paris se traduit par une pression des ménages désireux d'acquérir leur résidence principale mais aussi d'investisseurs. Or l'échéance électorale de 2020 a retardé la livraison de programmes immobiliers et ralenti le rythme de la construction ; de fait, l'offre s'est contractée. La tension en zones A et A bis se mesure notamment par une contraction de l'offre de 14,8 % à la fin du 3e trimestre 2019, alors que les prix de vente moyens au m² des appartements atteignaient respectivement dans ces deux zones 6 607 € (+2,1 % sur un an glissant, et une moyenne annuelle de 2 % sur dix ans) et 4 288 € (+3 % sur un an glissant et une moyenne annuelle de +1,5 % sur dix ans).

En zone B1 (autres grandes agglomérations de plus de 250 000 habitants), l'offre a eu tendance à diminuer également mais plus faiblement (-2,4 %) par rapport au 3e trimestre 2018 et le prix moyen du collectif à augmenter de 2,9 % sur un an glissant pour atteindre 3 708 € le m². Dans ces agglomérations, les prix ont progressé en moyenne de 1,9 % par an depuis dix ans. Les réservations d'appartements y représentent désormais 41,6 % du total des ventes d'appartements toutes zones confondues. La part des réservations d'appartements réalisées dans les zones les moins tendues, B2 et C, est passée de 21 % en 2009 à 12,5 % au 3e trimestre 2019 (nombre en cumul annuel à fin septembre). L'effet pondéreux de niveaux de prix moins élevés est ainsi mécaniquement moins important.

En zones B2 (communes de plus de 50 000 habitants) **et C** (reste du territoire), les réservations trimestrielles d'appartements accusent une baisse sévère en un an glissant (-23 %), de même que les réservations de maisons du secteur groupé (-17 %). Le prix moyen des appartements pour ces deux zones s'est établi à 3 739 € le m² au 3e trimestre (en hausse de 13,3 % sur un an glissant) et l'on observe que sur longue période, c'est dans ces zones que les prix moyens ont le plus progressé, de 3,5 % en moyenne par an.

Le nombre d'appartements proposés à la vente, fin septembre 2019, avait baissé de 19,7 % par rapport à fin septembre 2018, tandis que le nombre de maisons en secteur groupé s'est également contracté dans de fortes proportions (-27,6 %). L'évolution de la répartition de l'offre et des ventes de logements neufs par grandes zones, orientée par la politique du logement, concourent à la recomposition du marché de l'habitat et au phénomène de métropolisation du territoire. Sur le 3e trimestre 2019, la Fédération des promoteurs immobiliers a observé une forte hausse des ventes en bloc auprès des investisseurs institutionnels qui reflète l'intérêt renaissant pour cette typologie d'actifs, également de nature à peser sur l'offre globale en zone tendue.

Marché locatif

Le marché locatif pèse dans l'équilibre global des marchés résidentiels mais présente des zones de fragilité. Sur un parc total estimé au 1er juillet 2018 à 36,5 millions de logements en France (Insee, SDES, sept. 2019), on dénombre 29,9 millions de résidences principales, dont 42,4 % sont occupées par des locataires. 7,4 millions de logements loués le sont par des bailleurs non sociaux (personnes physiques à hauteur de 97 %). En 2018, 8,5 % du parc total de logements était vacant, en France, soit 3,1 millions de logements, selon l'INSEE. Cette part n'a cessé de progresser depuis la fin des années 1990 (6,9 % en 1999 et 7,2 % en 2010) après une période de baisse de 1980 à 1990 (7,6 % en 1982 et 7,2 % en 1990).

En revanche, après avoir atteint un pic en 2014, la durée de la vacance locative a eu tendance à décroître régulièrement. En 2018 elle a reculé de 9,1 % par rapport à 2017. Compte tenu de l'importance des besoins en logement en France et de la taille du parc de résidences principales occupées par des locataires (12,6 millions), les pouvoirs publics ont identifié la nécessité de mettre en œuvre des mesures visant à améliorer les conditions de fonctionnement du marché locatif privé.

Afin de répondre à l'un de ces objectifs, le ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales a lancé, en 2019, un nouveau dispositif de production de références de loyers qui ne remplacera pas les observatoires locaux des loyers (OLL), mais qui permettra de les renforcer. Le but est de compléter leurs travaux en produisant des indicateurs sur les communes exclues de leur champ. Au-delà de la couverture nationale, et pour une meilleure connaissance des loyers, le projet prévoit d'utiliser pour les évaluer (modéliser) les données recueillies sur les loyers à travers les annonces immobilières. La stratégie de l'État consiste ainsi à combiner puissance publique et apport de données des leaders du marché privé pour assurer une meilleure connaissance de tous les territoires.

Un récent rapport de l'IGF (Inspection générale des finances) et du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a cherché à évaluer le dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel. Au rang de ses avantages, figure le soutien au secteur de la construction de logements intermédiaires, l'alimentation de l'offre locative du secteur privé et le rôle de moteur de nombreux projets de logements collectifs y compris pour le logement social.

Par contre, le rapport souligne des points de faiblesse comme le coût pour le budget de l'État, estimé à 2 milliards d'euros par an, mais en y intégrant les dispositifs précédents (Scellier, Duflot...), une contribution insuffisante à la baisse des niveaux locatifs et un système qui ne serait pas toujours cohérent avec les priorités des politiques locales de l'habitat (localisation, nombre et types de logements). Enfin, la rentabilité de ce type d'investissement pourrait être insuffisante pour les investisseurs, notamment du fait d'une décote à la revente au terme de l'investissement.

Les recommandations de faire évoluer le dispositif plutôt que de le supprimer et de mieux prendre en compte les besoins des territoires semblent avoir pesé dans l'orientation prise dans le projet de loi de Finances. Le dispositif est maintenu jusqu'en 2021 et devrait être expérimenté en Bretagne (hors zones A, A bis, B1) sous certaines conditions.

Rédaction achevée en janvier 2020 par le Crédit Foncier, sous réserve d'évolutions de l'actualité économique et financière, ainsi que des dispositions fiscales, juridiques et réglementaires.

Source : gestionprivee.caisse-epargne.fr

- **20/02/2020 -Les ventes de maisons profitent des taux bas et repartent à la hausse**

En 2019, 134.207 maisons ont été vendues en France. Cela représente une hausse de 4% par rapport à 2018.

Les ventes de maisons ont rebondi en France en 2019 après une chute l'année précédente, bénéficiant notamment de conditions de crédit historiquement favorables,

a annoncé la principale fédération du secteur, qui reste prudente pour la suite. L'an dernier, 134.207 maisons ont été vendues en France, soit une hausse d'environ 4% par rapport à 2018, année marquée par une baisse de l'ordre de 10%, selon les chiffres des Constructeurs et Aménageurs (LCA), une organisation regroupant un gros millier d'entreprises et liée à la Fédération française du bâtiment (FFB).

Bémol à ce rebond, le secteur "groupé", c'est-à-dire les maisons construites dans le cadre d'un programme immobilier, a vu ses ventes reculer. Mais il ne constitue qu'une petite part du marché, par contraste avec le "diffus", soit les maisons construites à la demande des particuliers, qui a progressé. "Le redressement de 2019 est étroitement lié aux excellentes conditions proposées aux acheteurs en matière de crédit immobilier, qui ont permis de solvabiliser un grand nombre de ménages modestes", a mis en avant la fédération dans un communiqué.

Encourager l'achat de logements

Les taux de crédit immobilier sont à des niveaux historiquement bas en France depuis l'an dernier, une situation qui contribue à encourager l'achat de logements. Autre facteur mis en avant par la fédération: les acheteurs ont parfois voulu profiter d'un effet d'aubaine avant la suppression annoncée d'une aide publique à l'achat, le prêt à taux zéro, dans certaines zones en 2020. Finalement, le PTZ a été maintenu en l'état.

Non seulement cet effet ne pourra perdurer cette année, mais la fédération craint aussi un ralentissement du côté des conditions de crédit, car les autorités financières ont récemment demandé aux banques d'éviter de prêter à des conditions jugées trop généreuses, en particulier en matière de durée d'emprunt. "Le marché de la maison individuelle en secteur diffus devrait au mieux rester stable en 2020", estime la fédération, selon laquelle le secteur souffre aussi de l'intention du gouvernement de limiter l'artificialisation des sols.

Source : lavieimmo.com avec AFP

• 18/02/2020 - La construction de logements, grande victime du durcissement des conditions d'accès au crédit?

L'une des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière est de limiter l'endettement des emprunteurs à 33%. Mais cela pourrait engendrer un effet pervers pour la construction. Beaucoup de ménages ne pourront plus faire d'investissements locatifs dans le neuf... et attention à l'effet domino !

Le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier pourrait bien avoir des conséquences beaucoup plus lourdes qu'anticipé. Il fait peser un risque sur toute la chaîne de la construction de logements, révèle en exclusivité à BFM Business un courtier en crédits. Ce qui pose problème est l'une des dernières des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière que les banques ont décidé de suivre scrupuleusement. Il s'agit du strict respect des 33% d'endettement. Or d'après Sophie Ho Tong, fondatrice du réseau de courtiers indépendants J'AIMEMONCOURTIER, plus de la moitié de ceux qui investissent en Pinel dépassent ce taux d'endettement. Potentiellement plus de la moitié de ceux qui font de l'investissement locatif dans le neuf ne pourront plus emprunter.

Derrière, c'est toute la chaîne de production de logements qui est menacée. Environ 47% des ventes des promoteurs se font en Pinel, d'après les derniers chiffres officiels de la Fédération des Promoteurs Immobilier. Cette recommandation risque de fragiliser les promoteurs et surtout le financement des programmes de construction.

Conséquences très lourdes

Car les immeubles aujourd'hui sont tous mixtes avec des ventes qui reposent sur trois piliers: celles aux bailleurs sociaux, celles aux particuliers pour leurs résidences principales et celles aux particuliers investisseurs. Sans ces derniers, il y aura moins de réservations en amont, rendant le financement par les banques plus compliqué, plus long... voire impossible. Résultat: ce sont des immeubles entiers qui pourraient ne jamais sortir de terre.

Des conséquences très lourdes au moment où, justement, la construction est déjà orientée à la baisse. Face à cela, nous dit-on les régulateurs pourraient dès cette semaine accorder aux banques plus de souplesse notamment à l'égard des investisseurs. Il pourrait aussi être question d'élargir la possibilité déjà donnée aux banques de déroger aux règles de bonne conduite mises en avant par le Haut Conseil de Stabilité Financière. Le HCSF avait effectivement déjà laissé une marge de manœuvre de 15% de nouveaux crédits pouvant ne pas se conformer aux recommandations.

Source : lavieimmo.com

• 05/02/2020 - Quel est l'avenir de l'immobilier français ?

Le marché de l'immobilier est en perpétuel mutation : loi Elan, loi Pinel, loi Denormandie, projet de loi de finances ... tous ces dispositifs mis en place par le gouvernement influencent directement le marché de l'immobilier français, mais les évolutions sociales, environnementales et technologiques ont également un véritable impact sur ce marché. Aujourd'hui, Meilleurtaux s'est interrogé sur le futur de l'immobilier en France et fait le point avec vous.

Bâtiment écologique

Face à l'urgence environnementale à laquelle nous faisons face, il devient obligatoire que nous changions nos habitudes de vies. Façade végétale, panneaux solaires, jardins et potagers sur les toits, les solutions sont nombreuses pour réduire son empreinte écologique. Les promoteurs immobiliers incitent depuis quelques années les propriétaires à adapter leurs logements à la réduction des émissions à effets de serre.

Afin de limiter à court et à long terme les impacts environnementaux d'une opération de construction ou de réhabilitation, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable, le gouvernement français a mis place la **certification HQE** (Haute Qualité Environnementale) témoignant du respect de l'environnement.

Toutefois, les promoteurs souhaitent également mettre au service de ses clients des appartements dont l'empreinte environnementale peut être régulée et adaptée. Cela permet au propriétaire d'un bâtiment de contribuer à son niveau à la diminution du réchauffement climatique.

On voit se développer déjà la mise en place de surfaces agricoles en régions urbaines. L'an dernier, 33 sites parisiens (essentiellement des toits-terrasses) d'une surface totale de **5 hectares ont été mis à la disposition d'associations ou d'entreprises** pour la création de fermes urbaines suspendues.

Elargissement des villes

Les métropoles se renforcent et s'étalent, imposant leur logique aux espaces avoisinants. Du point de vue économique, ce mouvement entraîne des effets bénéfiques pour les territoires proches mais rarement au-delà. **La fracture territoriale s'affirme** : les inégalités s'amplifient entre les cœurs de ville dynamiques et les espaces plus reculés. Ce n'est plus le cas seulement de Paris et de la région parisienne mais maintenant aussi des métropoles de province, qui absorbent la majorité de l'accroissement démographique : des métropoles comme Bordeaux, Lyon, Rennes ou Nantes continuent de grossir, la demande de logements devient plus importante que l'offre et les prix de l'immobilier grimpent.

Désurbanisation

Les métropoles arrivent à un point de saturation. Le manque de place, le prix des logements et de la vie quotidienne, le bruit, la pollution, les pics de chaleur, les risques d'inondation, les transports saturés... détériorent la qualité de vie en ville. La qualité de vie en ville n'est plus attractive si bien que chaque année, ce sont **100 000 citoyens qui quittent la ville pour s'installer à la campagne**.

La ville n'offre plus les aménités attendues par les habitants et le coût de la vie devient excessif. Le temps de transport est parfois trop long, les logements sont trop petits, on fuit la ville à la recherche d'emplois et de lieux d'habitation éloignés des grands centres

urbains. Le travail se délocalise vers l'arrière-pays et le télétravail devient de plus en plus banal.

Nous faisons donc face à un **exode rural qui ne fait que de s'accroître.**

Baisse des taux ?

Au niveau des prix, si les volumes de ventes tiennent, il pourrait y avoir encore des hausses de prix dans les zones les plus recherchées comme Paris et les grandes métropoles. Même avec des taux aussi bas qu'aujourd'hui (**1,10 % sur 15 ans / 1,25 % sur 20 ans / 1,50 % sur 25 ans**), la situation commence à devenir difficile pour toute une catégorie d'acheteurs à ce niveau de prix-là. En outre, avant de voir un réel retournement de tendance et des prix immobiliers qui baissent, il faudra attendre un certain temps et cela même en cas d'augmentation assez rapide des taux. Il y a donc très peu de chances de voir les prix de l'immobilier baisser dans les années à venir.

Digitalisation de l'immobilier

Le marché de l'immobilier évolue en même temps que la société et ses besoins. C'est pour cela que face à l'évolution technologique que nous connaissons, l'immobilier s'adapte.

L'utilisation des nouvelles technologies comme la 3D et la réalité virtuelle permet d'augmenter les chances de ventes et reconforte le client dans son acte d'achat.

Les besoins des clients ont globalement changé et leurs habitudes aussi : Le web joue désormais un rôle important dans la recherche d'un bien immobilier effectué par les particuliers.

Si certains craignent que le secteur immobilier ne se numérise trop, nous sommes encore loin de cette situation puisque **70 % des transactions immobilières sont toujours réalisées par des professionnels** et la raison est simple : il existe de nombreuses règles régissant le secteur immobilier et pour le moment, il n'existe pas de technologie capable de réaliser toutes les démarches sans intervention humaine.

La digitalisation de l'immobilier est donc plutôt une transformation sur la forme que sur le fond. Elle permet surtout de simplifier la phase des recherches, mais aussi de l'optimiser.

Au terme d'un rapport de 61 pages, le laboratoire d'idées Terra Nova a identifié 4 scénarios représentatifs de l'évolution possible des marchés du logement dans 20 ans.

Les évolutions de nos manières d'habiter dans vingt ans vont dépendre d'une série de variables clés dont les diverses pondérations nous orientent vers des trajectoires bien différentes

Selon Terra Nova

Terra Nova a identifié plusieurs variables au cours de ce travail comme la métropolisation et son impact sur le reste du territoire, l'occupation du territoire entre densité et desserrement ou encore la localisation de l'activité économique et son impact sur les mobilités. En analysant un maximum de variables, le laboratoire d'idées a réussi à identifier ces 4 scénarios possibles :

- la concentration métropolitaine
- la saturation urbaine
- la révolution du partage
- le réseau des métropoles

Source : Meilleurtaux.com

- **02/02/2020 - Les habitants des grandes villes sont-ils responsables du manque de logements?**

Pour faire baisser les prix, les grandes villes auraient besoin de construire plus. Mais ce n'est pas toujours possible car les riverains bloquent de nombreux chantiers.

Impossible de faire baisser le prix des logements sans en construire de nouveaux: cette réalité se heurte à des blocages locaux à travers la France, sans qu'émerge un véritable discours pour encourager la construction. À la limite du cimetière du Père Lachaise à Paris, la mairie comptait construire quelque 80 logements sociaux sur un ancien terrain de sport public. Mais ce projet est au point mort face à la vive opposition de certains habitants qui en sont venus à cadenasser le terrain et à l'occuper physiquement.

"On nous avait annoncé un super projet social et environnemental", explique à l'AFP Pierre-Alexis Hulin, représentant des opposants. "On a vu la réalité: on avait zéro espace vert, les immeubles avaient poussé en hauteur... Ils avaient tout empilé." Pierre-Alexis Hulin, qui revendique une "radicalisation" au-delà du "légalisme", juge essentiel de préserver l'existence du terrain en tant que tel. "Ce quartier, qui n'est pas un quartier privilégié, vit bien parce qu'il y a une forme d'équilibre. On sait que c'est fragile", conclut-il, craignant que, sans le terrain, les jeunes aillent "zoner" ailleurs.

Des habitants stoppent un projet de tour à Clichy

La mobilisation a payé: après des années de tension, la municipalité a suspendu le projet au printemps 2019, un exemple de nombreux blocages qui ne se limitent pas à la capitale. Aux portes de Paris, à Clichy-la-Garenne (92), une tour devait accueillir de nouveaux logements derrière un monument historique des années 1930, la Maison du peuple. Là encore, des habitants s'y sont frontalement opposés, accusant le futur bâtiment de défigurer l'ensemble. Ils ont obtenu une victoire à l'automne 2019: le gouvernement a mis son veto au projet.

A Chatenay-Malabry (92), à 20 kilomètres au sud de Paris, une coalition d'habitants et d'urbanistes s'opposent à un projet de réhabilitation d'un quartier, la Butte Rouge, au motif qu'elle détruira en grande partie une cité emblématique de l'habitat social du début du XXe siècle. Plus au sud, à Cagnes-sur-Mer (06), une association de riverains remontant à 1958, ABCV, s'oppose régulièrement aux permis de construire accordés par la mairie, en particulier dans le quartier du "Val Fleuri", accusant le béton de prendre la place des pépiniéristes et des fleurs sous serre. "On n'a jamais réussi à bloquer un projet" mais "on réussit à limiter la hauteur", nuance auprès de l'AFP Chantal Bontoux, présidente de l'association, regrettant que "les immeubles (aient) poussé comme des champignons".

Qualité de vie, écologie et patrimoine

Ces cas témoignent des trois axes sur lesquels se cristallisent les oppositions locales aux projets de logement: la "qualité de vie", souvent mise en avant par les associations de riverains, l'écologie et la défense du patrimoine. Ces thématiques trouvent un vaste écho politique, à quelques mois d'élections municipales où de nombreux maires remettent leur mandat en jeu. A Paris, de multiples candidats promettent ainsi d'interrompre les grands projets de construction, déjà rares.

À l'extrême gauche, l'insoumise Danielle Simonnet assure que ces projets font fuir dans le même mouvement classes populaires et moineaux. L'écologiste David Belliard s'oppose de longue date au projet du Père Lachaise, au nom de la défense de la biodiversité. C'est aussi un cheval de bataille pour Pierre-Yves Bournazel (Agir, centre-droit), qui était candidat à la mairie de Paris avant de rallier le macroniste Benjamin Griveaux; il conteste notamment la construction de plusieurs tours de logements aux portes du XIIe arrondissement, à Bercy-Charenton. "Je milite depuis plusieurs années contre l'hyper densification et le bétonnage", revendique Pierre-Yves Bournazel auprès de l'AFP.

Besoin criant de logements dans les grandes villes

Pourtant, le besoin de nouveaux logements est incontestable en France, du moins dans les grandes villes. D'un côté, les prix d'achat progressent depuis des années, en particulier à Paris où ils ont franchi le seuil des 10.000 euros le mètre carré. Parallèlement,

la construction se replie depuis deux ans, en particulier celle des immeubles, le type d'habitat qui concerne le plus les grandes villes. "Je suis prêt demain à financer des logements à l'extérieur de Paris si des Parisiens sont prioritaires pour accéder à ces logements", répond Pierre-Yves Bournazel.

Construire, mais ailleurs: cette attitude est théorisée depuis plusieurs décennies dans le monde anglo-saxon par une expression, le plus souvent péjorative: "not in my backyard" (NIMBY). "Pas dans mon jardin". Il y a dans les grandes villes mondiales une "malédiction du nimbyisme" aux "conséquences terribles", jugeait au début des années 2010 l'économiste américain Edward Glaeser, l'une des références sur l'économie des villes, dans son ouvrage "Le Triomphe de la cité".

Pousser les élus à construire

Selon l'économiste, cette attitude revient à dévoyer le droit de propriété. Les opposants locaux n'exercent pas un blocage légitime sur leurs propres logements, mais sur des abords qu'ils ne possèdent pas, excluant de fait de potentiels nouveaux habitants. Face à ce constat, des mouvements locaux sont apparus ces dernières années aux États-Unis et au Canada, se revendiquant "pro-logement" et poussant les élus à construire.

La même chose arrivera-t-elle en France? Le président Emmanuel Macron avait promis un "choc d'offre" de logements au début de son quinquennat, mais peu de responsables politiques se saisissent ouvertement de ce discours, dans la majorité comme l'opposition. A Paris, la mairie socialiste suit une ligne étroite: elle défend ses quelque grands projets, mais se garde bien de promettre une flambée de construction. "Si on arrête de construire à Paris, cette ville mourra", admet Jean-Louis Missika, adjoint à l'urbanisme, auprès de l'AFP. Mais "je considère que Paris est une ville finie", enchaîne-t-il, jugeant essentiel de limiter à la périphérie les projets de tours et citant comme contre-modèle Londres où des centaines de projets de gratte-ciel ont été lancés ces dernières années.

Dans ce paysage politique, un député s'est distingué. Le macroniste Aurélien Taché a publié fin 2019 dans Les Echos - aux côtés de Jean-Philippe Ruggieri, directeur général du promoteur Nexity - une tribune favorable à "densifier" les villes, autrement dire construire plus. "Ceux qui défendent la qualité de vie ont une vision assez conservatrice en disant qu'il faut arrêter de construire: ils ne se préoccupent pas de ce que ça veut dire en matière d'accès au logement", regrette-t-il auprès de l'AFP. "C'est même une vision assez égoïste de vouloir se replier et limiter le nombre de personnes qui vont pouvoir accéder à un territoire." "On a un vrai danger que la construction devienne quelque chose qu'on ne puisse plus défendre", conclut-il. "C'est justement parce que ces idées sont en train de devenir impopulaires qu'il faut relever le flambeau. Jusqu'où on arrivera à aller? On verra."

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **26/02/2020 - USA/Immobilier : Les ventes de maisons neuves à un pic de plus de 12 ans en janvier**

Les ventes de maisons neuves montent plus que prévu. Hausse de 2,9% des prix immobiliers en décembre/case-shiller. Les reventes de logements ont diminué de 1,3% en janvier. Les mises en chantier baissent, les permis de construire au plus haut depuis 2006. L'indice NAHB à 74 en février. Les dépenses de construction en baisse de 0,2% en décembre.

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

LES VENTES DE MAISONS NEUVES MONTENT PLUS QUE PRÉVU

26 février - Les ventes de logements neufs ont atteint un sommet de 12 et demi en janvier, suggérant que la vigueur du marché du logement pourrait contribuer à atténuer tout impact économique du coronavirus et à maintenir l'expansion économique aux Etats-Unis.

Le département du Commerce a fait état d'un bond de 7,9% des ventes à 764.000 en données annualisées corrigées des variations saisonnières après 708.000 (révisées de 694.000) en décembre.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une hausse moins importante à 710.000.

La hausse des ventes de maisons neuves s'explique par la forte augmentation du nombre de permis de construire qui a atteint son plus haut niveau depuis près de 13 ans le mois dernier.

Sur un an, les ventes ont augmenté de 18,6%.

Le marché comptait 324.000 maisons neuves en janvier, en hausse de 0,3. Au rythme de janvier, il faudrait 5,1 mois pour écouler les maisons invendues contre 5,5 mois en décembre.

HAUSSE DE 2,9% DES PRIX IMMOBILIERS EN DÉCEMBRE/CASE-SHILLER

25 février - Les prix de l'immobilier dans les 20 principales métropoles des Etats-Unis ont augmenté de 2,9% sur un an en décembre, un chiffre légèrement supérieur aux attentes, montre mardi l'indice S&P/Case-Shiller.

Les économistes et analystes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de 2,8% sur un an, après une progression révisée à 2,5% pour novembre (+2,6% initialement).

En données ajustées des variations saisonnières, les prix immobiliers dans les 20 principales métropoles ont été stables sur un mois, conformément au consensus, après une hausse de 0,1% en novembre.

LES REVENTES DE LOGEMENTS ONT DIMINUÉ DE 1,3% EN JANVIER

21 février - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont baissé de 1,3% en janvier, montrent les chiffres publiés vendredi par la National Association of Realtors (NAR) principale fédération d'agents immobiliers du pays.

Elle a fait état de 5,46 millions de reventes en rythme annualisé et en données corrigées des variations saisonnières le mois. Le chiffre de décembre a été révisé à la baisse, à 5,53 millions contre 5,54 millions annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne une baisse de 1,8% à 5,43 millions en janvier.

Sur un an, les reventes de logements, qui représentent environ 90% des ventes globales du marché de l'immobilier résidentiel aux Etats-Unis, conservent une hausse de 9,6%.

Le stock de logements anciens en vente a chuté de 10,7% en un an pour revenir à 1,42 million en janvier. Parallèlement, le prix de vente médian a augmenté de 6,8% en un an 266.300 dollars (245.550 euros).

Source : investir.lesechos.fr

- **19/02/2020 - USA/Immobilier : Recul des mises en chantier mais les permis de construire grimpent**

Les mises en chantier baissent, les permis de construire au plus haut depuis 2006 l'indice NAHB à 74 en février les dépenses de construction en baisse de 0,2% en décembre

WASHINGTON/NEW YORK, 19 février (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** LES MISES EN CHANTIER BAISSENT, LES PERMIS DE CONSTRUIRE AU PLUS HAUT DEPUIS 2006**

19 février - Les mises en chantier de logements aux Etats-Unis ont reculé moins que prévu en janvier et le nombre de permis de construire a atteint son plus haut niveau depuis près de 13 ans, a annoncé mercredi le département du Commerce.

Les mises en chantier ont baissé de 3,6% à 1,567 million en données annualisées en janvier après trois mois consécutifs de hausse.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne 1,425 million de mises en chantier. Le chiffre de décembre a été révisé en légère hausse à 1,626 million, son plus haut niveau depuis décembre 2006, contre 1,608 million annoncé initialement.

Le nombre de permis de construire délivrés, considéré comme un indicateur avancé des mises en chantier, a progressé de 9,2% à 1,551 million en rythme annualisé grâce au dynamisme du marché de la construction de logements individuels et familiaux.

Il s'agit du chiffre le plus élevé haut depuis mars 2007.

*** L'INDICE NAHB À 74 EN FÉVRIER**

18 février - La confiance des professionnels de l'immobilier aux Etats-Unis s'est légèrement dégradée en février, montre mardi l'enquête mensuelle de la fédération NAHB.

Son indice de confiance est revenu à 74 contre 75 en janvier et pour le consensus Reuters.

L'indice mesurant l'évolution des perspectives de ventes de logements à un horizon de six mois est ressorti à 79 contre 80 (révisé) en janvier.

*** LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN BAISSÉ DE 0,2% EN DÉCEMBRE**

3 février - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont subi en décembre un recul inattendu, le premier depuis juin, en raison de la baisse des investissements dans le secteur privé comme dans le public.

Le département du Commerce a fait état d'une diminution de 0,2% des dépenses en décembre. Celles du secteur privé ont baissé de 0,1%, celles du public de 0,4%.

Les chiffres de novembre ont été revus à la hausse et montrent une hausse de 0,7% contre +0,6% annoncé initialement.

Les économistes interrogés par Reuters prévoyaient en moyenne pour décembre une augmentation de 0,5%.

Sur l'ensemble de 2019, les dépenses de construction aux Etats-Unis ont reculé de 0,3%, leur première baisse annuelle depuis 2011, après une progression de 3,3% en 2018, précise le département du Commerce.

Source : lesechos.fr

• 18/02/2020 - Que réserve 2020 pour le marché immobilier britannique?

Les élections générales de 2019 ont livré un gouvernement majoritaire conservateur désormais chargé de diriger le Royaume-Uni pendant les cinq prochaines années. Indépendamment de sa conviction politique, une victoire aussi décisive signifie que nous ne serons probablement pas à nouveau témoins de l'impasse politique qui a été vécue au cours de 2019.

En effet, au lendemain des élections générales, il y a eu une remontée notable de la confiance des marchés qui se fait encore sentir dans divers secteurs, y compris l'immobilier. Le dernier indice des prix des maisons Rightmove a révélé que les prix demandés pour les maisons cotées sur le marché ont augmenté de 2,3% entre le 8 décembre et le 11 janvier. Avec un prix moyen demandé de 306 810 £, près de 65 000 propriétés britanniques ont été commercialisées au cours du mois.

Les commentateurs appellent cette résurgence le «rebond de Boris», bien que l'on se demande s'il s'agit du début d'une tendance à long terme ou d'une période de réajustement du marché. Après tout, le Brexit est loin d'être résolu et le gouvernement n'a pas encore livré son budget 2020 très attendu. Néanmoins, certaines observations importantes peuvent être faites.

Se rallier à la propriété en période d'incertitude

Afin de comprendre à quel point l'incertitude du Brexit affecte les portefeuilles financiers des investisseurs, Butterfield Mortgages Limited (BML) a interrogé un échantillon d'investisseurs britanniques. Plus précisément, nous voulions savoir quels actifs composent actuellement leurs portefeuilles, ainsi que les facteurs susceptibles d'influencer leurs stratégies d'investissement en 2020.

Parmi les personnes interrogées par BML, 61% des investisseurs ont déclaré qu'ils pensaient que les actifs traditionnels comme l'immobilier sont les mieux placés pour offrir des rendements stables et sûrs, un investisseur sur cinq prévoyant d'augmenter son portefeuille immobilier au cours de 2020. C'est une nouvelle rassurante, démontrant la résilience de l'immobilier en tant qu'actif capable de générer des rendements significatifs à long terme.

L'étude a également montré que le Brexit joue sur l'esprit des investisseurs. Il a été révélé que les deux cinquièmes (42%) des investisseurs hésitent à prendre des décisions d'investissement majeures jusqu'à ce que le Brexit soit résolu, bien que la moitié (49%) soient confiants dans la performance à long terme des actifs basés au Royaume-Uni. Cela se compare à 23% des investisseurs qui recherchent des actifs basés en dehors du Royaume-Uni en 2020 en raison du Brexit.

Droit de timbre et investissement étranger

Après le Brexit, les investissements internationaux dans l'immobilier au Royaume-Uni sont susceptibles de devenir encore plus importants. La recherche menée par BML a révélé qu'une majorité (57%) des investisseurs basés au Royaume-Uni pensaient que l'investissement étranger était vital pour l'économie britannique. De plus, 82% des personnes interrogées pensent que l'activité des investisseurs internationaux est vitale pour rendre le marché immobilier britannique désirable et compétitif.

Cependant, les deux tiers (66%) étaient d'avis que les investissements étrangers dans l'immobilier britannique devraient faire face à une surtaxe de 3% sur le droit de timbre - une politique initialement évoquée par le Premier ministre Boris Johnson. Divers membres du Parti conservateur ont également vanté d'autres réformes sur le droit de timbre, y compris l'abolition de la taxe sur toutes les maisons d'une valeur inférieure à 500 000 £ pour permettre à plus d'accédants à la propriété de sauter sur l'échelle de la propriété.

Bien entendu, ce domaine de la fiscalité est extrêmement complexe et nécessite une gestion prudente, notamment parce qu'il doit équilibrer les investissements étrangers vitaux avec les besoins du marché intérieur.

Une cause d'optimisme

2020 semble être tout sauf une année ennuyeuse. Une plus grande stabilité politique et une demande croissante des investisseurs pour l'immobilier devraient se traduire par davantage de transactions et de nouvelles opportunités pour les acheteurs nationaux et internationaux, en particulier pour le marché principal du centre de Londres. L'étude BML montre que les investisseurs reconnaissent les avantages de l'investissement immobilier, et si le «rebond de Boris» a été positif pour le marché immobilier, l'avenir est en grande partie inconnu..

Source : [mortgagefinancegazette.com](https://www.mortgagefinancegazette.com)

• 07/02/2020 - Les prix des maisons augmentent au rythme le plus rapide depuis février 2018

Selon Halifax, les prix des maisons au Royaume-Uni augmentent à leur rythme annuel le plus rapide depuis près de deux ans, ce qui incite à affirmer que le marché immobilier se dirige vers la saison cruciale du printemps dans une forme raisonnable.

Halifax a déclaré que les prix des maisons avaient augmenté de 0,4% en janvier, ajoutant un peu plus de 1000 £ au prix moyen de 240 054 £. Cela a suffi à porter le taux annuel de croissance des prix à 4,1% - le chiffre le plus élevé depuis février 2018. Pas plus tard qu'en octobre 2019, ce chiffre annuel était inférieur à 1%.

Les commentateurs du marché ont parlé d'un «rebond de Boris» dans l'activité immobilière depuis l'élection de la mi-décembre, et les nouveaux chiffres viennent quelques jours après que Nationwide ait signalé une reprise des fortunes, avec des données montrant une croissance annuelle des prix à un sommet de 14 mois.

Cependant, Halifax était un peu moins optimiste que certains analystes, affirmant que si un certain nombre d'indicateurs de marché montraient des signes d'amélioration, «il est trop tôt pour dire si un coin a été franchi».

Pourquoi les nouvelles constructions britanniques sont-elles si laides?

Russell Galley, directeur général du prêteur, a ajouté: «Les récents chiffres positifs peuvent en fait représenter une activité qui aurait normalement dû avoir lieu l'année dernière, mais qui a été retardée par l'incertitude économique.

Halifax ne s'attend qu'à un taux de croissance «modéré» des prix cette année. Cependant, il a déclaré que la demande de maisons continuerait probablement à dépasser l'offre de propriétés à vendre et que les niveaux de construction de maisons étaient «modérés», ces deux facteurs étant susceptibles d'ajouter à la pression à la hausse des prix.

Les chiffres d'Halifax montrent que, bien que 2019 soit considérée par beaucoup comme une année difficile, la maison britannique typique vaut actuellement 9000 £ de plus qu'elle ne l'était en janvier 2019, lorsque le prix moyen était de 230784 £.

Jeremy Leaf, agent immobilier du nord de Londres et ancien président du conseil en résidence à la Royal Institution of Chartered Surveyors, a déclaré: «Halifax confirme ce que nous constatons à la pointe depuis juste avant les élections: une modeste reprise est en cours. Il a ajouté que l'amélioration était «inégaie», avec une augmentation plus soutenue seulement probable s'il y avait une augmentation de l'offre de maisons à vendre.

Jonathan Hopper, directeur général de Garrington Property Finders, a déclaré: «Il s'agit d'une croissance des prix encourageante, plutôt qu'explosive. C'est un marché immobilier qui profite de la première vague de printemps... La question est maintenant de savoir si ce moment au soleil va se transformer en véritable élan.

David Westgate, directeur général du groupe Andrews Property Group, a déclaré qu'il s'attendait à ce que la demande se renforce au cours de la période clé du printemps alors que la demande refoulée commençait à apparaître.

«Rien qu'au cours de la semaine dernière, depuis que nous avons officiellement quitté l'UE, les niveaux d'activité et le sentiment ont augmenté encore plus. C'est comme si les gens avaient perdu leur esprit », a-t-il déclaré.

Source : theguardian.com

- **04/02/2020 – Royaume Uni : Avec le Brexit, les prix de l'immobilier s'envolent**

Maintenant qu'il a quitté l'Union européenne, le pays semble enfin retrouver une période de relative stabilité. Conséquence : l'immobilier attire à nouveau les investisseurs et les prix flambent.

Le prix des logements au Royaume-Uni vient de connaître une augmentation de 2,3 % en un mois. C'est un record pour une si courte période, selon une enquête menée par Rightmove et relayée par The Guardian. Cette entreprise, qui gère le plus grand portail immobilier du pays, déclare que le prix moyen d'une maison est désormais de 306.810 livres, soit 364.000 euros.

Une demande croissante qui amène les promoteurs immobiliers à croire en un printemps faste. En effet, avec le Brexit entré en vigueur le 31 janvier, la période d'incertitude depuis le référendum de 2016 semble close, et cela rassure les investisseurs. Les nouveaux acheteurs qui hésitaient à investir à cause de la situation politique se lancent à présent dans l'achat d'une maison. Selon l'étude, environ 65.000 propriétés ont été vendues en janvier 2020. Entre le 13 décembre 2019 et le 15 janvier 2020, le nombre de ventes a augmenté de 7,5 % en comparaison avec la même période un an auparavant.

Qui dit demande importante dit concurrence et donc envolée des prix. Un logement classique avec deux chambres affiche désormais un prix moyen sur l'ensemble du territoire de 193.103 livres, soit 229.000 euros. Le prix pour des premiers acheteurs n'a jamais été aussi haut et atteint des records. Pour les 300.000 expatriés présents au Royaume-Uni, ce n'est donc pas le meilleur moment pour investir. Mais Rightmove se veut rassurant : la croissance des revenus étant plus rapide que celle des prix immobiliers, l'accessibilité au logement pour les nouveaux acheteurs est en fait plus facile qu'avant.

Source : courrierinternational.com

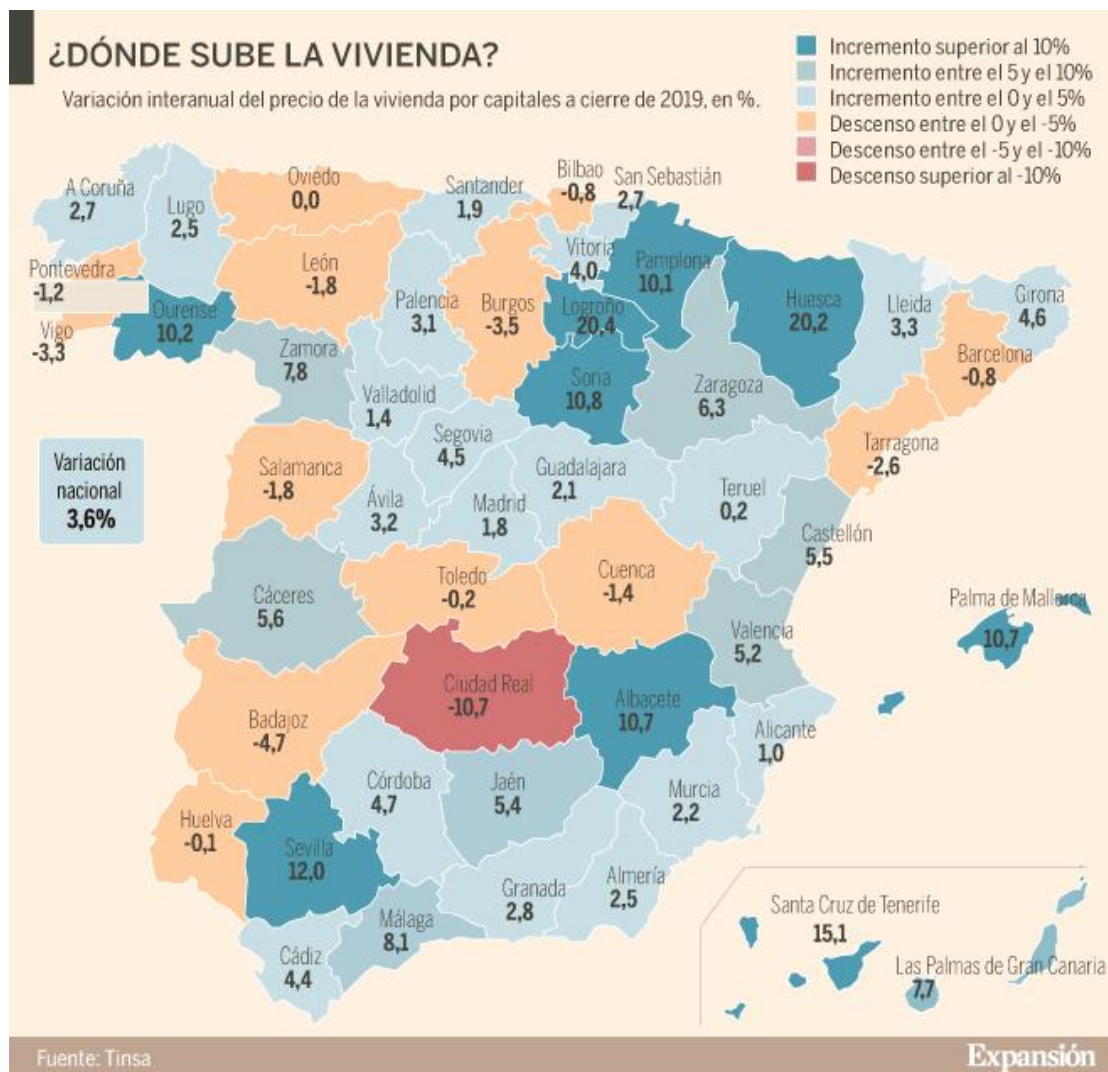
- **16/02/2020 - Acheter à Malaga: Evolution des prix de l'immobilier à Malaga et en Espagne**

Les prix de l'immobilier sur Malaga et la Costa del Sol a terminé sur une belle progression et fait de la province de Malaga, l'une des plus rentable d'Espagne, avec une rentabilité de 9% en moyenne

Rentabilité élevée en Espagne et en Andalousie sur la Costa del Sol

Le prix du logement est consolidé en 2020, compte tenu de la modération de Madrid et de Barcelone, mais attire les investissements en offrant des rendements élevés grâce à l'attraction des loyers.

Le logement reste une alternative intéressante à l'investissement, en raison de sa rentabilité élevée dans un environnement de taux bas. Le marché résidentiel est entré dans une nouvelle phase de consolidation en 2019 et 2020 confirme cette tendance. Tant la valeur des appartements que le nombre de ventes ont été arrêtés fin 2019. Les loyers, en revanche, ont fortement augmenté dans les grandes capitales (bien qu'à un rythme plus lent qu'auparavant).



Le logement a augmenté en moyenne de 3,6%, alors qu'en 2018 il faisait bien au-dessus, avec une hausse de 5%, selon le rapport sur les marchés locaux préparé par l'évaluateur Tinsa. La modération répond à la faiblesse de la demande dans un environnement en décélération et aux dernières évolutions réglementaires de la législation hypothécaire qui, conjuguées à l'incertitude politique, ont provoqué une baisse de la vente de logements. Le nombre d'opérations d'achat a en effet diminué de 3,6% sur un an entre

janvier et novembre, ce qui anticipe, en l'absence de données de décembre, la première baisse des achats d'appartements depuis 2013, date à laquelle le secteur était en crise.

Ralentissement de la hausse des prix

À l'horizon 2020, le comportement des prix continuera d'augmenter, bien qu'à un rythme plus modéré. Les dernières données sur les prix publiées par Tinsa, correspondant à janvier, indiquent une légère augmentation en glissement annuel de 1,6%. «Le groupe des capitales et des grandes villes conserve davantage sa tendance à la hausse», explique Rafael Gil, directeur du département de recherche de Tinsa.

Face à la modération du marché de la vente, les loyers continueront de faire preuve de dynamisme, bien que de façon hétérogène et avec des hausses plus contenues que celles observées ces dernières années. Ce bon comportement augmente la rentabilité combinée de la maison (qui mesure la performance locative majorée de 12 mois de plus-values pour l'augmentation du prix de vente de l'appartement), dont le rendement s'élève à 9,6% en moyenne en Espagne

Quant au prix de vente, "2019 a été plus contenu que prévu en termes de prix, de demande et de nouvelle offre: le ralentissement de la croissance a été constaté avec plus d'intensité et plus tôt que prévu", explique Gil. Les capitales qui jusqu'à présent avaient été le fer de lance du secteur, Madrid et Barcelone, ont été stoppées à sec. Les prix ont à peine progressé de 1,8% sur un an dans la capitale fin 2019, et ont même baissé de 0,8% dans le cas de Barcelone, pour la première fois depuis 2013.

Au total, neuf capitales ont enregistré des augmentations à deux chiffres au quatrième trimestre. Curieusement, ce sont Huesca, Pampelune, Logroño et Ourense qui ont mené les montées. Cependant, ce sont des zones intérieures, avec un comportement plutôt ponctuel, typiques des marchés avec un volume plus petit et des valeurs de départ plus discrètes, donc elles ne constituent pas une tendance.

Source: immobilier-malaga-espagne.fr/actu-immobilier

• 05/02/2020 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Février 2020

Editorial : 2020... le retour à la forte hausse des prix à Barcelone !

Dès l'été 2017, nous avons prévu (avant tous) la stabilité des prix puis la baisse des prix à Barcelone. Aujourd'hui, nous prévoyons le retour à la hausse des prix dans la capitale catalane, et elle risque d'être rapide et importante !

Pourquoi ce renversement de tendance ? Pour trois raisons : la crise politique locale entre partis nationalistes catalans, l'image « Barcelone » encore très attractive, et la forte inflation des prix immobiliers dans les grandes villes européennes.

La crise entre nationalistes catalan. Les alliés d'hier sont devenus les ennemis d'aujourd'hui. ERC (gauche indépendantiste), le parti nationaliste le plus ancien avait déjà ouvert la brèche. Au niveau national, ERC a accepté de soutenir (ou au moins de s'abstenir) le nouveau gouvernement PSOE/Podemos de Madrid. Et en échange, le PSOE a accepté un dialogue sur le futur de la Catalogne. Et fin janvier, les choses ont empiré quand le Président du parlement catalan (ERC) a confirmé la suspension du siège de député du Président de la «Generalitat» (la Région) de Catalogne (JxCat, centre-droit indépendantiste), sur ordre de la Commission électorale espagnole. De nouvelles élections auront lieu sous peu. La rupture entre ERC et JxCat est consommée. Ce qui signifie une solution politique au problème catalan (à l'intérieur de l'Espagne). Et surtout une normalisation de la vie sociale et économique dans la région, et à Barcelone en particulier.

L'image attractive de Barcelone. Malgré les manifestations, parfois violentes, Barcelone conserve une image de métropole moderne, innovante, accueillante et festive. Surtout parmi les jeunes entrepreneurs et les start-ups. L'offre et la demande en bureaux n'y a jamais été aussi forte. Selon PricewaterhouseCoopers, Barcelone revient dans le Top 10

des 10 villes européennes les plus attractives pour investir dans l'immobilier en 2020 (... après une 27ème place en 2019).

L'inflation des prix immobiliers en Europe. Depuis quelques années, les prix immobiliers ont augmenté très rapidement dans les grandes villes européennes. Ils ont atteint des sommets partout en Europe : 10.000 euros du m2 en moyenne à Paris (avec des quartiers à 30.000 euros), 15.000 euros à Londres, 12.000 euros à Genève, et même 6.000 euros à Lisbonne ! Partout... sauf à Barcelone où les prix sont restés stables depuis deux ans et demi (autour de 4000 euros/m2), voire ont diminué dans certains quartiers.

Notre prévision pour la capitale catalane : des prix en hausse d'au moins 8% cette année. Et sans doute plus dans les biens haut de gamme. **Il est temps d'investir à Barcelone !**

Première chute annuelle des ventes résidentielles depuis 2013 !

Le marché immobilier résidentiel ne s'est toujours pas relancé depuis la mise en place de la Loi hypothécaire. En novembre 2019, 38.680 transactions de vente ont été signées, un chiffre en baisse de plus de 9 % aussi bien par rapport à octobre 2019 (-9,7%) que par rapport à novembre 2018 (-9,3%). Sur le cumul de l'année, la baisse des ventes est de 3,6 %. Tout indique que 2019 devrait enregistrer la première baisse du marché immobilier depuis 2013. Entre janvier et novembre de l'année dernière, 466.300 logements ont été vendus, avec une moyenne mensuelle de moins de 42.400 unités. Alors qu'en 2018, près de 518.000 opérations avaient été réalisées, avec une moyenne mensuelle de 43.200. Phénomène nouveau aussi : en novembre, il y a eu plus de ventes dans la Communauté Valencienne (5996) qu'en Catalogne (5885) ou dans la Communauté de Madrid (5021). L'Andalousie est toujours la région qui enregistre le plus de ventes avec 8400 unités en novembre.

En 2020, hausse des prix de 1 à 5% selon les experts

Le prix des logements sera-t-il en baisse en 2020 ? Sommes-nous face à une nouvelle bulle immobilière ? Faut-il acheter maintenant ou attendre ? 2019 a marqué un tournant dans le marché immobilier espagnol. Ni les achats, ni les prix immobiliers n'ont augmenté comme ils l'avaient fait ces dernières années. Standard & Poor's prévoit une hausse des prix de l'immobilier de 3,5% en 2020, tandis que Moody's est plus optimiste avec +5,5%. Les portails immobiliers sont partagés avec une hausse en 2020 de 1% à 4% selon les sites. Les prévisions des banquiers varient aussi de 1% à 4%.

Prix et localisation d'abord !

Selon le syndicat des architectes espagnols, les principaux facteurs de choix pour l'achat d'un logement en Espagne sont d'abord le prix (86% des acquéreurs immobiliers le mettent en avant) devant la localisation (81%). Puis plus loin la superficie (69%) et la distribution des pièces (65%). Viennent ensuite la qualité des matériaux (57%), l'architecture (48%), les parties communes (45%) et la consommation énergétique (seulement 40% !). Parmi les propriétaires, il n'y en a que 51% qui connaissent le « Certificado de Eficiencia Energética », et 57% l'ITE (« Inspección Técnica del Edificio »).

Première livraison des logements issus de conteneurs à Barcelone

A Barcelone, le premier immeuble contenant les logements sociaux réalisé à partir de conteneurs a ouvert ses portes. La Mairie a organisé une visite de l'immeuble à titre d'information pour la population. Ce sont 12 logements de 30 à 60 m2, sur 4 étages, localisés dans le quartier Gótico. Ils seront destinés en priorité à des familles en attente prioritaire de logements sociaux. Le certificat énergétique de chaque logement bénéficie d'une classification AA. La consommation d'énergie est de quatre à six fois inférieure à celle d'une construction classique avec les mêmes caractéristiques.

Rentabilité locative brute résidentielle de 7,4%

Selon le portail immobilier Idealista, la rentabilité locative brute d'un bien immobilier résidentiel est restée stable en 2019, à 7,4 %. Dans les deux grandes villes espagnoles, elle est plus basse : 5,2% à Madrid et 4,8% à Barcelone. L'achat d'un bureau à louer en Espagne offre un rendement brut de 9,9%, contre 8,8% en 2018 (Madrid : 6,7% et

Barcelone : 6,5%). Les locaux commerciaux ont une rentabilité de 8,9 % (8,2 % en 2018) et pour les garages, c'est 6,7 % (6,3 % en 2018).

Les soldes de Haya sur 940 biens immobiliers

Haya Real Estate met à la vente 940 biens immobiliers avec des remises pouvant atteindre 40%. Ce sont essentiellement des logements, mais il y a aussi des garages et des caves. Trois régions concentrent plus de 600 biens : la Catalogne, la Communauté Valencienne et l'Andalousie. Les Provinces les plus souvent citées : Barcelone, Alicante, Valence, Tarragone, Cadix et Grenade. La campagne de vente durera jusqu'au 31 mars et comprend des logements de 40.000 euros à un peu plus de 200.000 euros.

Moins d'Airbnb en Espagne !

L'association des professionnels espagnols du tourisme Exceltur a recensé en 2019 une baisse de 4% du nombre de lits des logements touristiques alors que, sur la même période, il y avait une hausse de 2% de la capacité hôtelière. C'est la première fois depuis 10 ans que la surface d'Airbnb et consorts se réduit en Espagne ! En 2018, il y avait 430.000 lits dans les logements touristiques : ils dépassaient pour la première fois la capacité hôtelière (407.000 lits hôteliers). En 2019, on dénombre 415.000 lits hôteliers (+8.000), alors qu'il y a eu une réduction à 413.000 lits dans les logements touristiques (-17.000). La cause de la baisse de la capacité d'accueil des logements touristiques est due essentiellement à la mise en place de règlements municipaux plus contraignants. Notamment à Barcelone, Madrid, Valence, Palma ou San Sebastian.

Madrid et Barcelone dans le Top 10 européen

Selon une enquête de PricewaterhouseCoopers (PwC), Paris est la ville européenne la plus attractive pour les investisseurs et les fonds immobiliers en 2020. En grande partie grâce aux projets liés au Grand Paris (30 milliards d'euros d'investissements). Berlin, Francfort et Londres suivent. Et Madrid apparaît en cinquième position, tandis que Barcelone revient dans le Top 10 à la neuvième place (après avoir été en 27ème position en 2019). Les raisons des deux grandes villes espagnoles dans le Top 10 : l'Espagne 'est l'une des économies européennes à la croissance la plus rapide, l'un des pays européens où les actifs alternatifs (résidences d'étudiants, maisons de retraite, projets locatifs sociaux...) ont le plus de potentiel.

Achetez un commerce en 2020 et payez-le en 2021 !

Aliseda Real Estate a lancé le Plan « Negocio Fácil » qui consiste en la vente de 1.100 actifs commerciaux (entrepôts, bureaux, locaux et hôtels), regroupés en plus de 400 groupes immobiliers, pour une valeur de 162 millions d'euros. Ce plan s'adresse aux entrepreneurs et aux investisseurs immobiliers et prévoit des facilités de financement. L'acheteur paiera 5 % au moment de l'achat et les 95 % restants pourront être payés un an plus tard. Cette campagne durera jusqu'au 31 mars. La province qui dispose du plus grand nombre d'actifs dans le cadre de ce plan est la Navarre, avec un total de 49 unités, suivie de Biscaye (39), Barcelone (36), Séville et Pontevedra (28), La Corogne et Grenade (25) et Murcie (19). Par type de propriété, près de la moitié sont des locaux commerciaux (47,44 %). Les bureaux et les locaux industriels occupent presque l'autre moitié (24,05 % pour le premier et 23,83 % pour le second). Le plan Negocio Fácil compte également 12 hôtels.

Plus fort ensemble !

Selon la société de conseil internationale CBRE, l'axe Madrid-Barcelone doit être renforcé pour attirer plus d'investissements étrangers. Ensemble, les deux principales villes espagnoles sont plus attractives que séparément. Toujours selon CBRE, il est plus rationnel d'investir à Madrid plutôt qu'à Francfort, Paris ou Londres. Les grands fonds d'investissement commencent de plus en plus souvent à citer la capitale espagnole qui a un grand potentiel d'attraction. Mais attention à la stabilité politique nationale et locale.

12,725 milliards d'euros de transactions immobilières en 2019

L'année 2019 a établi un nouveau record pour les investissements directs dans les actifs immobiliers (bureaux, commerces, logistique, hôtels, portefeuilles, actifs résidentiels et alternatifs) en Espagne, avec des transactions d'une valeur de 12,725 milliards d'euros, soit 5% de plus que l'année dernière, selon le dernier rapport de BNP Paribas Real Estate. Le marché des bureaux a enregistré les investissements les plus élevés, avec 4.600 millions d'euros, un record et un doublement par rapport à 2018.

L'apostille des contrats de mariage à nouveau délivrée par les Cours d'Appel en France

Lors d'un achat en Espagne, si vous avez un contrat de mariage, le notaire vous demandera de l'apostiller. Si vous résidez en France, vous devez vous rendre avec votre original auprès de la Cour d'Appel de votre domicile. Or, depuis quelques mois, des cours d'appel (en particulier Lyon) refusait catégoriquement de faire cette apostille prétextant un texte communautaire qui rendrait cette procédure inutile. Or ce texte n'a pas la même traduction officielle en français et en espagnol ! Nous avons alors envoyé ces traductions à la Direction des Affaires Civiles et du Sceau du Ministère de la Justice qui a reconnu qu'il y avait des divergences d'interprétation et qui a donné comme consigne aux cours d'appel de réaliser à nouveau ces apostilles. L'un de nos clients a été le premier à en bénéficier à Lyon le 3 février ! Si vous souhaitez recevoir le courrier du Ministère de la Justice qui nous est adressé confirmant le retour à l'apostille, envoyez nous un mail à espagnimmo@yahoo.com

Confidentiel et Express des News en Février 2020

- En 2020, l'augmentation des **prix des loyers** à Madrid et à Barcelone sera encore élevée. Elle sera néanmoins plus modérée que dans la périphérie des deux grandes villes espagnoles où elle pourra dépasser les 10% !
- La municipalité de **Barcelone** demande au gouvernement de limiter la hausse des loyers alors que la municipalité de **Madrid** demande... exactement le contraire, c'est-à-dire laisser les prix libres.
- **Nadia Calviño**, la Vice-Présidente du Gouvernement espagnol Ministre de l'Économie et de la Transformation Digitale, est opposée à l'encadrement des loyers.
- En 2021, la Place de la **Puerta Del Sol** à Madrid sera entièrement piétonne. Les bâtiments entourant la place seront aussi uniformément illuminés.
- La Loi municipale souhaitée et mise en place par **Ada Colau**, la Maire de Barcelone, visant à réserver 30% des nouvelles promotions immobilières à des logements sociaux a eu l'effet inverse que celui attendu ! Le parc de logements concerné par les nouveaux permis des trois premiers trimestres 2019 est en chute de 55% par rapport à la même période de 2018.
- Les **professionnels de l'immobilier en Catalogne** sont très remontés contre une nouvelle Loi régionale obligeant, par exemple, à réserver 40% du parc de logements au social quand un terrain est déclassifié de tertiaire à résidentiel.
- Toujours à Barcelone, la Mairie travaille à un projet de **réforme de l'IBI** (impôt foncier). Il serait basé, non plus seulement sur la valeur du logement, mais aussi sur les revenus des propriétaires et le type d'occupation du logement (il serait moins élevé pour les propriétaires résidents).
- Selon la banque suisse Julius Baer, Barcelone est la ville d'Europe la plus intéressante pour la **clientèle fortunée**. Principale raison : des prix immobiliers et des produits de luxe moins élevés que dans les autres villes européennes.
- Selon Forbes, Madrid compte **15.000 millionnaires**, pas très loin de Paris (19.000), pareil qu'à Dubai (15.000) et deux fois plus qu'à Berlin (7.000). Mais beaucoup moins qu'à New-York (85.000), Hong-Kong (79.000), Moscou (71.000), Pékin (61.000) et Londres (55.000).

- Le marché des **bureaux à Barcelone** poursuit son cycle d'expansion avec une croissance de +4,4% en 2019, atteignant 400.000 m². C'est la seconde meilleure année de la capitale catalane au cours des 15 dernières années, derrière 2015.
- Selon CBRE, le **coworking** pourrait représenter 6% des espaces immobiliers commerciaux dans les prochaines années.
- L'INE estime à 21 milliards d'euros le **montant total des loyers** des résidents en Espagne en 2018. C'est presque 50% de plus qu'en 2008. Cette hausse est en grande partie due à l'augmentation du nombre de ménages qui ont choisi la location (+35%).
- Les investissements dans le **secteur hôtelier** en Espagne n'ont atteint que 2,5 milliards d'euros en 2019 soit... 2,4 milliards de moins qu'en 2018, qui fût une année exceptionnelle.
- Le fonds américain **Blackstone** réunit la majorité de ses actifs immobiliers espagnols en un géant de 20.000 biens (Testa Homes).
- L'effet **Brexit** : on entend tout et son contraire. Notre avis : jusqu'au 1er janvier 2021, pas de grand bouleversement à attendre puisque les avantages dont bénéficient les Britanniques en Espagne sont conservés en 2020, à part le droit de vote. Puis il y aura certainement des accords bilatéraux possibles notamment pour l'assurance maladie publique.
- Dans sa liste des 52 lieux à visiter en 2020 dans le monde, le **New York Times** a retenu 3 sites en Espagne : les Asturies (capitale : Oviedo), l'île de Minorque (Baléares) et le Val d'Aran (Pyrénées catalanes).
- Quant au classement de **Bloomberg** des 24 meilleures destinations touristiques mondiales en 2020, seule l'Andalousie apparaît (et l'intérieur est plébiscité).

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **17/02/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en janvier**

BEIJING, 17 janvier (Xinhua) -- Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises sont restés généralement stables en janvier, selon des données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,4% en base mensuelle en janvier, soit 0,2 point de pourcentage de plus que le mois précédent, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Dans 31 villes de deuxième rang, les prix des logements neufs ont augmenté de 0,2% en janvier par rapport à décembre. Ce taux de croissance était inférieur de 0,1 point de pourcentage à celui enregistré en décembre.

Les prix des logements neufs ont progressé de 0,4% dans 35 villes de troisième rang en janvier, soit un rythme inférieur de 0,2 point par rapport à celui du mois précédent.

Source: French.xinhuanet.com

- **17/02/2020 - Chine/Indicateurs-La hausse des prix immobiliers à un plus bas de près de 2 ans**

PEKIN, 17 février (Reuters) - Principaux indicateurs économiques chinois publiés depuis le début du mois :

*** RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX IMMOBILIERS À UN PLUS BAS DE PRÈS DE DEUX ANS**

17 février - La hausse des prix de l'immobilier neuf en Chine a ralenti à un plus bas de près de deux ans en janvier, sous l'effet du ralentissement de l'économie et de la propagation de l'épidémie de coronavirus qui a mis le marché immobilier au point mort.

Selon les données officielles publiées lundi, les prix de l'immobilier neuf dans le pays ont augmenté de 0,2% en rythme mensuel, contre 0,3% en décembre, à leur rythme le plus faible depuis février 2018.

En rythme annuel, ils ont progressé en janvier de 6,3%, là encore à un rythme plus faible que le mois précédent (6,6%) et à un plus bas de dix-huit mois.

Source: zonebourse.com