

FAITS MARQUANTS DUMOIS DE JANVIER 2020

Maroc

- ▶ Mauvaise conjoncture immobilière en raison des scandales parvenus et affaire de spoliation foncière;
- ▶ Baisse des prix des appartements 6% et hausse des prix villas de 5% depuis le mois de mars 2019 ;
- ▶ Baisse des prix de logements de 7% sur le dernier trimestre 2019 ;
- ▶ Progression des ventes de ciment de 1,8% sur un an ;
- ▶ Hausse de l'encours des crédits alloués au secteur immobilier de 3,2% à fin novembre 2019 ;
- ▶ Accroissement des crédits accordés à l'habitat de 4,3% et repli de ceux alloués à la promotion immobilière de 0,9% ;
- ▶ Progression des taux appliqués aux crédits accordés aux particuliers de 35 points de base à 5,69 % ;
- ▶ Redynamisation des villes nouvelles.

France

- ▶ Assouplissement du code de la construction dans l'espoir de maintenir la construction de logements à plus de 400.000 unités en 2020 ;
- ▶ Recul des permis de construire de 2,3% et les mises en chantier de 1% sur un an ;
- ▶ Hausse des ventes dans l'ancien de 22% sur un an avec un volume de ventes d'1 million ;
- ▶ Bond des prix des logements de 4,5% sur un an (4% pour les appartement et +2,5% pour les maisons);
- ▶ Bond des transactions de plus de 10%, avec un volume annuel qui atteint un niveau record ;
- ▶ Baisse des taux de crédit à 1,12 %, un niveau bas historique ;
- ▶ Hausse de la production de crédit de 20 % à 24 milliards d'euros en octobre ;
- ▶ Avènement de nouveaux acteurs et modèles économiques basés sur des outils numériques et sur des technologies innovantes comme la proptech : Accélération et sécurisation des transactions ;
- ▶ Baisse de 20 % des mises en vente dans le neuf ;
- ▶ Hausse de l'encours des crédits entre le mois de juillet et le mois d'août de +6,5 %.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des reventes de logements de 3,6% en décembre. Sur un an, elles ont augmenté de 10,0% ;
- ▶ Bond des mises en chantier de logements de 16,9% en décembre. Sur un an elles ont progressé de 3,2% de plus qu'en 2018 ;
- ▶ Recul du nombre de permis de construire délivrés de 3,9% en décembre ;
- ▶ Repli léger de l'indice de confiance des professionnels NAHB en janvier à 75 après 76 en décembre ;
- ▶ Progression des dépenses de construction de 0,6% en novembre ;
- ▶ hausse des dépenses de 1,9% dans le résidentiel privé, chute de 1,2% dans des projets de construction privés non résidentielles et chute de 0,9% pour ceux consacrées à des projets publics ;
- ▶ Repli des stocks des entreprises américaines pour le mois de novembre 2019 de 0,2%.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix de l'immobilier en janvier de 1,9% ;
- ▶ Légère augmentation de la valeur des propriétés de 0,1% en glissement mensuel;
- ▶ Baisse annuelle des prix des logements de 1,8% au quatrième trimestre de 2019 à Londres ;
- ▶ Mise en place des mesures concrètes pour améliorer les conditions de vie des locataires.

Espagne

- ▶ Hausse moyenne des prix nationaux du logement de 4,5% en 2019 contre 5,4% en 2018 ;
- ▶ Baisse des transactions de 1% en octobre 2019 par rapport à 2018 : hausse de 10,1% des transactions dans le neuf et baisse de 3,3% dans l'ancien ;
- ▶ Report de l'échéance au 31 décembre 2020 du programme de réhabilitation urbaine (ARRUs) ;
- ▶ Baisse de l'activité immobilière résidentielle, au troisième trimestre 2019 ;
- ▶ Réservation de 40% du parc locatif de logements sociaux aux jeunes de moins de 36 ans ;
- ▶ Baisse du nombre d'expulsions effectuées par les tribunaux de 11,9 % au troisième trimestre de 2019 ;
- ▶ Accord de gouvernement signé fin décembre propose des mesures pour limiter les prix des loyers.

Chine

- ▶ Hausse de l'investissement immobilier du secteur résidentiel de 9,9% en 2019 par rapport à la même période de l'année précédente, en baisse par rapport à 10,2% au cours des 11 premiers mois ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 7,4% en décembre par rapport à l'année précédente ;
- ▶ Baisse des ventes immobilières de 0,1% sur un an. En décembre, ils ont baissé de 1,7% ;
- ▶ Progression des prix de l'immobilier neuf en décembre de 0,3% en rythme annuel ;
- ▶ Bond des prix moyens des nouvelles habitations de 6,6% dans les 70 principales agglomérations chinoises en rythme annuel.

Maroc

P 3-10

- 30/01/2020 - Mauvaise conjoncture pour l'immobilier au Maroc les scandales immobiliers n'en finissent plus .
- 27/01/2020 - Marché immobilier Marocain : Tendances et évolution 2020
- 21/01/2020 - BTP : Progression positive des ventes de ciment en 2019 (DEPF)
- 19/01/2020 - Maroc : ce qui oppose promoteurs immobiliers et acheteurs
- 14/01/2020 - Marrakech : qui sont les premiers investisseurs étrangers dans l'immobilier ?
- 14/01/2020 - Scandale de Bab Darna : la liste des prévenus s'allonge
- 12/01/2020 - Hausse des taux des crédits immobiliers
- 09/01/2020 - Immobilier: Keller Williams lance un concept inédit au Maroc
- 07/01/2020 - Villes nouvelles: Comment retrouver un second souffle
- 07/01/2020 - Villes nouvelles: Les raisons d'un échec
- 06/01/2020 - Maroc : une nouvelle affaire de spoliation foncière mise à nu
- 05/01/2020 - Affaire Bab Darna : le gouvernement va sévir

France

P 11-30

- 31/01/2020 - Le gouvernement espère maintenir la construction de logements à plus de 400.000 unités en 2020
- 28/01/2020 - Le recul de la construction de logements neufs en 2019 "n'est pas une surprise"
- 27/01/2019 - Prix de l'immobilier en 2019 : la hausse n'est pas généralisée
- 24/01/2020 - Les ventes dans l'immobilier de luxe flambent en France mais le prix moyen d'un bien recule
- 24/01/2020 - Le moteur des performances exceptionnelles du marché immobilier en 2019 est l'investissement en locatif
- 23/01/2020 - Retour sur l'année 2019
- 20/01/2020 - De nombreuses solutions sont à considérer pour faire sortir rapidement la France de la crise du logement
- 20/01/2020 - 2019, une année exceptionnelle pour le marché immobilier français
- 19/01/2020 - Les professionnels des produits de construction sont moins optimistes pour 2020
- 17/01/2020 - Le marché de l'immobilier ancien va-t-il fléchir en 2020 ?
- 16/01/2020 - Les primo-accédants ont animé le marché immobilier en 2019
- 15/01/2020 - Marché immobilier : plus d'un million de transactions en 2019
- 14/01/2020 - La proptech bouleverse l'univers de l'immobilier
- 14/01/2020 - Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier
- 13/01/2020 - Le marché du crédit immobilier reste dynamique en France
- 07/01/2020 - 2020, année du tour de vis pour les acquisitions immobilières ?
- 07/01/2020 - Après la flambée de l'immobilier en 2019, vers une nouvelle envolée des prix en 2020?
- 06/01/2020 - mmobilier ancien : 2020, année du réajustement des crédits et des prix
- 06/01/2020 - Immobilier : une année 2019 exceptionnelle, un dynamisme qui devrait se poursuivre en 2020 selon la fnaim
- 02/01/2020 - Immobilier : les prix continuent de grimper, que ce soit pour la location ou pour la vente

Etats-Unis

P 31-33

- 22/01/2020 - USA/Immobilier : Les reventes de logements à un pic de près de deux ans
- 14/01/2020 - 2020: le bon moment d'acheter une maison aux Etats-Unis ?
- 16/01/2020 - Etats-Unis : indice 'en ligne' du marché immobilier

Royaume-Uni

P 34-37

- 31/01/2020 - Brexit: les prix de l'immobilier anglais repartent-ils à la hausse?
- 21/01/2020 - La lutte contre les logements indignes s'intensifie au Royaume-Uni
- 09/01/2020 - Hausse des prix de l'immobilier au Royaume-Uni malgré l'incertitude liée au Brexit
- 08/01/2020 - L'indice des variations des prix de l'immobilier au Royaume Uni

Espagne

P 38-42

- 28/01/2020 - Les prix des logements chuteront-ils en Espagne en 2020?
- 01/01/2020 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Janvier 2020

Chine

P 43-45

- 17/01/2020 - Les investissements immobiliers en Chine en 2019 sont solides, mais les premières ventes baissent en 5 ans
- 16/01/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en décembre
- 16/01/2020 - Chine/Indicateurs-Ralentissement de la hausse des prix immobiliers

[Lire le détail...](#)

- **30/01/2020 - Mauvaise conjoncture pour l'immobilier au Maroc les scandales immobiliers n'en finissent plus .**

L'escroc a ainsi réussi à déléster ses victimes de quelque 2 milliards de centimes, perçus par tranches depuis 2013, leur promettant que leurs logements seront fin prêts en 2019, dans la région de Harhoura, à quelques kilomètres de Rabat.

Les sources de Le Site info affirment que le nombre de victimes peut être revu à la hausse car d'autres plaintes risquent encore d'être déposées à l'encontre de "H.M.", le promoteur immobilier fictif. Déjà 20 plaignants se sont manifestés auprès de la justice après avoir découvert le pot aux roses et s'être assuré que le projet immobilier écologique promis n'était qu'un tissu de mensonges.

Des victimes ont ainsi été arnaquées de grosses sommes d'argent, allant jusqu'à 200 millions de centimes pour certaines d'entre elles. Deux audiences au Tribunal de première instance de Témara ont eu lieu sur cette affaire. L'une le 3 décembre 2019 et l'autre le 7 janvier courant, précisent nos sources. Le mis en cause ne s'est pas présenté aux deux audiences et a présenté des certificats médicaux pour expliquer son absence et son refus de confronter ses victimes dont le nombre ne cesse d'augmenter.

Le promoteur a ainsi réussi à bénéficier d'un report de l'audience au mercredi 15 janvier courant. Et, effectivement, il a daigné se présenter le jour dit devant le juge d'instruction pour répondre aux accusations d'escroquerie qui lui sont reprochés par une vingtaine de victimes ayant déposé plainte contre lui.

Cette audience a été l'occasion pour les plaignants de fournir des preuves accablantes de l'arnaque dont ils ont été victimes. La trésorière générale de la coopérative, "A.G", a également été entendue car considérée comme impliquée dans ce dossier en tant que complice du mis en cause principal et au courant de ses agissements.

Le Tribunal de première instance de Témara a aussi ordonné au promoteur de réunir une Assemblée générale le 17 février prochain, sous la supervision du juge d'instruction, afin d'éviter toute nouvelle entourloupette ou autre combine.

Le mis en cause a été également sommé de fournir tous les documents relatifs à ce projet immobilier écologique: liste des adhérents, rapports moraux et financiers... La convocation et la présence de tous les adhérents, sans aucune exception, ont été aussi exigées du mis en cause.

Il a été aussi décidé de programmer une audience d'enquête le 19 février prochain, c'est-à-dire, juste après la tenue de l'Assemblée générale. Les victimes ont l'espoir que cette audience sera leur occasion ultime de convaincre le juge d'instruction de la justesse de leurs doléances et que justice leur sera rendue.

Par ailleurs, dans le but d'éclairer l'opinion publique sur cette affaire d'escroquerie, Le Site info a tenté à plusieurs reprises de contacter le promoteur immobilier incriminé, mais son téléphone est demeuré, à chaque fois, aux abonnés absents!

Source : immohammedia.com

- **27/01/2020 - Marché immobilier Marocain : Tendances et évolution 2020**

Depuis des années, il apparaît comme évident que le marché immobilier au Maroc est un secteur à tendance baissière.

Augmentation excessive de l'Offre, Baisse et stagnation de la demande, Baisse continue des prix... l'année 2019 a été témoin d'un recul important.

Mais cette baisse est-elle là pour durer et quelles sont les perspectives pour le marché pour les mois à venir ?

Un Secteur économique en berne

La tendance des prix de l'immobilier dans l'ancien comme dans le neuf, est à la dégringolade sur toutes les villes du Maroc.

Depuis le début de l'année 2019, les prix des logements anciens baissent et, cette année, la dépréciation des prix résiste de façon plus durable que les années précédentes.

Le même constat s'observe pour les logements neufs ; les prix des logements en immeuble type appartements ont perdu environ 6% de leur valeur.

Cette tendance s'inverse néanmoins concernant le prix des maisons neuves surtout avec jardin (tendance nouvelle des recherches de CSP supérieures en revenus) .

Les villas enregistrent une hausse moyenne de la demande d'environ de 5% depuis le mois de mars 2019.

Baisse généralisée au Maroc

Cette baisse globale du marché est inexorablement liée au recul de la demande, poussant les propriétaires à baisser les prix s'ils désirent vendre.

En effet, la demande tend vers un ralentissement à la fin du printemps, ralentissement qui s'accélère au début de l'été, pour tous les logements destinés au marché des particuliers que ce soit pour les appartements ou pour les maisons.

La tendance moyenne baissière observée récemment de 7% sur le dernier trimestre 2019.

Quelle que soit la tendance, nous sommes encore loin de l'équilibre entre l'offre et la demande, et afin de voir un retournement du marché il est nécessaire que les stocks invendus de logements reviennent au niveau de l'époque du flux tendu pour assister à un redressement du marché de cet immobilier résidentiel.

Kénitra et Salé jouent les locomotives

Kénitra et Salé sont avec, dans une moindre mesure, Témara et Essaouira, sont les seules villes du Royaume à afficher des prix de l'immobilier en hausse au cours des six derniers mois (2019).

Mais globalement en dehors de secteurs recherchés ou solutions de niches, le marché de l'immobilier est toujours à la baisse en cette année 2019. Même si cette tendance persiste, celle-ci connaît une stabilité. Dans la plupart des grandes villes comme à Casablanca, Rabat, Mohammedia, El Jadida ou encore Agadir les prix oscillent entre 0.1% et -1.6% sur le premier trimestre 2019. Dans les deux villes, Kénitra et Salé, le marché se porte mieux et est orienté à la hausse depuis six mois. Hormis ces deux locomotives, deux autres localités tirent leur épingle du jeu : Témara et Essaouira, où les prix sont également en hausse.

La conjoncture actuelle immobilière Marocaine reste tendue.

Cette situation s'explique par le recul de la demande mais aussi et surtout par l'inadéquation entre l'Offre et la Demande. Si la situation est loin d'être idéale, elle n'est pas pour autant exceptionnelle ni même alarmante. Des réflexions et nombreuses pistes de relances de l'activité doivent être reconsidérées pour innover et faire redécoller le marché local. Cela commence par une mise à niveau des prix qui doit être ramenée à celui du pouvoir d'achat des Marocains notamment des primo-accédents. Des solutions innovantes (éco-construction, jardin et espaces verts, volumes adaptés à la vie moderne...) ainsi une offre produit plus qualitative devant être plus attractive et novatrice en termes de choix des matériaux (isolation, économies d'eau, logement écologique ...) notamment.

Enfin, au-delà des solutions logements proposées à revisiter, la relance pourra également venir par une originalité dans le financement du marché: Par exemple la suppression de l'apport initial par les professionnels spécialisés dans l'aide au financement peut aussi

contribuer à débloquer cette situation du marché. Une formule d'épargne logement ou de location avec option d'achat permettra également de fluidifier le marché

En conclusion, l'immobilier, comme tout marché, suit des cycles de hausse et de baisse, et évolue naturellement selon les époques au cours du temps. Au Maroc, la demande, bien que latente, est bel et bien réelle car le besoin de se loger est permanent.

Ainsi, tout laisse à penser que le secteur générateur d'emploi et de taxes devrait repartir à la hausse dans un avenir proche si certaines mesures sont prises rapidement par les opérateurs économiques.

Source : *nourreska.com*

- **21/01/2020 - BTP : Progression positive des ventes de ciment en 2019 (DEPF)**

L'activité du secteur clôture l'année 2019 sur une évolution positive, en ligne avec la progression des ventes de ciment, principal baromètre du secteur, de 1,8%, après une baisse de 3,7% 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.

Parallèlement à cette évolution, l'encours des crédits alloués au secteur immobilier s'est accru de 3,2% à fin novembre 2019, après +3,8% un an auparavant, relève la DEPF dans sa note de conjoncture de janvier.

La même source précise que cette progression recouvre un accroissement des crédits accordés à l'habitat de 4,3% et un repli de ceux alloués à la promotion immobilière de 0,9% après -3,9% il y a une année.

Source : *leconomiste.com* avec map

- **19/01/2020 - Maroc : ce qui oppose promoteurs immobiliers et acheteurs**

La loi sur la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) continue de faire des vagues. Et pour cause.

À l'origine du désaccord entre certains promoteurs immobiliers et certains acheteurs, certaines étapes de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), fait observer La Vie Eco. Le contrat de réservation, à savoir la première étape de la VEFA, est remise en cause. Il s'agit d'un contrat, généralement établi sous seing privé, et qui comprend le montant de l'avance versée.

En principe, six mois après ce contrat, un contrat préliminaire doit être établi en présence du notaire afin d'authentifier l'acte et de mettre les deux parties face à leurs engagements. Seulement, ce principe n'est pas respecté dans la pratique.

Le deuxième point divergent est relatif au dépôt de garantie qui marque la deuxième étape de la VEFA. À ce niveau, les contractants font face à un problème de garantie de non-achèvement ou de restitution des montants avancés.

L'autre problème majeur concerne la loi 107-12 relative à la VEFA qui ne prévoit aucune sanction contre les personnes qui n'appliquent pas la réglementation en vigueur. D'où la proposition de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI). Celle-ci propose qu'un délai de livraison soit pré-établi avec des sanctions financières en cas de retard inhérent directement au promoteur.

Source : *bladi.net*

- **14/01/2020 - Marrakech : qui sont les premiers investisseurs étrangers dans l'immobilier ?**

Les Français sont les premiers acheteurs de propriétés au Maroc, particulièrement à Marrakech, ville très attractive. Ce choix d'investir dans l'immobilier s'explique par la proximité du royaume avec l'Europe et les relations commerciales qui lient les deux pays.

Les Français se classent au premier rang des acheteurs de propriétés en raison de la proximité du Maroc avec l'Europe et des relations commerciales solides entre les

Français et les Marocains, rapporte The Arab Weekly. Suivront directement les acheteurs britanniques, italiens et espagnols.

Les ressortissants des pays arabes du Golfe figurent également sur cette liste. Ils achètent des propriétés sur le marché haut de gamme. « Les Arabes du Golfe ont généralement acheté des propriétés au prix de 1,1 million à 5,6 millions de dollars. Celles-ci sont utilisées comme des maisons de vacances plutôt que des résidences permanentes », a déclaré Nik Kapur, agent chez M2 Morocco, une agence immobilière basée à Londres et Marrakech.

À l'en croire, le marché du luxe de Marrakech, qui est concentré dans trois quartiers, fixe des prix moyens trois fois plus élevés que le marché général. « Le plus attractif, en termes d'investissement, est le quartier de Gueliz, avec un prix moyen au mètre carré fixé à 2070 dollars pour les propriétés récentes, qui a connu une forte croissance de la demande au cours des deux dernières années, suivi des quartiers les plus classiques de l'Hivernage (36200 dollars par mètre carré) et Palm Grove (312 dollars par mètre carré), qui sont dans des zones discrètes et élégantes avec un accès facile aux principaux services de la ville », a expliqué Kapur.

Source : *bladi.net*

• **14/01/2020 - Scandale de Bab Darna : la liste des prévenus s'allonge**

Plusieurs personnes ont été encore citées dans l'affaire d'escroquerie immobilière « Bab Darna ».

Le nombre de personnes impliquées ne cesse d'augmenter dans ce dossier d'escroquerie qui n'a pas encore révélé tous ses secrets. Un ingénieur et plusieurs membres de la famille du directeur de « Bab Darna Group » ont fait l'objet de nouvelles plaintes auprès du parquet général compétent de Casablanca, rapporte le quotidien Al Massae. Selon la même source, les victimes de cette grosse arnaque immobilière demandent que justice leur soit rendue.

Les spoliés accusent également le président de la commune qui devrait accueillir ces logements fictifs, ainsi que le chef de service de légalisation des documents qui avait paraphé les compromis de vente.

Les nombreuses victimes de ce dossier tournent désormais leurs regards vers les députés des groupes parlementaires qui leur ont promis de faire appel aux ministres des départements concernés par cette affaire afin que les responsabilités de chaque partie prenante soient déterminées.

Source : *bladi.net*

• **12/01/2020 - Hausse des taux des crédits immobiliers**

Les taux appliqués aux crédits aux particuliers se sont accrus de 35 points de base à 5,69%.

Le besoin en liquidité des banques a reculé à 64,1 milliards de dirhams en moyenne hebdomadaire en décembre dernier, contre 75,4 milliards de dirhams au mois précédent, indique Bank Al-Maghrib.

Citant la revue de la conjoncture économique, monétaire et financière du mois de janvier 2020 de la banque centrale, le quotidien l'Economiste précise, dans son édition du 13 janvier, que Bank Al-Maghrib a injecté 59,7 milliards de dirhams sous forme d'avance à 7 jours.

«L'encours global des interventions de la banque centrale atteint 66,1 milliards de dirhams, en tenant compte de 2,3 milliards de dirhams accordés dans le cadre du programme de soutien au financement de la TPME et de 4,1 milliards de dirhams au titre de l'opération de swap de change. A noter que le taux interbancaire s'est situé à 2,27% en moyenne», souligne le quotidien.

Concernant les taux appliqués aux crédits aux particuliers, ils se sont accrus de 35 points de base à 5,69%, recouvrant un accroissement de 33 points des prêts à l'habitat et une quasi-stabilité des crédits à la consommation.

«Le taux d'accroissement des crédits aux entreprises privées a poursuivi son amélioration, passant de 5,8% à fin octobre à 6,6% à fin novembre, soit le rythme le plus élevé depuis décembre 2011, note BAM, relevant que cette amélioration reflète une accélération de la progression de 9,9% à 10,8% pour les facilités de trésorerie, de 5,4% à 6,2% pour les prêts à l'équipement et de 2% à 2,7% pour ceux à la promotion immobilière».

Les crédits aux ménages sont passés de 4,9% à 4,6%, avec 4,8% de hausse des crédits à la consommation et un léger ralentissement de 4,5% à 4,3% des prêts à l'habitat.

Source : le360.ma

• **09/01/2020 - Immobilier: Keller Williams lance un concept inédit au Maroc**

Un concept inédit dans le domaine de l'immobilier vient de faire son entrée au Maroc ! Le premier Market Center a vu le jour à Casablanca à l'initiative de Keller Williams, un groupe immobilier international présent dans 38 pays.

Baptisé KW Anfa ce Market Center immobilier se présente comme «un mix entre une agence traditionnelle et un réseau de mandataires». C'est une plateforme de travail et de rencontre qui réunit acheteurs et vendeurs, leur permettant de bénéficier de l'écoute et des conseils et autres services fournis par les agents de Keller Williams.

L'intérêt ? «Un vendeur accompagné par Keller Williams Maroc peut espérer vendre plus vite, grâce à des centaines de clients potentiellement acquéreurs au sein du Market Center. Idem pour les acheteurs, qui ont accès à des centaines de produits à la vente. Et tout cela dans un seul et même espace, alors qu'un acquéreur doit pousser la porte de 10 à 15 agences traditionnelles pour la même quantité de biens !», explique le groupe immobilier qui ne compte pas s'en arrêter là et projette d'ouvrir prochainement d'autres Market Centers dans les villes de Marrakech, Tanger et Rabat.

Implanté au quartier Racine, en plein cœur de la métropole, KW Anfa Center s'étend sur près de 400 m² et propose trois espaces distincts : une zone de coworking pour la rencontre avec les agents Keller Williams Maroc, une salle de formation aux normes de technologies avancées avec une capacité d'accueil de 50 agents ainsi que des bureaux fermés destinés aux agents et leurs équipes, mais aussi à l'accueil des acheteurs et vendeurs.

Source : lematin.ma

• **07/01/2020 *- Villes nouvelles: Comment retrouver un second souffle**

Après plusieurs tentatives de relance avec des résultats peu probants, Al Omrane vient de confier à Aswaq Management Services Africa la lourde tâche de redresser la barre et redorer le blason des villes nouvelles. Mission: concocter une véritable stratégie de redynamisation afin de renforcer l'attractivité.

Ce cabinet a cumulé une expérience probante en matière d'animation de centres mixtes, avec composantes immobilière et commerciale (M Avenue, l'hôtel Pestana, Imkane...). Le cabinet a réussi entre autres à restructurer et redonner vie au centre commercial Anfaplace à Casablanca.

AMS Africa a récupéré cet actif avec pour mandat de le gérer, mais également d'élaborer et d'implémenter une stratégie de restructuration et de revalorisation pour résoudre des problèmes de vacances, de faible trafic, de manque d'attractivité, de manque de confiance des locataires et de taux de recouvrement des loyers très bas avoisinant les 30%.

Aujourd'hui, AMS Africa est mandaté pour opérer à peu près la même mission pour les 4 villes nouvelles, développées par Al Omrane. Autrement dit, il faudra tout d'abord mettre en place un dispositif de gestion et de gouvernance adaptée, impliquant l'ensemble des parties prenantes (ministères, collectivités locales, société civile, partenaires privés...).

En effet, les villes nouvelles sont rattachées à des communes rurales, entraînant un processus de décision inadapté à la gestion d'une ville. Le projet de loi visant à doter les villes nouvelles d'une gouvernance adaptée demeure aujourd'hui dans le circuit

d'adoption. Afin de renforcer l'attractivité des villes nouvelles existantes, plusieurs facteurs clés de succès doivent être actionnés simultanément.

A commencer par la définition d'une vocation clairement formulée et d'un positionnement lisible pour la ville (par exemple, la Ville Verte Mohammed VI articulée autour du savoir). De même, il faudra mettre en place une stratégie marketing favorisant l'adhésion institutionnelle et l'engouement des populations. Cette stratégie doit s'adresser, sur les supports adaptés, aussi bien aux habitants potentiels qu'aux visiteurs ou encore aux investisseurs porteurs de projets.

La programmation des villes nouvelles gagnera aussi à tenir compte de certains pré-requis comprenant notamment les volets de la sécurité, la connectivité ainsi qu'une offre d'infrastructures prioritaires et de services répondant aux besoins des habitants et comprenant l'ensemble des commodités nécessaires.

Et pour créer des opportunités d'emplois, il va falloir créer des zones d'activités au niveau des villes nouvelles. Ces actions devraient s'accompagner de la mise en place de clauses précises dans les contrats d'acquisition par les investisseurs introduisant des délais de construction et de vente clairement identifiés afin de minimiser le risque de spéculation foncière.

L'offre immobilière doit être diversifiée, favorisant la mixité sociale. Finalement, il faut promouvoir un phasage de développement harmonieux favorisant la création de zones d'activités, d'équipements et d'infrastructure de base au préalable de la programmation de la composante résidentielle (le développement d'équipements structurants a été privilégié à Zenata).

Désengorgement

Le concept des villes nouvelles ne date pas d'aujourd'hui. Il s'inscrit d'ailleurs dans le cadre d'une tendance mondiale des stratégies de désengorgement des grandes villes et de planification de l'expansion urbaine. Tendance qui remonte à l'après-guerre pour certains pays précurseurs comme le Royaume-Uni (New Town's Act, 1944), ou encore aux années 1960 pour ce qui est de l'Europe de l'Ouest (France - Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris; Danemark - Plan de développement du Grand Copenhague).

Source : leconomiste.com

• 07/01/2020 - Villes nouvelles: Les raisons d'un échec

Tamansourt, Tamesna, Lakhyayta... Des villes nouvelles sans vie qui n'attirent pas grand monde. Le constat aujourd'hui est que le programme des villes nouvelles, lancé il y a presque 2 décennies, n'a pas eu les effets escomptés. Ces villes sont toujours boudées par les populations. Elles sont pourtant situées aux abords de grandes villes ou métropoles (Casablanca, Tanger, Marrakech...).

L'idée de départ était de créer des centres urbains autonomes (villes-satellites) aménagés à la périphérie des grandes agglomérations. Leur création répond à deux impératifs majeurs: faire face au besoin croissant des populations en matière d'habitat et contribuer à l'éradication des bidonvilles et de l'habitat insalubre.

A ce titre, Al Omrane s'est vu, rappelons-le, confier la gestion de quatre projets de villes nouvelles avec la mobilisation d'un important foncier public: Tamansourt, près de Marrakech, Tamesna, non loin de Rabat, Chrafate, aux portes de Tanger, et Lakhyayta, au sud-ouest de Casablanca. Depuis, d'autres opérateurs comme la CDG et l'OCP se sont engagés à développer de nouvelles villes, en l'occurrence Puma (El Jadida), Zenata et Casa-Anfa (Casablanca) ou encore Ville Verte Mohammed VI (Benguerir).

L'ambitieux programme visait à résorber la pression démographique au niveau des grandes villes et rééquilibrer le développement urbain. Aujourd'hui, il n'en est rien. Les villes nouvelles sont de manière générale associées à diverses problématiques entravant leur attractivité: retard de peuplement, éloignement et accessibilité difficile, rareté des opportunités d'emploi, inadéquation de la gouvernance, absence de vision commune

sur l'ensemble des parties prenantes, faible mixité sociale, insuffisance d'équipements et d'infrastructures de base, déficit d'image...

Certes, il est un peu prématuré d'émettre un bilan définitif sur ces programmes, étant donné que le développement des nouveaux pôles urbains s'inscrit sur un cycle temporel étendu, s'étalant sur plusieurs décennies (30 à 40 ans). C'est le cas à titre d'exemple de Zenata ou Casa Anfa qui, plus d'une décennie après leur lancement, sont encore loin d'avoir fait le plein. Mais à la différence des 4 villes satellites, initiées par l'Etat (via Al Omrane), celles lancées par CDG ou l'OCP (qu'on préfère qualifier de pôles urbains) semblent mieux pensées et conçues, du moins sur papier (en attendant leur concrétisation dans les années à venir).

Pour éviter les écueils des précédentes expériences, l'éco-cité de Zenata, à titre d'exemple, est conçue selon une philosophie visant à faire des contraintes de son territoire des opportunités. Elle intègre d'une manière durable trois piliers fondamentaux: l'environnemental, le social et l'économique.

D'une superficie globale de 1.830 hectares, l'éco-cité devra accueillir 300.000 habitants ainsi que le relogement de 8.500 et le redéploiement de 25 unités industrielles. C'est un projet lourd de 30 à 40 ans avec une rentabilité différée. A El Jadida, PUMA (Pôle urbain de Mazagan), porté par l'OCP, suit à peu près le même modèle en misant sur l'écologie. Doté d'un budget d'aménagement de 5 milliards de DH, PUMA s'étend sur 1.300 ha qui se décomposent principalement en 200 ha de voiries principales, 300 ha d'espaces verts et 600 ha devant abriter les différentes composantes du projet.

A l'horizon 2034, PUMA devrait accueillir 134.000 habitants. Pour ces 2 pôles urbains comme pour Casa-Anfa, qui abrite Casa Finance City, les ingrédients du succès semblent réunis dès le départ. Ce qui ne fut pas le cas pour les villes nouvelles développées au début des années 2000.

Aujourd'hui, il est clair que les réalisations demeurent en-deçà des objectifs assignés: des 15 villes nouvelles promises en 2004, seules 4 ont vu le jour. Du million d'habitants prévus à terme, ils ne sont pour le moment que 150.000 habitants, dont Tamesna (45.000 habitants) et Tamansourt (60.000).

Reste que depuis leur lancement, Tamesna, Tamansourt, Chrafate et Lakhyayta avancent, mais pas toujours au rythme souhaité. Crise de l'immobilier et manque d'attractivité ont entravé leur développement. Et ce, malgré les plans de relance lancés par le ministère de tutelle visant l'injection de financements pour accélérer le déploiement des infrastructures et des équipements publics. Résultats: ces villes n'accueillent que quelques milliers d'habitants, sachant que la plus ancienne d'entre elles a plus de 13 ans.

. Source : leconomiste.com

• **06/01/2020 - Maroc : une nouvelle affaire de spoliation foncière mise à nu**

La police judiciaire de Marrakech a procédé à l'arrestation de trois individus soupçonnés de spoliation immobilière à Imintanout, dans la région de Marrakech. Le ministère public a ouvert une enquête.

L'interpellation des suspects fait suite à des plaintes déposées par plusieurs personnes dépossédées de leurs terres par des manœuvres de falsification de documents administratifs. Alors qu'ils procédaient à la délimitation des terres, les vrais propriétaires ont découvert la supercherie. Ceux-ci ont déposé des plaintes auprès du ministère public qui a diligenté une enquête pour faire la lumière sur cette spoliation immobilière. Dans la foulée, la police judiciaire a réussi à interpellier trois membres du réseau mais le quatrième s'est enfui.

Dès que cette affaire a été rendue publique, d'autres victimes ont, à leur tour, porté plainte, rapporte Al Massae. De même, les plaignants ont fait appel à un commissaire judiciaire pour vérifier l'enregistrement des documents qui leur ont été fournis par l'un des suspects. Il a été découvert que le registre du pachalik d'Imintanout ne comporte pas les numéros figurant sur les faux certificats.

Source : *bladi.net*

- **05/01/2020 - Affaire Bab Darna : le gouvernement va sévir**

Face aux nombreux dégâts causés par l'affaire Bab Darna, qui s'est révélée comme être le plus grand scandale immobilier que le Maroc ait jamais connu, le gouvernement tente de sécuriser les transactions.

Au Maroc, il ne fait l'ombre d'aucun doute que l'affaire Bab Darna a étalé au grand jour, les lacunes de l'arsenal juridique en matière immobilière. En effet, face aux conséquences douloureuses engendrées par cette affaire qui a connu l'arrestation du PDG Mohammed El Ouardi, principal mis en cause, ainsi que plusieurs de ses collaborateurs, le Conseil de gouvernement a décidé jeudi, d'engager les discussions autour d'un projet de décret relatif aux garanties de remboursement des avances payées dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA), rapporte le quotidien Al Ahdath Al Maghribya.

Le texte en question détaille les termes de la garantie de remboursement en cas de non-exécution du contrat par le promoteur. D'après la même source, cette garantie permet, selon l'article 618 de la loi, à l'acheteur d'obtenir, après annulation de l'acte de vente, le remboursement des sommes versées.

En décidant « d'approfondir les discussions » autour de ce projet de décret, le gouvernement entend désormais « sécuriser les transactions ». Car en réalité, si les responsables de Bab Darna sont allés au bout de leur escroquerie, c'est parce qu'il n'existait « aucune garantie relative à l'achèvement des travaux ni de remboursement des sommes, et ce en violation de la loi sur la vente en état futur d'achèvement (VEFA) », indique le média.

Le projet de décret du gouvernement a la valeur d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle, la compagnie d'assurance s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le promoteur, à rembourser les versements effectués dans le cadre de la vente sur plan, détaille Al Ahdath Al Maghribya. Mieux, l'acheteur peut s'en prévaloir même si le vendeur est affecté par une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Faut-il le rappeler, 800 victimes attendent le jugement des responsables de Bab Darna pour connaître de la suite à donner à ce dossier. Nombre d'entre elles avaient versé près de la moitié de la valeur des biens et se sont retrouvées dépossédées à la fois des montants des avances et de leurs droits de propriété, fait observer la même source.

Source : *bladi.net*

- **31/01/2020 - Le gouvernement espère maintenir la construction de logements à plus de 400.000 unités en 2020**

En 2019, le nombre de logements mis en chantier a légèrement baissé par rapport à l'année précédente, à 410.300. Les professionnels du secteur accusent la timidité des élus locaux à octroyer des permis à l'approche des municipales.

Le gouvernement table sur la création d'au moins 400.000 logements cette année en France, soit à peu près le niveau observé en 2019, a déclaré le ministre du Logement, Julien Denormandie. "On continue à être très haut dans la construction" de logements, a assuré Julien Denormandie sur la chaîne CNews.

L'an dernier, selon les chiffres annoncés cette semaine par le gouvernement, le nombre de logements mis en chantier a néanmoins légèrement baissé, à 410.300, malgré une nette amélioration en fin d'année. Il s'agit de la deuxième année consécutive de recul, ce que les acteurs immobiliers mettent largement sur le compte de la timidité des élus locaux à octroyer des permis à l'approche des municipales. Mais le gouvernement préfère insister sur le fait que ce niveau reste solide par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Assouplissement du code de la construction

L'objectif pour 2020, "c'est de se maintenir à des niveaux aussi hauts, au-dessus de 400.000", a annoncé Julien Denormandie. Le ministre a, notamment, jugé que la création de logements neufs serait encouragée par l'assouplissement du code de la construction engagé depuis le début du quinquennat et entériné par ordonnance cette semaine.

"Il fallait simplifier l'acte de construction, c'est fait", s'est félicité Julien Denormandie, évoquant un travail "immense". Cette simplification doit permettre aux constructeurs de contourner des règles complexes et contraignantes à condition de prouver que leurs futurs bâtiments respectent des objectifs plus généraux.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **28/01/2020 - Le recul de la construction de logements neufs en 2019 "n'est pas une surprise"**

En 2019, comme en 2018, la construction de logements neufs a baissé. Les permis de construire ont reculé de 2,3% et les mises en chantier de 1%.

La construction de logements neufs s'est repliée en France l'année dernière, comme en 2018 mais dans une moindre mesure. Les permis de construire, qui donnent une idée plus avancée des tendances à venir, se sont élevés à 449.400 unités sur l'ensemble de 2019, soit une baisse de 2,3% par rapport à 2018, selon les chiffres du ministère de la Cohésion des Territoires. Le nombre de mises en chantier s'est établi à 410.300, soit une baisse de 1%.

Ce qui inquiète Jacques Chanut. Le président de la Fédération française du bâtiment, au micro de BFM Business ce mardi, précise que "l'année est en recul, ce qui n'est pas une surprise. Ce n'est pas un recul massif. Par contre, ce qui faut regarder, c'est ce qui va se passer en 2020". En effet, il rappelle que "les permis de construire d'aujourd'hui sont les constructions de demain".

Ces variations sont toutefois moins marquées qu'en 2018, puisque les permis de construire et mises en chantier avaient alors chuté de quelque 7% respectivement. Dans le détail, les permis de construire de logements individuels ont augmenté de 2,4% par rapport à 2018, progression liée à la hausse de l'individuel pur (+4,6%). En ce qui concerne les logements collectifs ou en résidence, une baisse de 5,3% a été enregistrée par rapport à 2018.

"Stabiliser les aides sur le long terme"

Plutôt que de comparer avec l'année précédente, le ministère chargé de la Ville et du Logement a préféré comparer avec la moyenne des cinq dernières années, dépassée par l'exercice 2019 dans les permis de construire comme les mises en chantier. Ce qui permet de rendre le bilan plus reluisant, le secteur de la construction étant particulièrement cyclique. "Les chiffres de la construction sont en hausse au 4e trimestre, ce qui permet une stabilisation sur l'année 2019", a-t-il aussi relevé dans un communiqué, se disant "pleinement mobilisé pour consolider cette reprise".

Cité dans le communiqué, Julien Denormandie, le ministre chargé de la Ville et du Logement, a estimé que "ces résultats valident la stratégie du gouvernement de stabiliser les aides sur le long terme pour donner de la visibilité au secteur et de faciliter la construction avec la loi Elan, en particulier en luttant contre les recours abusifs. Les annulations de permis de construire ont nettement baissé". "En parallèle, nous accélérons aussi la rénovation des logements", a-t-il aussi indiqué. Comme l'année précédente, le gouvernement a mis l'accent sur la rénovation de l'habitat existant.

"L'Agence nationale de l'habitat a enregistré des résultats exceptionnels, en finançant la rénovation de 155.000 logements en 2019, près du double du niveau de 2017", indique le gouvernement sur ce sujet. En outre, une nouvelle prime à la rénovation énergétique des logements est accessible et destinée en priorité aux ménages les plus modestes depuis le début de l'année 2020, "Ma Prime Rénov"

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 27/01/2019 - Prix de l'immobilier en 2019 : la hausse n'est pas généralisée

L'année 2019 a été marquée par la baisse spectaculaire des taux de crédit, mais également par la hausse tout aussi impressionnante des prix de l'immobilier. Cependant, la réalité n'a pas été la même partout. Alors que les prix ont flambé du côté de Paris et de Brest, des villes comme Orléans et Marseille ont profité d'un mouvement baissier.

Le cas de la ville de Marseille

La Cité phocéenne a déjoué tous les pronostics. Alors qu'elle fait incontestablement partie des plus grandes villes de France, elle n'a pas suivi la même tendance que ces homologues.

IMPORTANT Certes, il n'est pas question de baisse, mais les prix n'ont quasiment pas bougé durant l'année qui vient de s'écouler.

Le prix moyen du mètre carré est resté en dessous de la moyenne nationale, à savoir 3 276 euros contre 3 367 euros.

Cependant dans les autres grandes villes, la pierre a significativement gagné en valeur, ne serait-ce qu'à Paris où la **barre symbolique du 10 000 euros** le mètre carré a été franchie, puis largement dépassée dans les arrondissements les plus prisés. De nombreuses villes comme Brest, Calais, Colmar, Argenteuil, Versailles, Villeneuve-D'Ascq, Saint-Nazaire et surtout Villeurbanne ont connu des **hausse de prix** à deux chiffres.

Une dizaine de villes ont affiché des prix en baisse

En plus de Marseille, quelques villes se sont démarquées à travers un **marché immobilier devenu plus accessible**.

IMPORTANT Le recul le plus notable est constaté du côté de Poitiers où le prix moyen a perdu 12,6 % en un an.

Nîmes a également connu un repli assez remarquable, avec une baisse de -8,2 %. Sur la troisième marche du podium des villes ayant enregistré une baisse importante on retrouve la ville de Tourcoing, où le prix de la pierre a régressé de 6,5 %.

À cette liste viennent s'ajouter des localités comme Limoges, Toulon ou encore Orléans. Mais les observateurs recommandent cependant aux acheteurs de « se dépêcher » s'ils veulent investir dans l'une de ces villes puisque celles-ci vont regagner en popularité et les prix continueront d'évoluer vers le haut.

Avec la reconduction du prêt à taux zéro, les potentiels acheteurs, qu'ils soient primo-accédants ou investisseurs, n'ont presque plus d'excuses pour ne pas **concrétiser leur projet immobilier**.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **24/01/2020 - Les ventes dans l'immobilier de luxe flambent en France mais le prix moyen d'un bien recule**

Après des années 2018 et 2019 exceptionnelles, l'année 2020 s'annonce également sous les meilleurs auspices.

"Le marché immobilier de prestige est en excellente santé en France". Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France et Monaco, est enthousiaste pour l'année à venir. En effet, il estime que ce début d'année 2020 se présente sous des augures extrêmement prometteurs. "Vers la fin de l'année 2019, un nombre non-négligeable de transactions a été décalé au premier trimestre 2020. En combinaison avec notre activité continue dans les premières semaines de cette année, nous avons déjà un très grand nombre de transactions sous compromis. Ceci nous amène à espérer que 2020 sera une véritable année record", estime-t-il.

Une année qui s'annonce donc sur la même lancée que 2019, qui elle-même avait "poursuivi sur la tendance encourageante de 2018", rappelle Sotheby's International Realty. L'an dernier, le réseau a réalisé 645 ventes de prestige, une hausse d'environ 22% par rapport à 2018 (526 ventes). Le prix moyen était de 1,56 million d'euros (une légère baisse d'environ 9% par rapport à 2018 avec 1,72 million d'euros) sur l'ensemble du territoire français. Par conséquent, les agences françaises ont réalisé au total un volume de ventes de plus de 1 milliard d'euros.

L'hyper haut-de-gamme a moins séduit

En 2019, comme en 2018, Paris a été le marché le plus attractif de France. "Les résultats parisiens de 2019 sont pratiquement identiques à ceux de 2018. En fait, ils auraient pu être encore plus importants grâce à la très grande demande continue mais ils ont été impactés par 2 facteurs négatifs : les manifestations des gilets jaunes (qui ont freiné les activités parisiennes pendant les week-ends) et les grèves (qui ont empêché les déplacements des acheteurs potentiels à la fin de l'année, surtout ceux venant de l'étranger)", note Alexander Kraft. On notera d'ailleurs que Paris est devenue la ville la plus attractive du monde pour les grandes fortunes, selon un classement établi par le réseau Barnes.

Mais fait nouveau, l'hyper haut-de-gamme (entre 10 et 50 millions d'euros) a moins séduit en 2019. Les transactions ont été plus importantes dans le haut-de-gamme entre 3 et 7 millions. En témoigne d'ailleurs les records parisiens enregistrés par les notaires l'an dernier. La vente parisienne la plus impressionnante n'était "que" de 36.000 euros du mètre carré. En 2017, un duplex de 310 mètres carrés à Invalides dans le VIIème arrondissement s'était vendu 38.700 euros du mètre carré par exemple. Et en 2018, les notaires avaient constaté la vente d'un studio de 59 mètres carrés dans le XVIème arrondissement, à Porte Dauphine, à 2,4 millions d'euros, soit 40.680 euros du mètre carré. L'an dernier, Paris s'est même faite détrôner par Boulogne-Billancourt pour le record du prix de vente au mètre carré. Une maison de 120 mètres carrés, quatre pièces, avec un jardin de 730 mètres carrés, s'est vendue 44.554 euros du mètre carré à Boulogne-Billancourt.

Réémergence des marchés immobiliers provinciaux

Dans le reste de la France, Sotheby's International Realty a constaté l'an dernier la réémergence des marchés immobiliers provinciaux. "Les Français ont retrouvé leur confiance dans la pierre française, et achètent aujourd'hui non seulement pour surclasser leur résidence principale ou acheter des résidences secondaires, mais aussi pour faire des investissements stratégiques pour l'avenir. Que ce soit dans le Sud (Provence, Côte d'Azur, Languedoc), en montagne (Megève, Méribel, Courchevel, Chamonix), dans les stations balnéaires (Biarritz, Pyla-sur-Mer, La Rochelle-Ile de Ré, La Baule, Dinard, Le Touquet), les métropoles (Lille, Lyon, Bordeaux) ou les terres (Bretagne,

Normandie, Sud-Ouest), nous avons constaté une hausse d'activité sur la totalité de nos 50 marchés français. ", précise Alexander Kraft.

Source : lavieimmo.com

- **24/01/2020 - Le moteur des performances exceptionnelles du marché immobilier en 2019 est l'investissement en locatif**

Pour se constituer un patrimoine et compléter leurs revenus, de plus en plus de Français se tournent vers l'investissement locatif. Ce type d'opérations a contribué aux résultats exceptionnels du marché tricolore de l'immobilier ancien en 2019. Une étude récemment publiée par le réseau Century 21 révèle néanmoins de fortes disparités géographiques sur ce secteur en pleine effervescence.

Une année 2019 exceptionnelle portée par l'investissement locatif

Le volume de transactions concernant des biens immobiliers anciens a franchi le cap du million en 2019.

IMPORTANT La chute des taux des crédits et l'allongement conséquent des durées de remboursement sont les moteurs de l'explosion des nouvelles acquisitions.

La répartition territoriale des opérations est toutefois très hétérogène. Par exemple à Paris, le nombre de ventes s'affiche en repli de 7,5 % à cause de l'envolée du prix au mètre carré, qui dépasse 10 000 euros dans plusieurs quartiers.

En revanche, partout en France, les placements locatifs ont explosé. 25 % des contrats signés ont porté sur l'acquisition d'un appartement à louer, soit un taux de progression annuel équivalent. Le rapport souligne « la participation massive des employés et ouvriers au mouvement, puisque cette catégorie socioprofessionnelle a été la plus représentée en 2019 ».

Cet engouement s'explique par l'intérêt des prêts pas chers. De plus, d'après les professionnels,

« Un tel achat ne requiert qu'un budget de 130 000 euros ».

Alors que pour les autres types d'acquisitions, la moyenne s'élève à 200 000 euros. Le climat incertain actuel renforce l'attrait de la pierre aux yeux des ménages.

L'Île-de-France, marché privilégié des investisseurs en locatif

IMPORTANT Les particuliers désireux d'investir en locatif se sont tournés majoritairement vers la région francilienne.

Où la part de ces opérations sur l'ensemble des transactions a atteint 31 %. Au cours des deux dernières années, leur volume a connu une augmentation record de 45 %.

Pourtant, la flambée des prix parisiens pèse sur les acheteurs. Entre 2005 et 2019, le moyen d'une transaction a quasiment été multiplié par deux, pour s'établir à près de 488 000 euros. Dans le même temps, les surfaces sont restées sensiblement les mêmes. La cherté des logements explique la typologie des investisseurs, dominée par les cadres supérieurs (47,9 %), alors que les employés et ouvriers sont minoritaires à seulement 4,9 %.

La même frénésie est constatée en petite couronne, où les prix progressent rapidement, jusqu'à 10 % par exemple en Hauts-de-Seine. L'afflux de cadres supérieurs dans ces départements booste la demande.

Une année 2020 toujours « spectaculaire » attendue

En 2020, Century 21 anticipe une baisse d'activité causée par deux facteurs.

- D'une part, certains vendeurs surévaluent leur bien.
- D'autre part, les banques durcissent les conditions d'octroi de prêts à l'habitat.

Ainsi, selon les auteurs du rapport,

La production devrait diminuer, entraînant une remontée modérée des prix, de l'ordre de 2 %.

De leur côté, certains courtiers penchent pour un maintien du dynamisme de l'activité immobilière. Le Conseil supérieur du notariat partage cet avis, expliquant qu'

Avec la poursuite de la politique monétaire accommodante de la BCE, aucune hausse des taux susceptible d'affecter significativement le secteur du crédit n'est à redouter.

Source : Meilleurtaux.com

• 23/01/2020 - Retour sur l'année 2019

En ce mois de décembre, Meilleurtaux a décidé de faire avec vous un retour sur l'année 2019. Quelles ont été les lois qui ont impacté le marché de l'immobilier, quelles ont été les tendances immobilières de cette année, les prévisions pour l'année prochaine ...

Des prix en constante augmentation

Force est de constater que l'année 2019 s'est caractérisée par un regain de tension sur le prix de l'immobilier, tous logements confondus.

En effet, les données que collecte le baromètre LPI-SeLoger, montre une reprise d'accélération des prix des logements dont la hausse annuelle s'élève à 4,5% cette année, contre 4,2% en 2017 et 3,7% en 2018.

D'après le baromètre LPI-SeLoger, pour l'année 2019, le prix moyen d'un logement avoisine les 251 000 € dans l'ancien, pour un prix moyen de 3 384 €/m².

Une année record pour l'immobilier

Mardi 10 décembre, les notaires de France ont dévoilé le bilan immobilier de l'année 2019

A la fin du mois de septembre 2019, le volume annuel de transactions atteint un niveau record : le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France est de 1 059 000 soit 100 000 transactions de plus que l'année dernière (à la même époque). Cela représente une hausse de plus de 10%. Un record qui s'est naturellement accompagné d'une nouvelle hausse des indices de prix : +4% pour les appartements et +2,5% pour les maisons en moyenne. Ce dynamisme est porté par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de faire face à la hausse des prix. Il n'a jamais été aussi facile de financer l'achat d'un bien immobilier tant les banques ont été flexibles sur l'accord des prêts. De nos jours, l'immobilier est considéré par un grand nombre comme un moyen de protection et un élément d'assurance pour l'avenir notamment depuis l'annonce de la nouvelle réforme des retraites.

Le profil de l'emprunteur 2019

En 2019, l'emprunteur type avait 36,1 ans et touchait en moyenne 4 549€ par mois, empruntait 223 000€ avec un apport de 13 900€ pour une transaction de 236 900€. Parmi eux, 70% étaient des primo-accédants.

Un apport moyen en baisse. En 2019, l'emprunteur type avait un apport de 13 900€. C'est une baisse d'environ 25 % par rapport à 2018, année à laquelle il atteignait 18 500€. « Cette part est la plus faible jamais constatée depuis 6 années » explique **Maël Bernier**, directrice de la communication de Meilleurtaux.com

L'emprunt moyen augmente. En corrélation directe avec la baisse de l'apport moyen, l'acquéreur type emprunte plus qu'en 2018 : 223 000€ cette année contre 216 662€ l'année dernière. « Les taux d'intérêt extrêmement bas qui permettent un emprunt très peu coûteux, leur ont permis de limiter considérablement le recours aux fonds propres ou mieux encore à ceux ne disposant que de très peu d'épargne d'accéder à la propriété » précise **Maël Bernier**.

Une durée moyenne de prêt record. Cette année, la durée moyenne du prêt s'allonge et atteint 21,6 ans contre 20 ans en 2018. « Les politiques des banques qui ont multiplié les produits sur 25 ans ont eu un effet direct sur la durée moyenne des emprunts contractés, ainsi plus de 40% des prêts se sont signés sur 25 ans en 2019 alors que dans les dix dernières années, la durée moyenne variait entre 18 et 20 ans » explique **Maël Bernier**.

Une transaction moyenne en hausse. En 2019, le montant de la transaction moyenne atteignait 236 900€ contre 234 162€ en 2018. Une légère baisse qui s'explique par une stabilisation des prix immobiliers à l'exception des grandes métropoles comme Bordeaux, Lyon ou évidemment Paris.

Des revenus moyens qui augmentent. Les revenus moyens de l'emprunteur type sont en très légère hausse : il s'élève à 4549€ en 2019 contre 4 376€ en 2018. Même si l'on observe une hausse, le revenu moyen des foyers reste bien en deçà de ce que l'on a pu connaître en 2016 et 2017 : respectivement 5 500€ et 5 100€.

Une nouvelle arrivée à la BCE, et de nouvelles directives

Depuis le 1er novembre 2019, l'ancienne ministre des finances française Christine Lagarde (sous le mandat de Nicolas Sarkozy) et ex-patronne du Fonds Monétaire International (FMI) a été élue à la tête de la Banque Centrale Européenne.

Dans les années à venir, Christine Lagarde souhaiterait faire évoluer les objectifs de la BCE et ainsi ouvrir le débat sur d'autres enjeux majeurs comme la politique des taux bas.

Elle a, en outre, défendu la politique de taux d'intérêts très bas pour soutenir l'emploi plutôt que de financer d'avantage les épargnants.

Des lois qui ont bouleversé le paysage immobilier

Prolongement du CITE. Le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) vous permet de déduire de votre impôt sur le revenu une partie des dépenses engagées pour vos travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique de votre logement. Il a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2020.

Dispositif Denormandie. Le dispositif Denormandie permet de bénéficier d'une réduction d'impôt si vous réalisez un investissement locatif dans un quartier ancien dégradé. Ce logement doit être notamment situé dans le centre de certaines communes. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2019 et est prolongé jusqu'au 31 décembre 2022.

L'éco-PTZ. L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est un prêt à taux d'intérêt nul permettant de financer des travaux d'économie d'énergie de son logement. Il est entré en vigueur pour l'essentiel à compter du 1er juillet 2019 et est prorogé jusqu'en 2021.

Cette année, de nombreuses réformes, impactant directement le marché de l'immobilier ont vu le jour.

Une bonne année aussi pour Meilleurtaux

Cette année 2019 a également été une très bonne année pour la marque et le groupe Meilleurtaux. Après de très nombreuses apparitions -pour de simples articles, des pleines pages dans les journaux, des interviews, des reportages en agence- les médias ont permis un gros coup de projecteur sur le groupe ce qui nous a aidés à devenir pour la 2ème fois marque préférée des Français.

Quel avenir pour 2020 ?

Comme chaque année, le gouvernement vient de voter son projet de loi de finances (PLF). Il correspond au budget de la France pour l'année 2020 (ensemble des dépenses et des recettes de l'Etat pour l'année à venir).

Et c'est mardi 19 novembre que l'Assemblée nationale a voté à une large majorité le projet de loi de finances 2020. Un budget tourné vers le pouvoir d'achat, avec la baisse de près de 5 milliards d'euros d'impôt sur le revenu.

Cette année, le PLF va favoriser la création de deux dispositifs en faveur du commerce de proximité en zone rurale. Ils reposeront sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), l'exonération facultative de cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Le projet de loi de finances pour 2020 réforme également le mode de calcul des aides au logement et met en œuvre la « contemporanéité » des APL. Ainsi, à partir de janvier 2020, ces aides seront désormais calculées sur la base des revenus de l'année en cours et non plus sur ceux perçus deux ans auparavant.

La suppression en trois étapes de la taxe d'habitation depuis 2018 concerne la résidence principale des foyers dont le revenu fiscal se situe en dessous d'un plafond recalculé chaque année. 80 % des foyers fiscaux bénéficient de cette suppression depuis la mise en place de cette exonération progressive.

Les députés votent le maintien du PTZ dans les zones rurales. Initialement prévu pour le 1er janvier 2020, le prêt à taux zéro (PTZ) ne sera finalement pas annulé en zones rurales et dans les villes moyennes (zone B2 et C). L'Assemblée nationale a adopté une série d'amendements en faveur du maintien du PTZ dans les territoires ruraux (plus précisément dans les zones B2 et C), contre l'avis du gouvernement et du projet de loi de finances.

En 2020, après une flambée des prix (+ 4,5% par rapport à 2018, en moyenne), le rythme d'augmentation des prix devrait tout de même ralentir.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **20/01/2020 - De nombreuses solutions sont à considérer pour faire sortir rapidement la France de la crise du logement**

Le mal-logement est aujourd'hui le lot quotidien de nombreux Français. De quoi pousser les associations à tirer les sonnettes d'alarme à l'adresse du gouvernement. En effet, une tribune a été publiée, à la fin de l'année, proposant plusieurs solutions pour une rapide sortie de crise. D'après les requérants, la renonciation aux rabotages des subventions serait un signe prometteur venant des pouvoirs publics.

500, c'est le nombre d'enfants qui dorment dans les rues de la capitale française. C'est ce que les chiffres du Samu social ont révélé, montrant à quel point la situation devient de plus en plus grave. Encore faut-il tenir compte des autres cas qui sévissent depuis quelques années. Tels sont les cas de millions de résidents mal logés ou souffrants d'une situation précaire, dont se désole la fondation Abbé Pierre.

Cette dernière est d'ailleurs sur le point de dévoiler son 25ème rapport se rapportant à ce thème. Mais en attendant, le Collectif des associations unies, luttant contre le mal-logement, a émis son avis dans une tribune et proposé des mesures visant à remédier le problème. Aussi la non-évocation du sujet lors des vœux présidentiels suscite-t-elle quelques déceptions.

Des chiffres pour le moins alarmants

L'accès au logement pour tous est un sujet auquel tient à cœur le gouvernement français. La preuve, le président Emmanuel Macron l'a évoqué le 11 septembre 2017, date à laquelle son mandat a commencé. Il a, par ailleurs, de nouveau abordé la question lors de la présentation des vœux de décembre 2018.

Et pour joindre la parole à l'acte, 60 millions d'euros de plus vont être mobilisés dans le cadre de la lutte contre le sans-abrisme de cette année. C'est en tout cas ce qu'a annoncé, le 13 septembre dernier, le ministère de la Cohésion des territoires. Le but étant d'arriver à créer, sur la durée du quinquennat présidentiel :

- 10 000 places supplémentaires en pensions de famille ;
- 40 000 nouvelles places en intermédiation locative.

Le fait est que le nombre de personnes en situation précaire est des plus alarmant, à raison de 4 millions d'individus mal logés ou encore de 12,1 millions de locataires en mauvaise posture du fait des problèmes énergétiques ou des difficultés à s'acquitter de leurs frais de location. Dans ce dernier cas, la souscription d'une assurance loyer impayé devient essentielle pour le propriétaire-bailleur pour le protéger de tout risque d'insolvabilité.

Si tous les acteurs du secteur immobilier sont tenus en haleine en attendant la publication du 25ème rapport de la fondation Abbé Pierre prévue le 31 janvier prochain, les chiffres qui y seront annoncés ne devraient pas s'éloigner de ceux de la 24ème édition susmentionnés.

Le fait est que l'on continue de subir les conséquences des mesures d'économies sur les APL (Aides personnalisées au logement, dont bénéficient 6,5 millions de résidents) mises en place depuis plus de deux ans :

- Un abaissement de 5 euros par mois depuis le 1er octobre 2017 ;
- Le gel du montant de l'allocation en 2018 au point de devenir sous-indexé l'an dernier suite à l'accélération de l'inflation ;
- La suppression de l'APL Accession ;
- La modification du mode de calcul à partir du 1er avril prochain qui ferait encore baisser la subvention des 1,2 million de bénéficiaires.

Des propositions pour apaiser les tensions

Ces restrictions sont loin d'enchanter les associations de lutte contre le mal-logement qui se désolent du nombre croissant des personnes concernées. D'autant plus que l'heure est actuellement aux questionnements, pour eux, quant à la réalisation des projets gouvernementaux. Au délégué général de l'Union professionnelle du logement accompagné, Arnaud de Broca, d'émettre son avis sur Twitter :

« Le logement n'apparaît pas comme prioritaire dans le Budget 2020, le mal-logement est absent des vœux présidentiels... »

Arnaud de Broca

Il faut dire que le Collectif des associations unies n'était pas resté les bras croisés à la fin de l'année. Il a, en effet, dressé une tribune où sont énumérées dix propositions de solutions pour sortir de la crise de logement. Sur la liste figure, entre autres, l'accélération du plan national de résorption des bidonvilles. À savoir, 30 000 places d'hébergement en centres d'accueil devront être créées sur trois ans, en faveur des demandeurs d'asile.

S'ajoutant à cela, la TVA exceptionnelle de 5,5% devrait être réappliquée pour la construction de logements sociaux financés par des prêts locatifs à usage social. Tout comme un plan national doit être élaboré afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne. Mais le plus important serait le renoncement de l'État à toutes les mesures restrictives portant sur les APL. Pour le Collectif :

« Il faudra que les jeunes à faibles ressources, qui vont être fortement pénalisés par la réforme, fassent l'objet d'un système dérogatoire. »

À Aurélien Taché, président du Conseil national de l'habitat, de plaider :

« Les APL en temps réel sont une bonne idée, mais des solutions doivent être trouvées pour eux [les jeunes à faibles revenus NDLR] en amont, afin qu'ils ne soient pas pénalisés. »
Aurélien Taché

Source : Meilleurtaux.com

• **20/01/2020 - 2019, une année exceptionnelle pour le marché immobilier français**

Démentant les prévisions, les taux des emprunts immobiliers sont tombés à des seuils historiques. Combinés à l'allongement des durées de crédit, ils ont contribué à l'atteinte de volumes record. La production de prêts a logiquement explosé, portée aussi bien par les nouvelles acquisitions que les renégociations.

Des conditions de prêt exceptionnelles, source d'une explosion des volumes

Au lieu de la remontée attendue, c'est une baisse marquée qui a été observée sur le front des crédits immobiliers. Selon l'Observatoire du Crédit logement CSA,

« La moyenne toutes durées confondues est passée de 1,43 % en janvier à 1,12 %, un niveau bas historique ».

Les meilleurs profils d'emprunteurs ont même réussi à décrocher des prêts à un taux inférieur à 1 % avant les légers ajustements enregistrés en décembre.

En parallèle, les banques ont en parallèle allongé les durées des prêts, un mécanisme qui a permis d'augmenter le capital souscrit. D'après les professionnels du marché,

« La durée moyenne a crû de 6 mois entre 2018 et 2019, pour s'établir autour de 22 ans ».

De nouveau solvables, les primo-accédants ont pu revenir sur le marché malgré le niveau élevé des prix, particulièrement dans les grandes villes.

IMPORTANT Ces conditions exceptionnelles ont dopé l'activité sur le marché, notamment dans l'ancien avec l'atteinte du million de transactions sur 12 mois au cours de l'été 2019.

Une production de crédit record soutenue en partie par les renégociations

« La production de crédit a également bondi de 20 % à 24 milliards d'euros en octobre »

D'après la Banque de France. Un tel niveau n'avait plus été atteint depuis mai 2017. En 2019, les nouvelles souscriptions ont totalisé environ 250 milliards d'euros, en hausse de 20 % sur un an. Elles égalisent ainsi les performances de 2016, mais restent en deçà des 273,3 milliards d'euros prêtés en 2017.

IMPORTANT Les renégociations ont également joué un rôle essentiel, représentant près d'un quart des dossiers traités par les courtiers immobiliers en fin d'année.

La Banque de France table sur un total de plus de 50 milliards d'euros pour 2019.

En effet, avec des taux moyens à 2 % avant la mi-2016, des milliers de contrats en cours de remboursement ont pu être renégociés avec un différentiel de taux compris entre 0,7 et 1 point, faisant réaliser des économies substantielles à leurs détenteurs.

En 2020, les taux devraient rester faibles, compte tenu du maintien de la politique monétaire incitative de la Banque Centrale Européenne, mais également de la stratégie commerciale des banques, le crédit immobilier restant un produit d'appel efficace. De plus, la pierre reste populaire aux yeux des Français, particulièrement dans un contexte économique tendu sur fond de tensions liées à la réforme des retraites. La bonne santé du marché immobilier devrait par conséquent se confirmer cette année.

Source : Meilleurtaux.com

• 19/01/2020 - Les professionnels des produits de construction sont moins optimistes pour 2020

Après une année 2019 meilleure qu'attendu, les industriels français des produits pour la construction tablent sur un exercice 2020 "de transition".

(BFM Immo) - Les industriels français des produits pour la construction s'attendent à une année 2020 de "transition" avec un "ralentissement de la progression" de l'activité, après un exercice 2019 en hausse et meilleur qu'attendu, selon l'enquête annuelle de leur fédération. L'année 2019 "globalement a été meilleure que ce qu'on anticipait pour le secteur", a résumé Hervé de Maistre, président de l'Association française des industries des produits de construction (AIMCC), lundi devant la presse.

L'enquête menée par l'AIMCC en décembre et janvier auprès de ses organisations adhérentes a montré que la plupart avaient connu des progressions d'activité en 2019, et "pour la moitié d'entre elles, relativement significatives" (plus de 3%), a commenté Jacques Manzoni, président du groupe de travail économie de l'AIMCC. Plus de 8 des organisations professionnelles interrogées sur 10 ont eu une activité en hausse l'an dernier, tandis que pour 10% seulement elle était en baisse.

"Ralentissement de la progression"

En 2020, "on entre dans une phase de transition, de ralentissement de la progression", mais "pas forcément de baisse", a souligné Jacques Manzoni, en rappelant que les secteurs de la construction et des travaux publics tablent sur un ralentissement de l'activité.

Selon l'enquête annuelle de l'AIMCC, "57% des répondants prévoient une progression de leur volume d'activité" en 2020, mais à un niveau inférieur à 2019, a-t-il précisé. Près d'un

tiers estiment que le niveau d'activité sera stable. "On n'a pas retrouvé les niveaux de 2008, mais néanmoins petit à petit, on est en train de remonter la pente", a ajouté Jacques Manzioni. De son côté, Hervé de Maistre a souhaité placer l'AIMCC en "partenaire responsable" des pouvoirs publics, notamment en matière d'économie circulaire.

Interrogé sur la mise en place de filières de recyclage pour les déchets du bâtiment, prévue dans la loi pour l'économie circulaire en discussion au Parlement, il estime que l'on a "beaucoup avancé en 2019" et que "les esprits ont évolué". "De part et d'autre, on est un peu plus prêts à se comprendre et à travailler sur des choses efficaces", a-t-il dit, en insistant sur la prise en compte des "spécificités et particularités de chacun des matériaux" dans le recyclage. "Je suis résolument optimiste sur le fait que nous allons collectivement construire, en partenariat, acteurs économiques et gouvernement, quelque chose qui tient la route pour les années à venir", a-t-il déclaré.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 17/01/2020 - Le marché de l'immobilier ancien va-t-il fléchir en 2020 ?

Portées par les taux d'intérêt historiquement bas, les ventes dans l'ancien ont explosé en 2019. En plus des primo-accédants, de nombreux Français choisissent de placer leurs épargnes dans l'immobilier. Assurant un meilleur rendement à long terme et présentant moins de risques, la pierre intéresse davantage les investisseurs. Néanmoins, les observateurs et le public se demandent si le marché va rester aussi dynamique pour 2020. Les avis des experts sur le sujet divergent quelque peu, mais la majorité s'accorde à dire qu'aucun grand changement ne va survenir cette année.

Tout dépend de l'évolution des taux

La faiblesse du taux immobilier a permis à un grand nombre de ménages d'accéder plus facilement à un financement pour leurs projets de devenir propriétaires.

Si la BCE maintient sa politique monétaire, ce qui est fort probable, aucune augmentation des taux n'est à prévoir alors que les professionnels s'attendent à un durcissement des conditions d'octroi au cours du premier semestre, suite aux recommandations émises par le HCSF.

IMPORTANT Le pouvoir d'achat immobilier des Français ne risque donc pas de s'effondrer malgré des prix dans l'ancien toujours plus élevés.

En effet, la pénurie de l'offre observée depuis plusieurs mois contribue à soutenir le marché, notamment dans les grandes villes et certaines communes reconnues pour leur dynamisme économique.

Selon les prévisions des Notaires de France,

Les prix de l'appartement dans l'ancien vont progresser de 5 % cette année. L'augmentation sera moins marquée pour la maison.

Un scénario plutôt optimiste

Dans l'ensemble, les professionnels de l'immobilier prévoient un scénario optimiste pour 2020. Certains se montrent toutefois plus prudents et préfèrent anticiper un léger fléchissement des ventes, du moins au cours des six premiers mois de l'année.

En plus de la faiblesse des taux (une moyenne de 1,12 % en novembre 2019), le maintien et l'extension du dispositif fiscal Denormandie contribueront également à soutenir le dynamisme du marché de l'investissement locatif dans l'ancien.

Selon certains experts, les banques pourraient faire remonter les taux d'emprunt de quelques points (entre 0,1 et 0,2) afin de maintenir leurs bénéfices. Mais face à la concurrence avec les nombreux acteurs du marché des crédits immobiliers, les organismes hésitent à réviser leurs barèmes à la hausse.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **16/01/2020 - Les primo-accédants ont animé le marché immobilier en 2019**

2019 aura été un excellent cru pour le marché immobilier français. Évidemment, comme l'ont souligné une multitude d'articles dans les revues spécialisées, la baisse des taux à un niveau historiquement bas y est pour beaucoup. L'année qui vient de s'écouler aura également été celle des jeunes, nombreux à accéder à la propriété.

La hausse des prix n'a pas démoralisé les aspirants à la propriété

IMPORTANT L'an passé, le marché immobilier français a observé un dynamisme inédit, brisant au passage de nombreux records.

Poussée par les taux les plus bas de l'histoire des crédits immobiliers, la demande a largement surclassé l'offre, dont le premier effet a été la flambée des prix.

Pour la toute première fois, le mètre carré s'est affiché à plus de 10 000 euros dans la capitale. Et à Paris, la majorité des acheteurs sont des couples sans enfant, avec une moyenne d'âge de 30 ans. Malgré le prix élevé, la propriété attire les porteurs de projet, ces derniers constatant qu'il est préférable de payer des mensualités plutôt qu'un loyer.

À titre d'information, un foyer sans enfant paie en moyenne une mensualité de 2 187 euros. Si le couple avait opté pour une location, leur loyer se serait élevé à 1 350 euros. Ce montant reste raisonnable puisqu'elle n'excède pas les 33 % du revenu, seuil au-delà duquel les banques sont priées de refuser le prêt pour éviter le surendettement.

Devenir propriétaire en province est encore plus intéressant puisque l'écart entre le loyer moyen et une éventuelle mensualité n'est que de 247 euros.

Les primo-accédants présents en force

IMPORTANT Le primo-accédant a volé la vedette à tous les autres profils d'acheteur en 2019.

Selon les chiffres communiqués par un professionnel du secteur,

« À Paris comme en province, ceux qui achètent pour la première fois leur résidence principale sont présents en majorité ».

Dans toute la France, ils représentaient 76 % des acquéreurs. La proportion est encore plus importante dans la capitale où 82 % ont réalisé leur toute première acquisition.

Même dans l'investissement locatif, les primo-accédants affichent une forte présence. Logeant à Paris, parfois par contraintes professionnelles, ils acquièrent une résidence en province, là où les prix restent abordables et où le retour sur investissement arrive assez rapidement.

Source : Meilleurtaux.com

- **15/01/2020 - Marché immobilier : plus d'un million de transactions en 2019**

Le marché immobilier de l'ancien a été dopé par l'investissement locatif : plus d'1 transaction sur 4 a été réalisée à titre de placement. Selon le réseau Century 21, le prix moyen au m² a retrouvé, voire dépassé, les niveaux les plus hauts de 2011.

Le réseau Century 21 a publié le 6 janvier 2020 une étude sur « Le marché immobilier de l'ancien en 2019 » qui a enregistré un nouveau record : plus d'1 million de transactions auront été réalisées cette année et les projets d'achat restent élevés (+25 % en 2019).

Au niveau national, l'investissement locatif explose. Dans les territoires, partout on observe une progression plus ou moins forte des prix et du nombre de transactions. Les hausses sont surtout fortes pour les appartements.

Le marché immobilier dans l'ancien au niveau national

Plus d'un achat sur 4 (27,2 %) est dédié à l'**investissement locatif** (+25,3 % sur un an), du jamais vu selon le réseau immobilier. Le prix moyen au m² s'établit à 3 639 € pour les appartements (+3,1 %) et 2 106 € pour les maisons (+1 %).

Un appartement se vend en moyenne 207 744 € en 2019 (+1,5 % par rapport à 2018), une maison 234 593 € (+2,2 %).

Les moins de 40 ans sont à l'initiative de 48,4 % des transactions immobilières

La part de l'emprunt consacrée à l'achat a encore progressé de +2,1 % pour représenter 80,1 % du montant global de l'acquisition.

Cet achat finance pour 65,2 % l'acquisition de la résidence principale, la part des transactions consacrées à la résidence secondaire continuant de reculer de 4,7% (soit 6,1 % des achats).

Le marché immobilier dans l'ancien dans les territoires

Le nombre de transactions (appartements et maisons) progresse dans toutes les régions, excepté en Normandie.

Marché immobilier dans les régions

Les hausses sont particulièrement marquées dans les Hauts-de-France (+7,4 % sur le marché des appartements), et dans les Pays de la Loire (+5,9 % tant sur les maisons que sur les appartements). En revanche, la Bourgogne Franche Comté (3,5 % pour les maisons) et Le CentreVal de Loire (0,6 % pour les maisons) connaissent une diminution de leurs prix moyens au m².

Marché immobilier en Ile-de-France

Le prix moyen au m² d'une maison progresse de +1,5 % pour atteindre 3 059 € et celui d'un appartement monte de +8,6 % (4 033 € le m² en moyenne, soit un record). Les montants moyens d'acquisition en Ile de France enregistrent des niveaux record : 340 989 € pour une maison, 233 853 € pour un appartement.

La progression des prix est particulièrement forte dans les trois départements limitrophes de Paris : +10,3 % pour les maisons et +9,4 % pour les appartements dans les Hauts de Seine, +9,8 % pour les appartements dans le Val de Marne et +9,2 % pour les appartements dans la Seine Saint Denis.

L'importance des ventes d'appartements tient aux investissements locatifs (+69 % en 2 ans) qui se portent essentiellement sur les petites surfaces en collectif.

En 15 ans, les départements de la première couronne ont monté plus vite que ceux situés dans la seconde : +54,4 % pour les Hauts de Seine, +41,9 % pour le Val de Marne, +37,4 % pour la Seine Saint Denis quand le Val d'Oise a progressé de +14,6 %, la Seine et Marne de +14 %, les Yvelines de +12,9 % et l'Essonne de +7,9 %.

Mais à titre de comparaison, sur la même période, Paris a vu son prix moyen au m² augmenter de 107 %.

Marché immobilier à Paris

Le prix au m² parisien a ainsi plus que doublé en 15 ans (de 4 865 € le m² en 2005, il est passé à 10 062 € en 2019). Le montant moyen d'une transaction atteint aujourd'hui 487 749 € en moyenne. C'est 250 000 € plus cher qu'il y a 15 ans (pour des surfaces quasiment équivalentes...).

Dans ce contexte d'envolée des prix, les volumes de ventes, qui avaient déjà baissé en 2018, baissent de 7,5% en 2019.

Les transactions immobilières sont majoritairement portées par les cadres supérieurs (47,9 %) et les cadres moyens (37,2 %), les employés/ouvriers sont à l'origine de 4,9 % seulement des achats à Paris, contre 12,2 % il y a 10 ans.

Selon Century 21, les prix de l'immobilier devraient continuer de monter au 1er semestre 2020 mais « légèrement », et conduire les ménages à accroître leur part d'apport personnel : on sait que depuis fin décembre 2019 les banques ont été appelées par le Haut conseil de stabilité financière à davantage de vigilance sur l'octroi des prêts (durée et quotité d'endettement). « L'activité devrait en être affectée et amener à un ajustement des prix dans le courant de l'année ».

Source : lafinancepourtous.com

• 14/01/2020 - La proptech bouleverse l'univers de l'immobilier

La digitalisation des ventes immobilières avance lentement, mais sûrement. Avec l'avènement de nouveaux acteurs dans le secteur, des modèles économiques basés sur des outils numériques et permettant d'offrir une meilleure expérience aux utilisateurs ont vu le jour. En effet, ces start-ups ont développé des processus de vente rapide et transparente, et réussi à réduire les délais de vente et les commissions immobilières. Leurs offres correspondent ainsi aux besoins des propriétaires et des acheteurs.

Accélérer et sécuriser les transactions

La plupart des acteurs de la proptech ont choisi comme priorité l'accélération et la sécurisation des transactions. Pour cela, ils s'appuient sur des technologies innovantes, comme :

- la blockchain (technologie de la chaîne de blocs) ;
- intelligence artificielle ;
- la réalité augmentée ;
- la réalité virtuelle.

Cette stratégie semble efficace d'après une étude menée par OpinionWay en 2019 : pour 33 % des Français, l'intervention humaine n'est plus nécessaire dans la réalisation des transactions immobilières.

IMPORTANT D'ailleurs, grâce la blockchain, la sécurité des données financières et des transactions sera renforcée et les risques de fraude minimisés.

Quant aux autres technologies comme la réalité augmentée et la réalité virtuelle, elles offrent aux futurs acquéreurs la possibilité de visiter les lieux sans y être présents physiquement. Ils peuvent alors explorer les biens à distance et librement en s'immergeant totalement dans une réalité reproduite à partir de l'existant.

La digitalisation du secteur immobilier permet en outre de développer des services à forte valeur ajoutée, comme l'accompagnement personnalisé des clients dans la recherche de financement. Ainsi, il est plus facile pour les acheteurs de trouver un prêt immobilier en accord avec leurs besoins.

Des délais de vente ramenés à quelques jours

Si le délai de vente moyen s'établit entre 3 ou 5 mois avec une agence immobilière traditionnelle, certains acteurs de la proptech ont trouvé le moyen de ramener ceci à quelques jours. Pour ce faire, ils achètent directement les biens auprès des propriétaires en se servant de leurs fonds propres. Les biens sont ensuite revendus sur le marché, sans intermédiaire.

Pour définir les prix, ces start-ups se servent d'algorithmes basés sur l'IA, lequel analyse toutes les informations sur le bien à vendre :

- localisation ;
- état ;
- surface ;

- performances énergétiques ;
- emplacement et services de proximité ;
- etc.

Source : Meilleurtaux.com

• 14/01/2020 - Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier

L'analyse du marché immobilier est issue de la Note de conjoncture immobilière des notaires de France. Elle présente la conjoncture immobilière en France : tendance et évolution des prix de l'immobilier.

Le marché immobilier dans l'ancien

Le volume de transactions réalisées sur les douze derniers mois poursuit sa progression et dépasse, depuis juin 2019, le million de transactions. À fin octobre 2019, il atteint ainsi 1 063 000 mutations. Il continue toujours d'augmenter chaque mois, en glissement annuel, de plus en plus rapidement, enregistrant +6,2 % en juin 2019 et jusqu'à +10,6 % à fin octobre 2019. Le volume de transactions n'avait plus connu de hausse à deux chiffres, en glissement annuel, depuis février 2018.

Si le dynamisme de certaines grandes métropoles (et notamment du Grand Ouest) se confirme sur la fin d'année 2019, l'évolution favorable de cette activité annuelle laisse néanmoins apparaître des disparités régionales. Toutefois, il n'y a pas lieu de craindre un tassement des volumes, compte tenu du nombre de logements produits et du taux de rotation actuel du parc immobilier. Bien que très actif, le marché reste cohérent au regard du nombre de logements détenus par des particuliers. On peut en effet observer que le ratio actuel, résultant de la division du nombre annuel de transactions par celui des logements détenus par des personnes physiques, ressort à 3,3 %. Ce résultat est légèrement supérieur à celui constaté lors de la période 1999-2009 qui oscillait déjà, à cette époque, entre 3 % et 3,2 %. La stabilité relative de ce taux de rotation au regard de volumes en hausse sur cette même période s'explique par le nombre de logements neufs produits dans l'intervalle.

Le seuil du million de transactions, dans ces circonstances, pourrait apparaître comme pérenne dans des conditions de financement comparables. En effet, cette activité soutenue s'explique notamment par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau actuel des taux d'intérêt et de la forte motivation des ménages qui accordent plus que jamais leur confiance à la pierre et souhaitent sécuriser leur budget logement. Le marché immobilier français reste avant tout un marché d'utilisateurs.

Les notaires constatent que l'activité de la fin de l'année 2019 est restée soutenue, sans pour autant se traduire par une accélération démesurée des prix. En décembre, ils ont néanmoins remarqué une baisse de rentrée de dossiers dans leurs offices qui peut notamment être corrélée aux mouvements sociaux de cette fin d'année. L'impact commencera à devenir visible d'ici deux à trois mois.

Le marché immobilier dans le neuf

Marché du neuf : les chiffres clés à fin octobre 2019

Pas de record dans le neuf, à contre-courant de l'ancien. On constate une baisse de 20 % des mises en vente par comparaison aux chiffres du troisième trimestre 2018. La période pré-électorale ne favorise pas la délivrance des permis de construire, nombre de programmes sont à ce jour gelés, annonçant un mauvais premier semestre 2020. Mécaniquement, si moins de logements sont produits, la demande va se reporter sur l'ancien, soutenant ainsi les prix. La loi de finances pour 2020 a toutefois maintenu le dispositif PTZ dans le neuf en zones B2 et C sur toute l'année 2020. Gageons que le second semestre génère un effet de rattrapage !

Source : Notaires.fr

- **13/01/2020 - Le marché du crédit immobilier reste dynamique en France**

Les chiffres publiés par la Banque de France à la fin de l'année ont démontré que le volume du crédit immobilier continue de croître en France. Entre le mois de juillet et le mois d'août, le montant des encours a bondi de +6,5 %. Une performance remarquable alors que l'été est habituellement une période relativement calme.

Un volume de crédit de 21,3 milliards d'euros au mois d'août

Entre juillet et août, l'encours des emprunts immobiliers contractés par les Français est passé de 20,8 milliards d'euros à 21,3 milliards. Cette hausse du volume des prêts à long terme est en premier lieu due à la baisse des taux pratiqués par les organismes de crédit. Le mois d'août a ainsi vu le taux moyen flancher à 1,31 %, contre 1,34 % le mois précédent. Le rôle important des courtiers a aussi contribué au dynamisme du secteur.

Du côté des banques, la concurrence entre les établissements tire également le taux vers le bas. Les meilleurs profils peuvent même obtenir un taux inférieur à 1 %.

IMPORTANT Paradoxalement, il est plus difficile pour les emprunteurs les moins nantis d'accéder à la propriété. Lorsque l'analyse du profil aboutit à un taux supérieur au taux d'usure qui varie de 2,7 % à 3 % selon la durée, le dossier du client est systématiquement rejeté.

Crédit immobilier : les renégociations ne tarissent pas

La faiblesse des taux encourage les emprunteurs à renégocier leur prêt à long terme et réaliser des économies sur le coût de leur crédit. On estime aujourd'hui que 24,6 % des nouvelles demandes de prêts immobiliers sont des demandes de rachat de crédit. Selon les prévisions, l'encours total pour cette opération pourrait atteindre 50 milliards d'euros en France pour 2019.

Pour éviter la surchauffe du secteur et empêcher la formation d'une bulle, la Banque de France appelle les établissements bancaires à respecter le taux d'effort qui correspond généralement au tiers des revenus du client. Or, un nouveau prêt sur quatre dépasse actuellement le seuil des 35 %.

Source : Meilleurtaux.com

- **07/01/2020 - 2020, année du tour de vis pour les acquisitions immobilières ?**

ONJONCTURE. Face à une légère atténuation du chômage en France malgré un ralentissement de la croissance, le moral des Français s'est progressivement amélioré en 2019, se répercutant sur les transactions immobilières, toujours au beau fixe selon le bilan annuel tiré par LPI-Se Loger. Mais 2020 pourrait être l'année du tour de vis.

En 2019, la courbe de la croissance a continué de s'infléchir, à 1,4% contre 1,7% l'année précédente tandis que l'Etat a, à plusieurs reprises, réduit son soutien aux dispositifs publics d'accession à la propriété. Mais cela n'a pas entaché le moral des Français, qui "s'est redressé tout au long de l'année", rapporte LPI-Se Loger dans son bilan annuel présenté le 7 janvier 2020.

Cette tendance à l'optimisme se traduit notamment par un marché immobilier dynamique, porté par une hausse des transactions de +8,1. Une propulsion que l'on doit à la baisse des taux de crédits, qui ont atteint des niveaux inédits à 1,12%, assortie d'un assouplissement des conditions d'octroi. Un lot de consolation pour de nombreux ménages, dont les désirs d'acquisition avaient été freinés en 2018, avec un recul du nombre de compromis de vente de 4,8%.

Mais pour l'économiste et porte-parole de LPI, Michel Mouillart, "la baisse des taux d'intérêt n'est qu'un affichage, il faut surtout voir la formidable baisse des taux d'apport, descendus à des niveaux jamais observés". Une baisse qui a permis de "faire rebondir l'activité de marché, dans des territoires où elle était bloquée", assure-t-il à Batiactu, citant les exemples de la Bourgogne ou la Champagne-Ardenne.

Vers un réajustement des prix, en phase avec les recommandations des autorités monétaires

Cette course à l'acquisition dans la pierre n'a pas été sans conséquences sur les prix de l'ancien, qui ont progressé de +4,7% en rythme annuel, une augmentation beaucoup plus notable dans le secteur des maisons, à +5,4% en 2019 contre +3,4% en 2018. La maison individuelle n'a cependant pas été aussi bien lotie dans le neuf, du fait d'une érosion du soutien public à l'accession. La baisse de la demande a ainsi produit un ralentissement des prix des demeures neuves, à +0,6% en 2019 contre +2,1% en 2018, a contrario des appartements, dans le neuf toujours, qui affichent une hausse annuelle des prix de +3,1%.

Alors qu'il est encore de coutume de prononcer les vœux de bonne année, que souhaiter au secteur de l'immobilier en 2020 ? Selon les prévisions de LPI-Se Loger, les transactions dans l'ancien devraient afficher une légère décélération des prix, avec une progression de +4% contre +4,7% en 2019. Une tendance qui, selon Michel Mouillart, est à associer aux récents avertissements des autorités monétaires sur l'assouplissement des conditions d'octroi de crédits.

"Nous assisterons probablement à un ralentissement de l'activité, qui n'ira pas jusqu'à l'effondrement mais permettra un retour à une situation moins tendue. L'année 2019 a été à la limite de la rupture, comme le racontaient certains de nos agents immobiliers qui n'avaient presque plus le temps de préparer les compromis", illustre-t-il. Un réajustement des conditions d'emprunt pourrait avoir un effet à double tranchant: favoriser la régulation des prix immobiliers, mais exclure du marché certains ménages qui auraient pu avoir accès à un emprunt immobilier en 2019, notamment dans "les villes moyennes du Centre et de l'Est". Au risque de creuser davantage les inégalités entre métropoles et villes moyennes.

Source : batiactu.com

- **07/01/2020 - Après la flambée de l'immobilier en 2019, vers une nouvelle envolée des prix en 2020?**

Invité sur BFM Business, Bertrand Gstalder, le PDG de SeLoger, table sur une année 2020 qui pourrait se révéler presque aussi faste en matière de volume de transactions et de hausses des prix qu'en 2019.

(BFM Immo) - L'année 2020 sera-t-elle aussi exceptionnelle dans le secteur immobilier que celle qui vient de s'achever? Ou sera-t-elle, à l'inverse, annonciatrice d'un début d'accalmie? De l'avis du patron de SeLoger Bertrand Gstalder, qui était invité ce mardi sur BFM Business, il se pourrait qu'elle s'inscrive (à peu de choses près) dans cette même lignée.

"On a quand même des tendances", explique le patron de SeLoger. "D'abord, on a des taux qui restent toujours très bas. Donc qui sont porteurs pour le marché de l'immobilier et on pense effectivement à un volume de transactions qui devrait légèrement baisser, mais rester autour du million", détaille Bertrand Gstalder. A fin septembre 2019, le volume de transactions dans l'ancien a atteint 1,059 million, soit plus de 10% d'augmentation par rapport à 2018 selon les notaires. Pour 2020, SeLoger table donc sur une baisse du nombre de ventes dans l'ancien de l'ordre de 5%.

En revanche, la "tension sur les prix est toujours assez dynamique". Si 2020 s'annonce "moins dynamique" que 2019, le patron du site d'annonces prévoit une progression des prix de "2 à 4%" pour 2020.

Des élections municipales qui freinent les chantiers

Pour Bertrand Gstalder, la hausse des prix "ne vas pas s'arrêter tout de suite". "La crise immobilière évidemment peut jouer", estime-t-il. "Il ne faut pas oublier que les conditions sont favorables. On l'a dit d'abord: des taux extrêmement bas. D'autre part, si on prend la région parisienne qui est fortement motrice également, on a une attractivité de Paris aussi bien de l'étranger que pour les nationaux qui est importante. On a un investissement locatif qui est extrêmement important. Et puis, enfin, en 2020, il faut se

souvenir que l'on est dans une période d'élections municipales. Un petit peu moins de permis de construire notamment accordés aux promoteurs immobiliers et donc moins d'offre", explique-t-il.

Outre une révision à la hausse des prix sur laquelle table Bertrand Gstalter, "le phénomène nouveau sur le neuf, c'est surtout une raréfaction de l'offre temporaire – sans doute – mais liée à ces élections", détaille-t-il enfin.

Source : lavieimmo.com

- **06/01/2020 - immobilier ancien : 2020, année du réajustement des crédits et des prix ?**

CONJONCTURE. Parmi les grandes tendances observables sur le marché de l'immobilier ancien en 2019, le réseau d'agences Century 21 a noté que plus d'une transaction sur quatre avait été réalisée à titre de placement. Alors que la barre symbolique du million de ventes a été franchie dans le pays, les prix parisiens poursuivent inexorablement leur progression.

Dans l'immobilier, 2019 aura battu de nouveaux records. Ce 6 janvier 2020, le réseau d'agences Century 21 dévoilait les grandes tendances du marché de l'ancien observées l'année dernière, tout en s'avançant sur quelques pronostics pour la nouvelle année. On retiendra tout d'abord qu'au niveau national, le prix moyen au m² s'établit à 3.639 € pour les appartements, en hausse de 3,1%, et à 2.106 € pour les maisons, en progression de 1%. Les premiers se vendent en moyenne 207.744 €, soit une hausse de 1,5% par rapport à 2018, pendant que les secondes se commercialisent 234.593 €, ce qui représente une augmentation de 2,2%. Les professionnels de l'immobilier ont également noté que les moins de 40 ans sont désormais à l'initiative de 48,4% des transactions, confirmant ainsi que les plus jeunes tranches d'âges sont les plus dynamiques sur le marché, et que leur part dans le total des acquéreurs progresse. Les achats se destinent à hauteur de 65,2% aux résidences principales et seulement à 6,1% pour les résidences secondaires, dont la part recule encore de 4,7%.

"Il y a un nombre de Français éligibles au crédit qui n'a jamais été aussi élevé"

L'investissement dans la pierre se porte donc bien, et pour cause : tout est fait pour l'encourager. Les taux de crédit ont atteint un niveau historiquement bas et les durées d'emprunts consenties sont de plus en plus longues (21 ans en moyenne). "Il y a un nombre de Français éligibles au crédit qui n'a jamais été aussi élevé. Le passage du 'je veux acheter' au 'je peux acheter' est clairement facilité", estime Laurent Vimont, le président de Century 21 France. "La rentabilité n'est plus le sujet, c'est le placement, en vue de se constituer un petit patrimoine." A ce sujet, le taux de primo-accédants calculé par le réseau d'agences s'élève à 42% en 2019, un niveau stable par rapport aux années précédentes.

Sur l'ensemble des régions françaises, tous les volumes de ventes sont en progression, à l'exception de la Normandie, sans que le réseau Century 21 puisse vraiment expliquer pourquoi. De même, presque toutes les régions enregistrent une hausse de leurs prix moyens au m². Certains territoires se démarquent plus que d'autres, à l'instar des Hauts-de-France, dont le marché des appartements engrange 7,4%, ou encore les Pays-de-la-Loire, dont le marché des maisons augmente de 5,9%. Les deux seuls points noirs sont la Bourgogne-Franche-Comté, avec un recul de 3,5% de son marché de maisons, et le Centre-Val-de-Loire, avec une diminution certes très faible de 0,6% pour ses maisons.

Paris, un marché toujours plus contraint

Comme à chaque fois qu'il est question d'immobilier, le cas de Paris et de sa région est évidemment à part. Dans la capitale, le prix moyen au m² a encore bondi de 6,5% en 2019 pour s'établir à 10.062 €. En 15 ans, ce tarif a plus que doublé : en 2005, le même m² se vendait 4.865 € dans la Ville lumière... Un chiffre inconcevable pour les acquéreurs d'aujourd'hui. Toujours en moyenne, une transaction réalisée dans Paris atteint les 487.749 €, ce qui représente une envolée stratosphérique de 250.000 € en comparaison à 2005. Dans un tel contexte, les volumes de ventes, déjà en recul en 2018, se sont encore rétractés de 7,5% en 2019. Quant au profil des acheteurs, il ne fait guère de doute : les

cadres supérieurs représentent 47,9% du total, suivis par les cadres moyens à 37,2%. Les employés et ouvriers ne sont à l'origine que de 4,9% des investissements immobiliers dans la capitale, alors que leur part était de 12,2% il y a 10 ans. Incapables de suivre cette cadence financière infernale, les catégories socio-professionnelles les moins qualifiées sont reléguées en Petite Couronne voire en Grande Couronne, aggravant ainsi le phénomène incontestable de boboisation de la capitale.

"On est dans un marché d'usage et pas de spéculation. Je ne vois pas de bulle immobilière à Paris", a souligné à cette occasion Laurent Vimont. "En Île-de-France, la durée moyenne du crédit a atteint 22,5 ans. On considère que tous les leviers ont été optimisés, que ce soit la durée, la quotité d'endettement ou les taux. On peut parler d'un phénomène de centrifugeuse, avec une hausse des prix dans les départements touchant Paris du fait d'une hausse des prix du marché parisien. Et il n'y a aucune raison rationnelle pour que le prix du m² parisien baisse ; il va même continuer à monter. C'est un marché de pénurie, avec très peu de constructions (400 à 500 chaque année) et une demande toujours très forte. Paris est une grande capitale mondiale, toujours attractive. Beaucoup de Français et d'étrangers veulent habiter Paris. C'est pourquoi je ne vois pas les prix parisiens baisser en 2020, mais plutôt augmenter de 5-6%."

D'autres caractéristiques propres à Paris doivent être soulignées : les moins de 30 ans et les 40/50 ans progressent respectivement de 13,8% et de 12,3% dans le total des acquéreurs, ces derniers étant probablement à l'origine de l'impressionnante montée en puissance des investissements locatifs, qui représentent aujourd'hui 31% des transactions réalisées intramuros. La part des acquisitions destinées à la mise en location a bondi de 45% en deux ans, tandis que les résidences principales pèsent encore pour 56,7% dans le total. Des tendances qui restent tout aussi fulgurantes une fois le périphérique franchi : en moyenne, la région Île-de-France voit le prix moyen au m² de ses appartements engranger 8,6% (soit 4.033 € le m²) et celui de ses maisons enregistrer +1,5% (soit 3.059 €).

Avec des tarifs augmentant bien plus vite que dans le reste de l'Hexagone, la région francilienne connaît des poussées significatives en Petite Couronne : +10,3% pour les maisons et +9,4% pour les appartements dans les Hauts-de-Seine, +9,8% pour les appartements dans le Val-de-Marne et +9,2% en Seine-Saint-Denis. A l'échelle de la région, le nombre de commercialisations des appartements a augmenté de 4,1% en 2019, mais celui des maisons a accusé une perte de 3,7% ; les investissements locatifs s'envolent pour leur part de 69% en deux ans. Acheter un appartement en région parisienne vous en coûtera donc en moyenne 233.853 €, quand une maison vous reviendra à 340.989 €. Ce sont les cadres les plus nombreux à acquérir un bien en banlieue (51,1% du total contre 36,2% pour les employés et ouvriers), privilégiant les critères de confort, d'espace et de verdure.

Source : batiactu.com

- **06/01/2020 - Immobilier : une année 2019 exceptionnelle, un dynamisme qui devrait se poursuivre en 2020 selon la fnaim**

Des prix au plus haut, des taux d'emprunt au plus bas, des rendements locatifs toujours enviables par rapport aux autres formes de placements : selon la FNAIM, la conjoncture immobilière bénéficie toujours d'un bel alignement des planètes en 2019 et qui devrait globalement se poursuivre en 2020.

Un marché particulièrement dynamique...

Le cap du million dépassé - A la fin octobre, sur douze mois, le nombre de transactions a encore battu un record, à 1 063 000 ventes. **La FNAIM estime le nombre de ventes autour de 1 075 000 à fin décembre 2019**, ce qui représente une augmentation de 11,4% par rapport à 2018.

Prix moyen du mètre carré en France : 2.700€

La valeur du mètre carré s'est encore accrue, à un rythme plus important qu'en 2018, avec cependant quelques exceptions locales de baisse. Il n'en demeure pas moins que sur la France entière, **le prix du mètre carré s'établit à 2 700 €, en progression de 3,1% par rapport à la même période l'an dernier.**

Mais avec de fortes disparités

Bien entendu, ce chiffre synthétique ne traduit pas les grandes disparités, entre maisons et appartements, entre Paris, l'Île-de-France et les autres régions. Ainsi, dans la capitale, le prix du mètre carré pour les appartements dépasse les 10 000 du m² et atteint 10 187 €, en progression de 5,7% (contre 5,9% un an plus tôt). La valeur tombe à 5 934 € en région parisienne, et à 2 820 € dans le reste de la France.

Pour 160.000€, 16 m2 à Paris, ou 76 m2 à Orléans

A ce compte, la surface achetable fait le grand écart. Pour un budget médian de 160 000 €, il n'est possible d'acquérir que 16 mètres carrés à Paris, contre 76 mètres carrés à Orléans. Certaines métropoles régionales affichent un dynamisme au-dessus de la moyenne, comme Nantes où les prix ont décollé de 7,3%, ou Lyon (5,7%), alors qu'à Metz, ils ont reculé de 0,4%

Malgré quelques disparités, on constate que la tendance reste à la hausse (plus ou moins modérée suivant les villes) dans les grandes villes.

La pierre, plus que jamais le meilleur investissement, selon la FNAIM

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

Marché de l'immobilier, quid pour 2020 ?

Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM, reste confiant, même s'il reconnaît que le marché est en déséquilibre : « Pour 2020, la question se pose concernant le risque d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, avec une demande toujours forte et un risque de tarissement de l'offre. Il y a en effet un risque de pénurie de biens dans les villes dynamiques, où il devient compliqué d'acheter. »

Ainsi selon la FNAIM, « La pierre demeure, plus que jamais le meilleur investissement. Du côté des investisseurs, même dans les villes où les prix montent en flèche, les rendements locatifs demeurent attractifs avec des taux d'autant plus appréciables que, si l'on considère les placements préférés des Français, le livret a affiche un taux de rendement de 0,75% et les fonds en euros des contrats d'assurance vie affichaient 1,83% en 2018, chiffre qui devrait s'inscrire en baisse en 2019. »

Cependant comparer le livret A, l'assurance-vie et l'immobilier est évidemment hasardeux. Aucune comparaison n'étant possible entre ces différents actifs. Les conditions d'investissements ainsi que leurs finalités étant pour le moins opposées. Le livret A permet de placer son épargne de précaution, sans aucun risque, à court-terme. Le capital reste liquide. L'immobilier est un actif tangible, non liquide, plusieurs semaines sont nécessaires afin d'effectuer une transaction. L'assurance-vie peut-être vue comme un placement financier à long terme, ayant une fiscalité attractive. Le mieux est sans conteste de posséder l'ensemble de ces actifs plutôt que de chercher à la comparer ou les opposer.

Source : francetransactions.com

• 02/01/2020 - Immobilier : les prix continuent de grimper, que ce soit pour la location ou pour la vente

Tous les mois, un état des lieux du marché est dressé pour la location et pour la vente. D'après les résultats de l'étude pour le mois dernier, la location a été privilégiée lors des recherches de logement. Côté prix, la tendance est toujours à la hausse, et ce, malgré une offre qui suit également une courbe ascendante.

Même pour la location, il faut y mettre le prix

Malgré les conditions de prêt qui sont plus favorables que jamais à l'emprunteur, devenir propriétaire n'est pas un projet réalisable pour tout le monde. Pour beaucoup, la

location reste la solution la plus adaptée à leurs finances. Mais là encore, les prix ne cessent de flamber.

Cette situation n'empêche pas le marché de la location résidentielle d'accaparer la part belle du marché du logement en novembre 2019. 78 % des recherches effectuées par les particuliers et les agents immobiliers étaient orientées dans ce sens.

Sur les 22 % restants (relatifs à un achat ou une vente, c'est selon), plus de la moitié (57 %) concernaient l'acquisition d'une maison. Pour la location, les chercheurs privilégiaient plutôt les appartements.

Qu'en est-il des prix ?

La hausse des prix est encore loin de toucher à sa fin dans le secteur de l'immobilier. Sans surprise donc, une augmentation a été constatée le mois dernier pour tous types de biens confondus. La hausse a toutefois été moindre pour les maisons anciennes.

IMPORTANT En moyenne, cette catégorie de biens se vendait à 247 752 euros, contre 247 230 euros un mois auparavant. Pour les appartements de la même catégorie, la progression est plus conséquente, le prix moyen de novembre étant supérieur de 1 483 euros à celui d'octobre.

Concernant les offres dans le neuf, les aspirants à la propriété ont dû revoir leur ambition à la baisse, ou bien contracter un prêt plus important. La hausse enregistrée entre octobre et novembre dépasse les 1 000 euros (1 184 euros) pour les appartements et les 2 000 euros (2 245 euros) pour les maisons individuelles.

Source : Meilleurtaux.com

- **22/01/2020 - USA/Immobilier : Les reventes de logements à un pic de près de deux ans**

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

- * **HAUSSE PLUS FORTE QUE PRÉVU DES REVENTES DE LOGEMENTS**

22 janvier - Les reventes de logements aux Etats-Unis ont grimpé en décembre à un plus haut d'environ deux ans, dernière indication que la baisse des taux hypothécaires a permis au marché du logement de reprendre pied après la légère correction de 2018.

Elles ont augmenté de 3,6% à 5,54 millions d'unités en données corrigées des variations saisonnières, leur plus haut niveau depuis février 2018, selon les statistiques publiées mercredi par la National Association of Realtors (NAR).

Les économistes sondés par Reuters prévoyaient en moyenne une hausse de seulement 1,3%.

Le volume de novembre a été confirmé à 5,35 millions d'unités.

Sur un an, les reventes de logements, qui représentent environ 90% des ventes sur le marché américain, ont augmenté de 10,0%.

Le marché immobilier, qui représente environ 3,1% de l'économie américaine, a été soutenu cette année par la baisse des taux de la Réserve fédérale mais les gains ont été freinés par un manque persistant de propriétés à vendre - ce qui fait monter les prix - de terrains et de main d'oeuvre.

Au rythme des ventes de décembre, il faudrait 3 mois pour écouler les maisons invendues. Un chiffre compris entre 6 et 7 est considéré comme un équilibre sain entre l'offre et la demande.

- * **LES MISES EN CHANTIER NETTEMENT SUPÉRIEURES AUX ATTENTES**

17 janvier - Les mises en chantier de logements aux Etats-Unis ont augmenté de 16,9% en décembre à 1,608 million en données annualisées, leur plus haut niveau depuis décembre 2006, a annoncé vendredi le département du Commerce, un chiffre nettement supérieur aux attentes.

Il s'agit de leur plus forte progression en pourcentage depuis octobre 2016.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient en moyenne 1,375 million de mises en chantier. Le chiffre de novembre a été révisé en légère hausse, à 1,375 million contre 1,365 million annoncé initialement.

Sur l'ensemble de l'année 2019, le département du Commerce a enregistré 1,290 million de mises en chantier de logements, soit 3,2% de plus qu'en 2018.

Le nombre de permis de construire délivrés, considéré comme un indicateur avancé des mises en chantier, a reculé de 3,9% en décembre à 1,416 million en rythme annualisé, contre 1,468 million attendu par le marché. Il avait atteint en novembre un pic de plus de 12 ans.

- * **L'INDICE NAHB EN BAISSÉ À 75**

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

Son indice de confiance est revenu à 75 après 76 en décembre.

L'indice mesurant l'évolution des perspectives de ventes de logements à un horizon de six mois reste stable à 79.

* LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION AUGMENTENT PLUS QUE PRÉVU

3 janvier - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont augmenté plus que prévu en novembre grâce à la hausse de l'investissement résidentiel privé, annoncé le département du Commerce vendredi.

Les dépenses de construction ont progressé de 0,6%. Les économistes interrogés par Reuters projetaient une progression de 0,3%.

Le département du Commerce a en outre révisé les données d'octobre et de septembre qui font maintenant ressortir une hausse au lieu d'une baisse annoncée initialement pour ces deux mois.

Dans le résidentiel privé, les dépenses ont augmenté 1,9% en novembre, signe que l'assouplissement de la politique monétaire de la Réserve fédérale, qui a fait baisser les taux hypothécaires, ont soutenu l'économie américaine.

Les investissements dans des projets de construction privés non résidentiels, qui incluent les usines et les centrales électriques, ont en revanche chuté de 1,2% en novembre, leur plus bas niveau depuis novembre 2018.

Les dépenses consacrées à des projets publics ont diminué de 0,9%.

Source : leséchos.fr

• 14/01/2020 - 2020: le bon moment d'acheter une maison aux Etats-Unis ?

Une nouvelle année retentit et c'est déjà l'occasion pour les investisseurs de chercher des marchés prometteurs. Les Etats-Unis ont une économie forte, peu de chômage et depuis des années un marché immobilier en hausse. Qu'en est-il pour 2020 ? Est-ce le bon moment pour acheter une maison aux Etats-Unis ?

Un marché immobilier toujours à la hausse en 2020 ?

Prévisions du marché immobilier

Dans ses prévisions de marché du logement pour 2019, la National Association of Realtors avait prédit que le prix médian national des maisons existantes augmenterait à environ 266800 \$ en 2019 (en hausse de 3,1% par rapport à 2018). En 2020, NAR prévoit une nouvelle augmentation à environ 274 000 \$. Selon l'enquête de Zillow, les experts prévoient que les prix des maisons augmenteront de 2,8% en 2020 à l'échelle nationale. Cela nous indique que les prix vont augmenter mais à un rythme plus lent que les années précédentes.

Quant aux taux d'appréciation des propriétés, les experts ont des prévisions similaires. Selon le dernier rapport de Veros Real Estate Solutions, les données sur le marché du logement montrent que le taux moyen d'appréciation attendu de l'immobilier résidentiel dans les 100 plus grands marchés des États-Unis sera de 3,7% au cours de la prochaine année. Cela maintient le taux prévu en 2019. Bien entendu, ces prévisions et tendances du marché du logement varient selon les régions, car la demande et l'offre de logements sont des facteurs de discrimination clés entre les marchés. Ces marchés peuvent connaître une grande hausse tandis que d'autres pourraient voir des gains relativement faibles. Par exemple, les États du Midwest de l'Indiana, du Michigan et de l'Ohio font preuve de vigueur avec une appréciation immobilière moyenne à l'échelle de l'État pour les trois, qui devrait se situer autour de 5% selon Veros. Le Texas devrait toutefois continuer de ralentir, avec les principaux marchés comme Dallas et Houston qui ont une appréciation prévue entre 2% et 3% seulement.

Doit-on s'attendre à une récession ?

Nous savons tous que de nombreux marchés immobiliers aux États-Unis ont été durement touchés pendant la Grande Récession. Aujourd'hui, il y a des spéculations selon lesquelles il pourrait y avoir une autre récession économique et un effondrement du marché du logement en 2020. Dans son enquête trimestrielle sur les prix des maisons, Zillow a demandé aux experts et aux économistes de donner leurs prévisions du marché du logement américain en 2020 et leurs attentes pour la prochaine récession. Moins de la moitié (48%) ont déclaré s'attendre à ce que la prochaine récession se produise en

2020. Les personnes interrogées ont également été invitées à choisir et à classer jusqu'à 3 déclencheurs probables pour la prochaine récession. Les résultats montrent que la politique commerciale, la correction des marchés boursiers ou une crise géopolitique sont plus susceptibles de déclencher la prochaine récession qu'un krach boursier. De plus, les experts disent que même s'il y a une récession au coin de la rue, le marché immobilier américain est beaucoup plus sain et on ne verra pas le même impact.

Où acheter une maison aux Etats-Unis ?

Même si en 2020, le marché immobilier américain est prometteur, il y a cependant des villes qu'il vaut mieux éviter. En effet, certaines grandes métropoles ont vu leurs prix flamber ces dernières années. C'est le cas de Miami, San Francisco ou encore Chicago. Cette hausse des prix oblige même les habitants à se déplacer en périphérie afin de trouver un logement abordable.

Heureusement, d'autres villes offrent des biens abordables et même des rentabilités intéressantes. C'est le cas sur la côte Ouest de la Floride, avec des villes comme Port-Charlotte qui se développe de plus en plus. Il est possible d'acheter une maison avec vue sur le canal et de la louer facilement que ce soit pour les vacances ou aux habitants locaux. Plus au Nord et proche de la frontière canadienne, l'Etat de l'Ohio offre également de belles possibilités. Des villes comme Cleveland sont en pleine croissance. Le prix des maisons est abordable (entre 55 000 et 80 000 dollars) et les rentabilités excellentes pour les investisseurs.

Globalement pour les acheteurs, 2020 semble s'annoncer comme un bon moment pour entrer sur le marché immobilier sans aucun signe de déséquilibre

Source : worldinvestconsulting.com

- [16/01/2020 - Etats-Unis : indice 'en ligne' du marché immobilier](#)

L'indice du marché immobilier américain de la NAHB - National Association of Home Builders - pour le mois de janvier 2020 est ressorti à 75, en ligne avec le consensus des économistes de la place, contre 76 un mois auparavant.

Les stocks des entreprises américaines pour le mois de novembre 2019, qui viennent également d'être publiés ce jeudi, sont ressortis en repli de 0,2%, contre -0,1% de consensus de marché et +0,2% un mois plus tôt.

Source : boursedirect.fr

- **31/01/2020 - Brexit: les prix de l'immobilier anglais repartent-ils à la hausse?**

INFOGRAPHIE - Au point mort depuis un an, les prix de l'immobilier au Royaume-Uni amorcent une remontée, alors que le pays s'apprête à quitter l'UE.

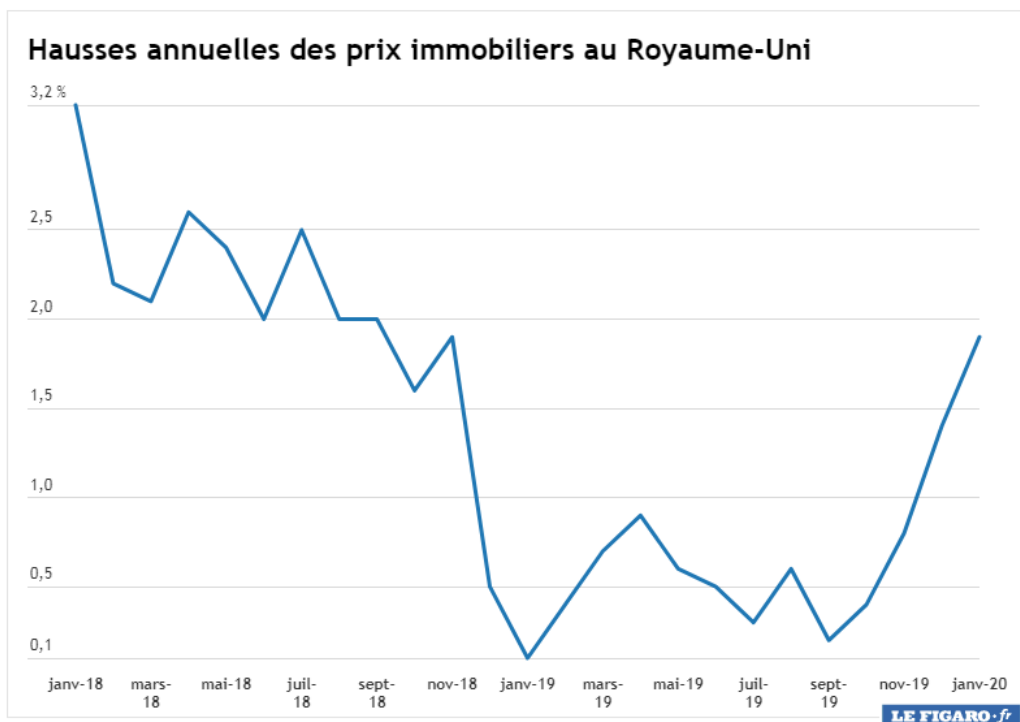
La coïncidence est plutôt inattendue: alors que le Royaume-Uni s'apprête à quitter l'Union européenne dans la nuit de vendredi à samedi, les prix de l'immobilier sortent de leur torpeur. En janvier, ils ont grimpé de 1,9%, selon la dernière étude de la banque mutualiste Nationwide. Du jamais vu depuis novembre 2018 où ils avaient déjà augmenté de 1,9%! Et ce, malgré la croissance anéantie par le Brexit. «Le climat politique plus serein (autour du Brexit) explique, en partie, l'accélération de la hausse des prix de l'immobilier tout comme la solidité du marché de l'emploi et les coûts d'emprunt toujours aussi bas», explique Robert Gardner, chef économiste de Nationwide.

Mais, comme le fait remarquer la banque, cette progression de 1,9% des prix immobiliers reste très modeste. Certes, nous sommes encore loin des 3% de hausse enregistrés il y a deux ans mais cette accélération fait suite à douze mois consécutifs de stagnation des prix. Un ralentissement lié aux incertitudes autour du Brexit qui avaient poussé, l'été dernier, certains propriétaires à se précipiter pour vendre leur logement.

Mal leur en a pris, même s'il est vrai que le marché immobilier britannique a perdu de sa superbe en 2019. Toutefois, ce regain demande confirmation. Ce n'est que le deuxième mois consécutif que les prix affichent une hausse supérieure à 1%.

Plus de jeunes propriétaires

Désormais, pour vous offrir un logement au Royaume-Uni, vous devez déboursier en moyenne près de 216.000 livres (environ 255.000 euros), là où en France un logement coûte plus de 220.000 euros. Il y a un an, la moyenne britannique était située autour des 212.000 livres (250.000 euros). Et à environ 170.000 livres (200.000 euros) en 2014.



Source: [Nationwide](#) avec Datawrapper

Un tarif plus abordable qui a permis à un plus grand nombre de jeunes (25-34 ans) de devenir propriétaires. C'est le cas de 42% d'entre eux aujourd'hui contre 35% en 2014, selon Nationwide. Ils étaient près de 60% en 2004... Et en 2020, qu'en sera-t-il pour les prix de l'immobilier? «Tout dépendra de la tenue de l'économie britannique. Nous pensons qu'elle va continuer de croître à un rythme modeste en 2020», annonce Robert Gardner.

Source : boursorama.com/ Le Figaro.fr

• 21/01/2020 - La lutte contre les logements indignes s'intensifie au Royaume-Uni

Au Royaume-Uni, les personnes vivant dans des logements trop froids ou trop humides sont encore trop nombreuses selon les autorités locales. Cette situation est inacceptable et dangereuse en plein hiver. De ce fait, les pouvoirs publics ont renforcé la répression et les sanctions pour dissuader les propriétaires proposant encore ce type de bien immobilier.

Outre les détecteurs de fumées, de nombreux capteurs sont désormais incontournables dans tout contrat basique d'assurance habitation. Actuellement, les autorités britanniques exigent, par exemple, d'installer des capteurs contre le froid et les moisissures dans les logements proposés à la location. De cette manière, les citoyens seront protégés des bailleurs fournissant des appartements ou des maisons indignes, surtout en hiver.

À Greenwich (Londres), de nombreux systèmes ont été mis en place pour détecter les propriétaires suspects par rapport à ce sujet. Les contrevenants sont tenus d'agir rapidement en conséquence pour remédier à la situation. Autrement, ils encourent des amendes particulièrement lourdes.

Des dispositions d'urgence

Les logements disponibles à la location au Royaume-Uni seront désormais contrôlés de manière à vérifier qu'il ne s'agit pas de bâtiments froids ou moisissus. Le projet pilote des autorités locales consiste notamment à installer de nouveaux terminaux sans fil. Ces derniers visent à déterminer les niveaux de température et d'humidité dans les locaux loués pour éviter des désagréments aux résidents.

Le projet lancé par le gouvernement britannique vise entre autres à détecter les logements particulièrement froids. Les agents responsables du projet se chargeront ensuite d'installer les détecteurs dans les maisons ou les appartements où des problèmes ont été signalés.

Les données recueillies seront exploitées pour augmenter la pression sur les bailleurs. Ainsi, ils seront obligés de se soumettre à la législation en vigueur. Dans le cas contraire, les locataires prendront des mesures contre eux.

Des mesures concrètes pour améliorer les conditions de vie des locataires

Au cours de la dernière série d'essais, le dispositif fourni par le gouvernement britannique s'est déclenché dès que l'humidité ou la température a atteint la limite acceptable. Logiquement, la moisissure correspond au niveau d'humidité détecté.

En principe, les capteurs dédiés activeront une alarme dès que le seuil est dépassé. Dès lors, les locataires pourront prendre des mesures juridiques contre leurs bailleurs. Il faut noter que l'exécutif britannique a consacré à leur procès plus de 4 millions de livres sterling. Ce budget a été versé à plus de 100 conseils dans tout le pays pour sanctionner les propriétaires qui proposent des logements insalubres ou dangereux.

En outre, les responsables locaux ont promis des transactions moins défavorables aux locataires. En effet, ces derniers ont travaillé dur pour pouvoir se loger. De ce fait, ils méritent de meilleures conditions en matière d'hébergement.

Source : Meilleurtaux.com

- **09/01/2020 - Hausse des prix de l'immobilier au Royaume-Uni malgré l'incertitude liée au Brexit**

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont grimpé en 2019 malgré la longue incertitude causée par le Brexit qui a pesé lourdement sur l'économie britannique au cours des trois dernières années.

Selon Nationwide Building Society, les prix des logements ont augmenté au cours de 2019 pour atteindre 1,4% de plus qu'au début de l'année, sachant qu'après 10 mois de stagnation, les prix de logement ont fortement augmenté en novembre et décembre pour enregistrer la modeste augmentation annuelle.

Le prix moyen des maisons au Royaume-Uni en décembre était de 215.282 £, alors que la valeur des propriétés a légèrement augmenté de 0,1% en glissement mensuel, rapporte la MAP.

"Les indicateurs de l'activité économique au Royaume-Uni ont été assez volatils pendant une grande partie de 2019, mais le rythme de croissance sous-jacent a semblé ralentir tout au long de l'année en raison d'une croissance mondiale plus faible et d'une intensification de l'incertitude liée au Brexit", a déclaré Robert Gardner, économiste en chef chez Nationwide.

L'Ecosse a été la plus performante, avec des prix en hausse de 2,8% au quatrième trimestre 2019, par rapport à l'année précédente. C'est la première fois depuis 2008 que l'Ecosse termine l'année en tant que meilleure performance en matière d'immobilier, alors que la région des West Midlands en Angleterre a enregistré la deuxième plus forte augmentation à 2,7% cette année.

Londres a été de loin la moins performante, avec une baisse annuelle des prix des logements de 1,8% au quatrième trimestre de 2019.

S'agissant des prévisions pour le marché immobilier en 2020, les analystes estiment que cela dépendra de la rapidité avec laquelle l'incertitude concernant les futures relations commerciales du Royaume-Uni se lèvera ainsi que des perspectives de croissance mondiale.

"Dans l'ensemble, nous nous attendons à ce que l'économie continue de croître à un rythme modeste en 2020, alors que les prix des logements devraient rester globalement stables au cours des 12 prochains mois", ajoute M. Gardner.

Source : libe.ma

- **08/01/2020 - L'indice des variations des prix de l'immobilier au Royaume Uni**

Publié au milieu de chaque mois et relativement au mois précédent par l'institution britannique RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), l'indicateur RICS House Price Balance mesure les variations des prix de l'immobilier au Royaume Uni.

Plus précisément, la donnée chiffrée mensuelle de l'indice résulte de la différence entre le pourcentage de correspondants professionnels («Surveyors») ayant constaté dans leur secteur une hausse des prix de l'immobilier et le pourcentage de correspondants ayant constaté une baisse.

Cet indicateur qualitatif fournit aux économistes et aux investisseurs une idée précise de la tendance haussière ou baissière des prix (si ce n'est de la proportion de cette tendance, qui est plus fidèlement rendue par des indicateurs «House Price Index» comme ceux des sociétés Halifax ou Nationwide) sur le marché de l'immobilier en Grande Bretagne, la santé économique de ce marché étant elle-même un indicateur décisif de l'état général de l'économie britannique.

Une tendance haussière (et plus encore, un chiffre annoncé supérieur aux prévisions du «consensus») est théoriquement favorable à une appréciation de la livre sterling (GBP), ces deux circonstances conjointes s'étant par exemple produites en juin 2010 (avec une anticipation du consensus à + 16%, une donnée précédente relative au mois d'avril à + 19% et un chiffre publié de + 22%).

Source : RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors

• 28/01/2020 - Les prix des logements chuteront-ils en Espagne en 2020?

Le marché du logement en Espagne a connu de fortes hausses consécutives depuis 2014 et se prépare à une rupture de tendance. Telle est la prévision partagée par le consensus des experts du secteur immobilier consulté par idealista/news, qui insiste sur le fait que si quelque chose doit caractériser 2020, c'est la modération et la prudence. Voyons ce que les experts ont à dire.

1. La situation économique
2. Des baisses de prix occasionnelles pourraient être à l'horizon
3. Une étape d'adaptation

La situation économique

Les jugements des experts sont étroitement liés au ralentissement économique et à l'incertitude générée par les mesures de logement que le gouvernement de coalition récemment formé entre le PSOE (le parti socialiste espagnol) et l'Unidos Podemos (un autre parti espagnol de gauche), ainsi que les régions autonomes et les conseils municipaux, pourraient bientôt mettre en œuvre.

Dans ce scénario, le consensus prévoit une augmentation moyenne des prix nationaux du logement comprise entre 3% et 4%, contre 4,5% en 2019 et 5,4% en 2018. Cependant, les experts insistent également sur le fait que l'évolution dépendra de la demande de chaque zone.

«Évidemment, il y aura des zones où les performances sont stables, comme certaines villes espagnoles telles que Castille-et-León, de Castille-La Manche et d'Estrémadure et, inversement, les villes où la demande est plus élevée, soit en raison du tourisme, des affaires ou de part les deux facteurs, comme c'est le cas à Madrid, Barcelone, Malaga, Valence, les îles Baléares et les îles Canaries, connaîtront des augmentations plus faibles que les années précédentes. En tout cas, c'est une bonne nouvelle que la hausse des prix du logement s'adapte aux augmentations de salaires, qui sont à 2-2,5% au niveau national», explique l'Association des développeurs et constructeurs d'Espagne (Asociación de Promotores Constructores de España - APCE).

Dans le même ordre d'idées, Carlos Smerdou, le PDG du cabinet de conseil immobilier, Foro Consultores, pense qu'il y aura du mouvement dans les domaines où l'économie va de l'avant, ce qui signifie qu'elle se concentrera sur les grandes villes, où les gens ont leur emploi. et sur les zones limitrophes. «Nous allons continuer sur un marché à deux vitesses, avec des villes à forte activité économique et d'accueil de la population, et d'autres avec moins. Et cela aura un impact sur l'activité immobilière et se traduira par un ajustement des prix», explique-t-il.

Smerdou fait également valoir que la modération des prix des logements répondra à d'autres facteurs tels que le ralentissement des ventes de nouvelles constructions et la maîtrise des terrains et des coûts de construction. «À mesure que le rythme des ventes se modérera, les nouveaux projets devront être adaptés aux besoins du marché et il y aura également une tendance vers des logements de moindre superficie pour compenser les prix, tandis que les coûts du terrain et de la construction, qui ont été les grands architectes des récentes hausses de prix se normalisent déjà également».

Toutes les mesures que le gouvernement pourrait prendre dans le domaine du logement entreront également en jeu. C'est le point de vue de Fernando Encinar, directeur des études chez idealista, qui soutient que «nous vivons à une époque de grande incertitude. Selon les premières mesures du nouveau gouvernement, nous pourrions être confrontés à une année de fort ralentissement si des mesures sont prises pour boycotter la création d'emplois, la croissance économique et l'investissement, ou bien une année modérément positive s'il y a un engagement à maintenir et créer de nouveaux emplois, et que l'on renforce la sécurité juridique et le respect des mesures demandées par

l'Union européenne. Au premier trimestre il est possible que le rythme des opérations soit ralenti».

Il en va de même pour Mikel Echavarren, PDG de la société de services immobiliers Colliers International, qui explique qu'«en 2020, nous aurons un marché du logement à 50-60 vitesses. En d'autres termes, chaque ville aura sa propre tendance en fonction de son activité économique, l'ingérence plus ou moins grande du populisme, et tout cela assaisonné de l'impact de la voracité fiscale du gouvernement sur les poches et les esprits des consommateurs ».

Madrid et Barcelone sont deux bons exemples de l'impact que les décisions politiques peuvent avoir sur le marché résidentiel. En ce sens, Echavarren soutient qu'«à une extrémité, nous aurons Madrid, avec des augmentations de plus de 5%, et à l'autre extrémité, nous aurons Barcelone, le berceau des événements municipaux sur la façon de liquider l'offre de nouvelles constructions. En dans ce dernier cas, le prix du logement ne devrait pas augmenter et pourrait même baisser dans son segment de luxe».

Le secteur résidentiel ne doit pas non plus perdre de vue «l'évolution du taux de chômage, toujours bien supérieur à la moyenne européenne (il est inférieur à 7%), et l'évolution démographique du pays, puisque, à partir de 2030, 30% de la population dépassera les 65 ans alors qu'elle n'est que de 20% aujourd'hui», ajoute Sandra Daza, directrice générale du cabinet de conseil Gesvalt. Selon elle, nous sommes confrontés à une année de croissance modérée et même contenue dans le cas de Madrid ou de Barcelone, même si ce seront toujours les régions qui gagneront le plus de population.

Des baisses de prix occasionnelles pourraient être à l'horizon

En attendant de savoir comment l'économie évolue et quels types de mesures arrivent sur le marché du secteur public, les évaluateurs insistent sur le fait que 2020 est destiné à être une année de modération des prix. La Sociedad de Tasación («La société d'évaluation»), par exemple, place la hausse des prix des logements neufs à 3,2%, tandis qu'une autre société d'évaluation, Tinsa, a analysé plus d'une centaine de municipalités à travers le pays et maintient que dans 54% d'entre elles, le logement enregistrera des variations de prix inférieures à 2% au cours des 12 prochains mois.

Pour une autre proportion de 27%, une augmentation modérée entre 2% et 5% est attendue, tandis que seulement une municipalité sur cinq enregistrera des augmentations annuelles moyennes de plus de 5%. C'est le cas, par exemple, de Huesca, Logroño, Melilla, Oviedo, Palma, Pampelune, Santander et Soria. De plus, un tiers des communes de plus de 50 000 habitants enregistreront des augmentations de plus de 5%.

En revanche, le consensus des experts est convaincu qu'à Madrid et à Barcelone, la hausse des prix sera modérée par rapport aux années précédentes, sans même exclure la possibilité de baisses occasionnelles, après avoir enchaîné une hausse bien supérieure à la moyenne nationale par rapport aux minimums. Comme le rappelle Tinsa, la valeur moyenne des logements a augmenté de 49% à Madrid et de 53% à Barcelone.

Des changements majeurs de prix dans des régions comme la Costa del Sol ou dans d'autres capitales comme Valence ne sont pas attendus non plus, où l'offre stagne face à une baisse de la demande. D'autres zones importantes comme Bilbao, Saint-Sébastien, Séville ou Malaga enregistreront également des augmentations limitées voire des diminutions occasionnelles, afin de pouvoir vendre le stock existant.

Une étape d'adaptation

Comme le souligne Emiliano Bermúdez, directeur général adjoint de l'agence immobilière Donpiso, «pour que le prix moyen augmente d'environ 3% dans l'ensemble du pays, il est clair que les grandes villes, qui sont les pôles économiques, vont souffrir cette année et pourraient voir les prix réels baisser, et que le marché connaîtra au moins deux ans de ralentissement, en ligne avec les ratios et les fondamentaux que nous avons vu récemment».

Pour Jaime Cabrero Garcia, trésorier du Conseil général des associations officielles d'agents immobiliers en Espagne («tesorero del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España»), la performance globale du marché du logement reflète actuellement les symptômes très nets d'une modération. Avec le contexte de ralentissement économique et d'incertitude sur la scène politique, il est logique que la confiance souffre et avec elle, le marché du logement, surtout si l'on considère que les prix ont augmenté bien plus vite que les salaires depuis des années. En outre, il insiste sur le fait que «les agences immobilières enregistrent beaucoup moins d'activité, ce qui suggère qu'il ne semble pas y avoir de vent favorable pour le marché du logement». Par conséquent, il conclut qu'il est difficile pour le marché immobilier de se comporter comme les années précédentes et que l'augmentation des prix pourrait bien dépasser la barre des 3 %.

Source: *idealista.com*

• 01/01/2020 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Janvier 2020

0,2% des propriétaires ont 10% du parc de logements à Barcelone !

Selon l'Observatoire métropolitain du logement de Barcelone (L'O-HB), la capitale catalane compte 774.000 logements appartenant à 512.000 contribuables. Les plus grands contribuables en volume, 1090, totalisent 75.770 logements, soit 70 logements en moyenne par contribuable. 50% sont des personnes morales (entreprises) qui ont en moyenne 74 logements, 44% sont des particuliers qui ont en moyenne 42 logements. A noter que 11 sont des administrations qui gèrent en moyenne 1080 logements. Les autres sont des associations, des institutions religieuses ou des communautés de propriétaires.

La SAREB met à la vente 2650 « maisons de village »

La SAREB (société regroupant la majorité des actifs immobiliers toxiques des banques) a lancé la campagne « maisons de village » (« casas de pueblo ») pour stimuler la vente de 2 653 maisons et appartements, à partir de 29.000 euros, dans les petites villes de toute l'Espagne. La société, qui possède un grand nombre d'actifs dans des zones peu peuplées, vise avec cette campagne à stimuler l'activité immobilière dans les régions et les municipalités où le marché évolue à un rythme plus lent que dans les grandes villes. Ces logements sont situés dans 500 villages en Espagne. 635 sont localisés en Castilla-La Mancha, 404 en Catalogne, 323 en Castilla y León, 313 dans la Communauté de Valence et 258 dans La Rioja. Plus d'une centaine sont à moins de 50.000 euros.

La justice catalane interdit 11.700 logements Airbnb

11.700 logements touristiques annoncés en Catalogne sur la plateforme Airbnb devront être retirés du site pour non-respect de la réglementation touristique du gouvernement catalan. Le Tribunal Supérieur de Justice de Catalogne (TSJC) a rejeté le recours formé par l'entreprise américaine et a donné la raison à la Direction Générale du Tourisme de Catalogne. Ces appartements étaient en violation avec l'obligation d'avoir un numéro d'enregistrement touristique pour prouver leur légalité. Soit ils n'avaient pas de numéro (5.300), soit leur numéro était faux (6.400). La majorité de ces annonces étaient à Barcelone. Airbnb devrait déposer un recours en cassation.

Airbnb n'est pas une agence immobilière selon la Justice Européenne

La Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a considéré qu'Airbnb est un « service de la société de l'information » et ne doit pas être réglementé selon les règles qui s'appliquent aux agents immobiliers parce que, entre autres raisons, la plateforme ne fixe pas les prix de location. Selon la Cour, « Airbnb, en échange d'une rémunération, met en contact les locataires potentiels avec les propriétaires ».

Le marché des bureaux explose à Barcelone !

Si le marché résidentiel barcelonais est à la traîne, ce n'est pas du tout le cas du marché des bureaux qui est en 2019 le meilleur cru des 20 dernières années, avec un doublement de l'activité par rapport aux 5 dernières années. La capitale catalane a fini l'année avec un chiffre record de 1,7 milliards d'euros d'investissement dans le marché

de l'immobilier de bureau, dont 75% en provenance de l'étranger. En 2020, la demande sera toujours haute alors que l'offre n'est pas suffisante. Madrid a fini l'année avec 2,5 milliards d'euros d'investissements dans ce secteur.

10,4 milliards d'euros d'investissements immobiliers professionnels en 2019

L'année 2019 s'est achevée avec 10,4 milliards d'investissements immobiliers professionnels en Espagne. Le premier secteur, celui des bureaux, atteint la somme de 4,5 milliards d'euros, un chiffre en hausse de 75% par rapport à 2018 ! Viennent ensuite le secteur hôtelier avec 2,5 milliards d'euros, le secteur logistique (1,8 Mds €) et le secteur commercial (1,6 Mds €, une chute de 60% par rapport à 2018).

Confidentiel et Express des News en Janvier 2020

- Après le **tassement des prix** dans l'immobilier résidentiel enregistrés à Madrid et même la baisse à Barcelone, les prix semblent avoir aussi atteint des maximums dans les zones privilégiées, comme Ibiza et Marbella.
- Le Conseil Général du Notariat note une **baisse des transactions** de 1% en octobre 2019 (50.176 ventes enregistrées) par rapport à 2018. C'est le résultat de deux tendances contraires : hausse de 10,1% des transactions dans le neuf et baisse de 3,3% dans l'ancien.
- Le Conseil des Ministres a approuvé le Décret Royal prévoyant le report de l'échéance au 31 décembre 2020 du programme de réhabilitation urbaine (ARRUs). Cela concerne **190.000 logements** dans 240 zones urbaines.
- L'indice IRAI du Registre de la Propriété, qui mesure l'activité immobilière résidentielle, a enregistré une nette **baisse au troisième trimestre 2019** pour la première fois depuis 5 ans et demi.
- Le gouvernement du **Pays Basque** a décidé de réserver 40% du parc locatif de logements sociaux aux jeunes de moins de 36 ans.
- Le nombre d'**expulsions** effectuées par les tribunaux a diminué de 11,9 % au troisième trimestre de 2019. 68% de ces expulsions concernaient des locations.
- Après Amsterdam, Copenhague ou Vancouver, la ville de Barcelone a construit ses premiers logements sociaux à partir de **containers**. Avantage : 4 mois pour l'installation in situ des éléments d'habitation fabriqués à l'extérieur dans des containers maritimes recyclés.
- Selon la Banque d'Espagne, le pourcentage de **ménages propriétaires** de leur résidence principale est passé de 80,4 % à 75,9 % entre fin 2014 et fin 2017.
- Devant la pénurie d'offres et le prix élevé des locations, le marché des **résidences étudiantes** progressera encore rapidement en 2020. Les résidences existantes affichent un taux d'occupation de 100% sur 11 mois dans l'année !
- Les tendances immobilières 2020 seront centrées autour de l'accessibilité, la durabilité, et l'adaptabilité. En Espagne, les marchés immobiliers les plus porteurs seront les **bureaux**, les **résidences étudiantes**, les **maisons de retraite** et les espaces de **coliving** (« living and operative »).
- Le nombre de startups immobilières (« **proptechs** ») en Espagne a augmenté de près de 30 % au cours de l'année dernière, passant de 260 à 340 et générant au total plus de 5500 postes de travail.
- **Housfy**, l'agence immobilière presque sans commissions (3.990 € si le logement est vendu), a multiplié ses ventes par 2,5 en 2019 atteignant 1,6 millions d'euros. L'objectif 2010 : s'approcher des 5 millions € !
- Après la révision partielle du cadastre approuvé fin décembre 2019, **l'IBI** (l'impôt foncier) devrait augmenter dans 16 capitales provinciales (notamment Valence, Séville, Gérone, Grenade et Cadix) et diminuera dans 3 autres (dont Castellon et Saragosse).

- Le Ministère de l'Économie finalise l'arrêté royal pour approuver le **Plan statistique 2020** qui ne prévoit pas la création d'une analyse des prix des loyers des logements... pourtant prévue dans la Loi sur les loyers de mars 2019, qui aurait permis notamment un encadrement du prix des loyers.
- Mais **l'accord de gouvernement** signé entre le PSOE et Unidas Podemos fin décembre propose des mesures aux municipalités pour limiter les prix des loyers. Autres mesures prévues : plus de contraintes pour les locations touristiques, augmenter le parc public locatif, inciter à la location des logements vacants.
- La **municipalité de Madrid** a déjà réagi en disant qu'elle n'imposerait pas une limite de prix aux loyers, au vu de l'inefficacité de cette mesure dans d'autres villes européennes.
- Au cours des quatre dernières années, les investisseurs étrangers ont investi **29 milliards d'euros** dans l'immobilier espagnol, tous secteurs confondus. Mais l'attrait pour les biens ibériques commence à s'émousser.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **17/01/2020 - Les investissements immobiliers en Chine en 2019 sont solides, mais les premières ventes baissent en 5 ans**

BEIJING (Reuters) – L'investissement immobilier chinois a atteint un creux de deux ans en décembre alors qu'il progressait à un rythme soutenu en 2019, ajoutant aux signes récents d'un ralentissement du secteur et suggérant que Pékin pourrait avoir besoin de fournir plus de stimulus pour stabiliser un refroidissement économie.

L'investissement immobilier, qui se concentre principalement sur le secteur résidentiel mais comprend des espaces commerciaux et de bureaux, a augmenté de 9,9% en 2019 par rapport à la même période de l'année précédente, en baisse par rapport à 10,2% au cours des 11 premiers mois, mais a encore dépassé un gain de 9,5% en 2018.

Rien qu'en décembre, la croissance en glissement annuel a ralenti à 7,3% contre 8,4% en novembre, le rythme le plus faible depuis décembre 2017, selon les calculs de Reuters basés sur les données publiées vendredi par le National Bureau of Statistics (NBS).

La lecture était conforme aux autres données d'activité publiées vendredi, qui montraient que la deuxième économie mondiale avait progressé de 6,1% en 2019, la plus lente en 29 ans, et était probablement aidée par une politique monétaire plus souple, car elle permettait aux développeurs d'accéder relativement plus facilement au crédit.

Les nouveaux prêts bancaires en Chine ont atteint un record de 16,81 trillions de yuans (2,44 trillions de dollars) en 2019, tandis que la banque centrale de Chine a annoncé huit réductions du ratio des réserves obligatoires (RRR) des banques depuis début 2018, libérant ainsi plus de fonds et réduisant les coûts de prêt.

"Il y a eu un certain ralentissement en décembre, mais nous n'avons pas besoin de trop nous préoccuper de l'immobilier car les choses s'améliorent du côté du financement", a déclaré Yang Yewei, analyste basé à Pékin chez Southwest Securities, qui a noté une augmentation des prêts hypothécaires en décembre. .

Les fonds levés par les promoteurs immobiliers chinois ont augmenté de 7,6% en 2019 en glissement annuel, ont montré les données de NBS, plus rapidement que le rythme de 7% des onze premiers mois.

Les promoteurs immobiliers chinois ont entamé la nouvelle année avec un solide portefeuille d'émissions d'obligations, en particulier pour les billets à long terme, tirant parti des approbations réglementaires plus faciles et de la forte demande du marché.

Mais les analystes disent que l'investissement dans la construction réelle a ralenti, notamment lorsque les développeurs ont fait preuve de prudence, bien qu'ils semblent toujours désireux de soumissionner pour un terrain.

Mesurées par la surface de plancher, les mises en chantier de nouvelles constructions ont augmenté de 7,4% en décembre par rapport à l'année précédente, se remettant d'une baisse de 2,9% en novembre alors qu'elles atteignaient le pire niveau observé depuis plus de deux ans, selon les calculs de Reuters.

Les ventes de terrains par zone de plancher dans 300 grandes villes suivies par la China Index Academy ont chuté de 1% en glissement annuel en 2019, tandis que la valeur des transactions a bondi de 19%, ce qui a donné un coup de fouet bien nécessaire aux chaînes de bourses du gouvernement local.

VENTES SLUGGISH

Le gouvernement souhaite désamorcer les bulles immobilières après des années de hausses de prix suralimentées. Cependant, comme le secteur immobilier reste un pilier clé de l'économie, une nouvelle faiblesse pourrait influencer le rythme et la portée des nouvelles mesures de relance attendues de Pékin cette année.

Les ventes immobilières par surface au sol, un indicateur majeur de la demande, ont diminué de 0,1% en 2019 par rapport à l'année précédente, marquant la première baisse en année pleine en cinq ans depuis le dernier ralentissement en 2014, quand il avait chuté de 7,6%, les données NBS ont montré sur Vendredi.

En décembre, ils ont baissé de 1,7%, contre une modeste augmentation de 1,1% le mois précédent, mettant fin à cinq mois de croissance consécutive, a calculé Reuters à partir de données officielles.

Les analystes affirment qu'un ralentissement continu des ventes sur le dos des contrôles gouvernementaux pour freiner la spéculation limitera la croissance des prix dans les prochains mois, freinant l'appétit des développeurs pour la construction à chargement frontal.

Les données de jeudi ont montré que les prix des nouveaux logements en Chine ont augmenté à leur rythme le plus faible en 17 mois en décembre, les restrictions plus importantes du secteur continuant de refroidir le marché, ce qui porte un nouveau coup à l'économie de la pulvérisation.

Certains analystes estiment que le gouvernement pourrait potentiellement annuler les mesures de relance lorsque la croissance économique se stabiliserait afin de réduire les risques d'endettement.

«Il est probable que le gouvernement puisse saisir l'opportunité d'un réchauffement économique pour consolider les finances publiques locales et continuer le contrôle du marché immobilier, ce qui pourrait fixer une limite à la croissance du PIB cette année», JP Morgan Asset Management Global Market Le stratège Chaoping Zhu a écrit dans une note.

Source: news-24.fr

• **16/01/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en décembre**

BEIJING, 16 janvier (Xinhua) -- Les prix des logements dans 70 grandes villes chinoises sont restés généralement stables en décembre, selon des données officielles publiées jeudi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,2% en base mensuelle en décembre, soit 0,4 point de pourcentage de moins 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 0,3% en décembre par rapport à novembre. Le taux de croissance était inférieur de 0,6 point de pourcentage à celui enregistré en novembre.

Les prix des logements neufs ont progressé de 0,6% dans 35 villes de troisième rang en décembre, et le rythme de croissance était inférieur de 0,3 point de pourcentage à celui du mois précédent.

Les prix des logements anciens dans les villes de premier rang ont augmenté de 0,4% en décembre en base mensuelle, soit 0,2 point de pourcentage de plus que le mois précédent.

Les prix des logements anciens dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 0,1%, comme en novembre.

Les prix des logements anciens étaient en hausse mensuelle de 0,2% dans les villes de troisième rang, et le rythme de croissance était inférieur de 0,1 point de pourcentage à celui du mois précédent.

Kong Peng, statisticien en chef du BES, a indiqué que le marché de l'immobilier avait maintenu une tendance stable en décembre, les gouvernements locaux ayant rappelé que "les logements étaient faits pour vivre, pas pour la spéculation", tout en mettant en application un mécanisme de gestion à long terme du marché.

Source: French.xinhuanet.com

- **16/01/2020 - Chine/Indicateurs-Ralentissement de la hausse des prix immobiliers**

PEKIN, 16 janvier (Reuters) - Principaux indicateurs économiques chinois publiés depuis le début du mois :

- *** RALENTISSEMENT DE LA HAUSSE DES PRIX IMMOBILIERS EN RYTHME ANNUEL**

16 janvier - Les prix de l'immobilier neuf en Chine ont augmenté en décembre de 0,3% en rythme annuel, soit une progression identique à celle constatée en novembre, montrent les statistiques officielles publiées jeudi.

Cependant, en rythme annuel, les prix moyens des nouvelles habitations dans les 70 principales agglomérations chinoises ont progressé à leur rythme le plus faible depuis juillet 2018, à +6,6%, après +7,1% en novembre.

Source: fr.reuters.com