

FAITS MAROUANTS DU MOIS DE MARS 2020

Maroc

- ▶ Signature d'une note par le Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes à propos des décisions d'arrêt des chantiers pour éviter la propagation du coronavirus ;
- ▶ Demande par la FNPTP de favoriser un ensemble de facilités (dérogation pour le transport, suspendre les pénalités de retard, fluidifier les circuits de paiement) pour faire face aux problèmes engendrés par le Covid19 ;
- ▶ Proposition de pistes de relance par l'ONG Tizi Paris
- ▶ Mobilisation et solidarité de toutes les composantes du secteur immobilier qui s'engagent ensemble à une contribution citoyenne pour la lutte contre la pandémie Covid-19 ;
- ▶ Hausse de l'endettement des Marocains chaque année à cause de l'immobilier ;
- ▶ Proposition de loi pour un meilleur encadrement de l'expropriation et une protection de la propriété privée ;
- ▶ Projet de décret sur les honoraires notariaux à l'origine du bras de fer entre notaires et gouvernement ;
- ▶ Introduction des OPCI au Maroc et approbation de nouveaux programmes d'investissement immobilier pour dynamiser le marché ;
- ▶ Arnaque immobilière à grande échelle à Agadir la directrice exécutive d'un grand groupe immobilier.

France

- ▶ Hausse des taux d'intérêts immobiliers ;
- ▶ Résistance du secteur immobilier mieux que les autres secteurs au coronavirus ;
- ▶ Opposition du gouvernement à une suspension des loyers pour les particuliers ;
- ▶ Hausse des prix de 2,3% depuis le 1er janvier. Sur l'ensemble des 10 plus grandes métropoles françaises, le taux de hausse mensuelle atteint 0,7 % ;
- ▶ Activation des dispositifs d'aide et des services par action logements au profit des locataires et entreprises connaissant des difficultés liés au coronavirus ;
- ▶ Problèmes engendrés par la pandémie sur les géants du secteur immobilier ;
- ▶ Apaisement entre l'état et les professionnels de l'immobilier quant à l'arrêt des chantiers ;
- ▶ Hausse des prix dans le neuf en 2019 et quatrième hausse consécutive dans l'ancien ;
- ▶ Recul des ventes des promoteurs de 3% l'an dernier.

Etats-Uni

- ▶ Suspension des expulsions et saisies immobilières jusqu'à fin avril pour atténuer l'impact du Covid 19 ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 1,5% en février. Sur un an , elles ont baissé de 39,2% ;
- ▶ Progression de nouveaux chantiers de maisons individuelles qui représentent en volume 2/3 des constructions de 6,7% sur un mois ;
- ▶ Chute des logements collectifs de 17% en février ;
- ▶ Baisse des permis de construire de 5,5% en février ;
- ▶ Hausse des dépenses de constructions de 1,8% en janvier. Sur un an, elles sont en hausse de 6,8% ;
- ▶ Passage du taux d'emprunt à 10 ans des États-Unis sous le seuil symbolique des 1% pour la première fois.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix de 1,9% depuis le début de l'année ;
- ▶ Demande d'autorisation par le maire travailliste de Londres pour la mise en place d'un encadrement des loyers en vue de lutter contre la hausse des prix ;
- ▶ Hausse du loyer mensuel de 4,2% sur un an.

Espagne

- ▶ Promulgation du décret permettant un moratoire de dettes hypothécaires destinées aux crédits sur les résidences principales ;
- ▶ Contrôle des prix des loyers dans les zones ayant enregistré des hausses trop importantes ;
- ▶ Madrid sera la sixième place mondiale dans la croissance des prix de l'immobilier de luxe 2020 ;
- ▶ Hausse des valeurs « tasaciones » (estimations de prix immobiliers réalisées par des sociétés certifiées lors des hypothèques) de 2.1%;
- ▶ Hausse de l'immobilier résidentiel locatif à l'avenir : développement des résidences étudiantes et des maisons de retraites;
- ▶ Baisse du prix de l'immobilier résidentiel en février de 0,3% par rapport à janvier 2020 et en hausse de 3,4% par rapport à février 2019 ;
- ▶ Entrée de l'Espagne dans le 10 top mondial en ce qui concerne l'utilisation de la technologie de la blockchain et de ses transactions sécurisées dans le secteur immobilier.

Chine

- ▶ Chute des investissements immobiliers de 16,3% en glissement annuel sur les 2 premiers mois de l'année ;
- ▶ Chute des investissements dans les immeubles résidentiels de 16% sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements commerciaux en glissement annuel de 39,9% en terme de surface de plancher et de 35,9% en terme de valeurs;
- ▶ Chute de la moyenne des prix de logements de 0,24% en février. Sur un an, elle est en hausse de 3,05%.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3 - 14

- 27/03/2020 - Pour éviter la propagation du Coronavirus : L'ordre nationale des architectes appelle à l'arrêt des chantiers
- 27/03/2020 - Chantiers de construction : Faut-il suspendre les travaux ?
- 25/03/2020 - Coronavirus - La crise économique et sociale est là: Préparons vite l'après-Covid-19!
- 23/03/2020 - Coronavirus - Moratoire sur les crédits: Tout le monde n'est pas concerné
- 21/03/2020 - Covid-19 : Le secteur du bâtiment et de l'immobilier apporte sa contribution
- 17/03/2020 - L'immobilier, la cause de l'endettement des Marocains
- 10/03/2020 - Bras de fer entre les notaires et le gouvernement
- 10/03/2020 - Villes nouvelles: Les atouts d'un modèle de gouvernance
- 09/03/2020 - OPCI, Une bouée de sauvetage pour le secteur de l'immobilier ?
- 09/03/2020 - Immobilier marocain : L'introduction des OPCI devrait dynamiser le marché
- 06/03/2020 - Expropriation: Une proposition de loi pour protéger la propriété privée
- 04/03/2020 - Une arnaque immobilière à grande échelle à Agadir

France

P 15 - 25

- 27/03/2020 - Une tendance haussière des taux d'intérêt immobiliers est amorcée
- 27/03/2020 - Face au coronavirus, l'immobilier résistera mieux que les autres secteurs
- 25/03/2020 - Le gouvernement s'oppose à une suspension des loyers pour les particuliers
- 25/03/2020 - Envolée des prix inattendue dans les grandes villes françaises
- 24/03/2020 - Coronavirus : comment action logement compte aider les locataires et les propriétaires
- 24/03/2020 - Est-il pertinent d'investir dans l'immobilier en 2020 ?
- 24/03/2020 - Les géants de l'immobilier alertent d'ores et déjà des conséquences du coronavirus
- 23/03/2020 - Le logement, une question de "vie ou de mort" pendant la pandémie de coronavirus
- 20/03/2020 - Flambée des prix de l'immobilier dans le neuf en 2019
- 20/03/2020 - Chantiers à l'arrêt: vers un apaisement entre l'état et les professionnels du bâtiment?
- 13/03/2020 - Quatrième année consécutive de hausse des prix de l'immobilier ancien en 2019
- 12/03/2020 - La crise du coronavirus commence à avoir des effets sur le marché immobilier
- 09/03/2020 - Ces promoteurs immobiliers qui résistent à la morosité du marché de la construction

Etats-Unis

P 26 - 27

- 18/03/2020 - Aux Etats-Unis, les expulsions et les saisies immobilières suspendues jusqu'à fin avril
- 18/03/2020 - Recul des mises en chantier de logements aux Etats-Unis en février
- 03/03/2020 - Le taux d'emprunt à 10 ans des Etats-Unis sous les 1% pour la 1e fois
- 02/03/2020 - USA/Immobilier-Les dépenses de construction à un pic de près de deux ans

Royaume-Uni

P 28 - 29

- 17/03/2020 - La hausse des prix immobiliers au Royaume-Uni va-t-elle durer?
- 10/03/2020 - L'encadrement des loyers, un enjeu aussi pour les municipales de Londres

Espagne

P 30 - 35

- 25/03/2020 - Coronavirus : un moratoire des dettes hypothécaires en Espagne
- 04/03/2020 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Mars 2020

Chine

P 36

- 16/03/2020 - LEAD Chine : les investissements immobiliers en baisse de 16,3% au cours des deux premiers mois
- 02/03/2020 - Chine : légère baisse des prix des logements en février

[Lire le détail...](#)

- **27/03/2020 - Pour éviter la propagation du Coronavirus : L'ordre national des architectes appelle à l'arrêt des chantiers**

Le Conseil National de l'Ordre des Architectes appelle d'urgence à l'arrêt des chantiers de construction à l'exception de ceux qui présentent un intérêt prioritaire et majeur pour le pays.

Dans une note signée par Azzedine Ahmed NEKMOUCH, le Président du Conseil National de l'Ordre des Architectes, celui-ci explique que les décisions d'arrêt seront notifiées par les architectes aux maîtres d'ouvrage et transmis pour information aux autorités locales et aux conseils régionaux concernés.

« Toutes les mesures doivent être mises en place par tous les moyens pour l'enlèvement des matériels et matériaux potentiellement dangereux, la clôture et la sécurisation des chantiers ainsi que l'organisation du gardiennage », précise cette note datée du 26 mars 2020 indiquant que le maître d'ouvrage et l'entreprise doivent prendre les dispositions nécessaires pour que les règlements des situations des travaux exécutés ne soient pas bloqués, les entreprises et le secteur allant vers des difficultés certaines de trésorerie.

Ce document relève qu'en cas de continuité des travaux dans les chantiers jugés prioritaires, les entreprises sont appelées au strict respect des mesures sanitaires préventives et de prévoir un système de Visioconférence pour l'équipe de maîtrise d'œuvre, architecte(s), Ingénieurs, BET, IGT, Bureau de contrôle, ou encore Laboratoire d'étude de sols. Il conclut que les différentes instances de l'ordre, ainsi que les cabinets d'architectes sont invités à mettre en place un service minimum et de veiller à assurer la gestion courante de la profession à distance.

Source : Aujourd'hui.ma

- **27/03/2020 - Chantiers de construction : Faut-il suspendre les travaux ?**

Face aux difficultés engendrées par le coronavirus et le confinement

La Fédération nationale du bâtiment et des travaux publics demande que les maîtres d'ouvrage publics témoignent plus de compréhension envers les entreprises et de s'abstenir d'appliquer les clauses contractuelles en termes de délais en ces moments difficiles.

Dans cette période difficile, le choix adopté par le Maroc a été d'imposer le confinement afin de limiter la propagation du coronavirus en priorisant la santé publique. Par ailleurs, l'arrêt relatif de certaines activités aura des répercussions sur l'économie nationale. Préserver la santé de son personnel, garder les emplois, résister face à cette crise... sont les principales problématiques des entreprises en ce moment. C'est dans ce cadre qu'une batterie de mesures est en cours de préparation par le gouvernement afin d'amortir l'impact attendu de la crise sanitaire sur les secteurs concernés et les familles les plus fragiles financièrement.

Dans ce contexte, la question de poursuivre les travaux sur les chantiers de construction est critique. Maintenir les travaux ou continuer à ses risques et périls? En effet, la Fédération nationale du bâtiment et des travaux publics (FNBTP) aurait envoyé les 20 et 22 mars des courriers au chef de gouvernement, aux ministres de l'intérieur, de l'équipement, du transport, de la logistique et de l'eau, de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, et au président de la CGEM afin de faire état des difficultés à poursuivre les travaux sur ces chantiers.

Dans ce courrier, la fédération demande aux concernés de permettre aux entreprises de bénéficier d'une dérogation exceptionnelle pour assurer le transport ponctuel de la main-d'œuvre entre les villes pour les ramener sur les chantiers afin de permettre la

reprise de l'activité du secteur. Elle propose de reconnaître la situation actuelle comme cas de force majeure et de suspendre les pénalités de retard. La fédération demande que les divers donneurs d'ordre puissent fluidifier les circuits de paiement pour permettre aux entreprises de faire face au manque de trésorerie et qu'ils envisagent de donner des avances sur facture pour les décomptes en cours de validation. De même, elle suggère d'envisager la mise en place des mesures afin de sécuriser la santé financière des entreprises du BTP qui, dit-elle, constituent un secteur vital pour l'économie du pays et un pourvoyeur d'emplois. La fédération demande également que les maîtres d'ouvrage publics témoignent plus de compréhension envers les entreprises et de s'abstenir d'appliquer les clauses contractuelles en termes de délais en ces moments difficiles.

Dans sa note, les professionnels précisent qu'à l'annonce de l'état d'urgence, pris par la panique, plusieurs chantiers ont connu un abandon de postes massifs sans que les dirigeants des entreprises en soient informés au préalable ajoutant qu'étant donné que le personnel des chantiers vit sur tout le territoire, les entreprises se trouvent dans l'incapacité de les faire revenir sur les différents chantiers suite à l'interdiction des transports entre les villes. Autre difficulté évoquée : celle liée à la revitalisation des chantiers en matériaux, matières et produits, soit à cause des fermetures de certaines usines, l'abandon des chantiers par plusieurs sous-traitants, ainsi qu'à la fermeture de plusieurs concessionnaires de matériel.

La fédération parle également de la baisse de rendement sur les chantiers en activité et arrêt presque total sur d'autres, ce qui pourrait accentuer encore davantage les problèmes de trésorerie pour la majorité des entreprises. Pour la Fédération nationale du bâtiment et des travaux publics, les maîtres d'ouvrage n'ont pas tous la même réaction vis-à-vis de la situation actuelle et certains souhaitent que les projets restent en production normale malgré ces contraintes. Dans cette communication, la FNBTP se dit vouloir garder le maximum d'emplois dans ces moments difficiles tout en saluant les mesures prises pour endiguer la propagation du Covid-19.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **25/03/2020 - Coronavirus - La crise économique et sociale est là: Préparons vite l'après-Covid-19!**

Une série de leviers et de filets sociaux à activer de suite

Poursuivre la mobilisation générale et l'élan de solidarité sans précédent

Les pistes de relance proposées par l'ONG Tizi Paris

Aujourd'hui plus que jamais, l'urgence est à la maîtrise de la crise sanitaire doublée d'un Tsunami économique, lequel pourra rester encore plus longtemps et laisser aussi des cadavres sur sa route.

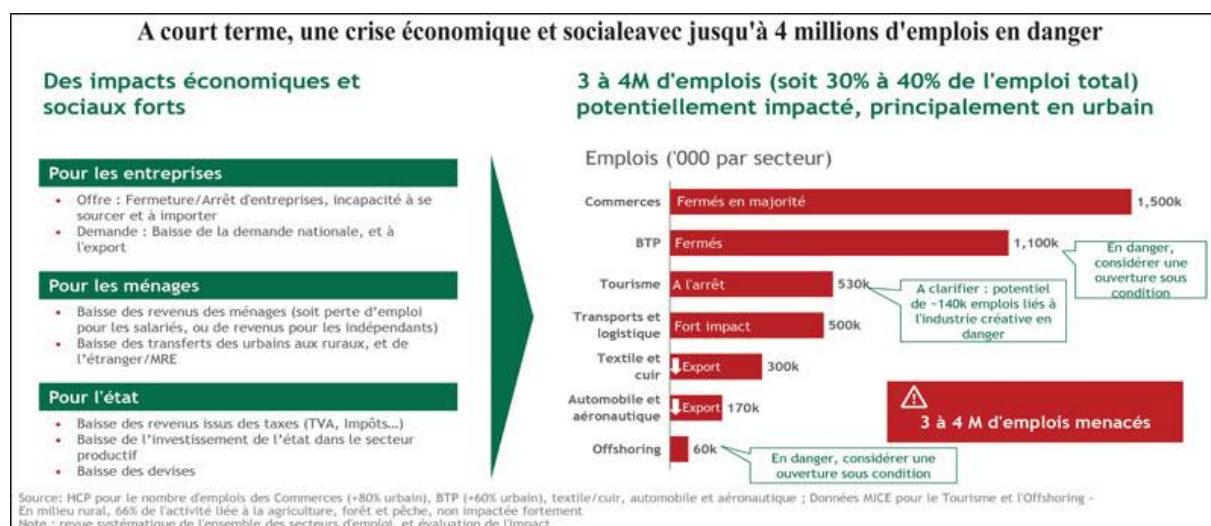
L'heure est à la mobilisation générale. Au lieu de se résigner face à cette situation inédite, il va falloir faire preuve de résilience, d'optimisme, voire anticiper l'après-Covid-19. C'est d'ailleurs l'esprit même de la forte mobilisation des contributeurs au Fonds spécial de gestion du coronavirus (quelque 23,5 milliards de DH), dont l'élan de solidarité et de générosité pourrait éviter la faillite de plusieurs entreprises et sauver des milliers d'emplois et de ménages.

Dans ce même état d'esprit, l'ONG Tizi Paris, un réseau non partisan de jeunes leaders, chercheurs et universitaires dont la mission est de stimuler l'émergence d'une meilleure gouvernance au Maroc, vient de rendre publique une analyse intitulée: «Pacte économique et solidaire (PES)». Il s'agit d'un exercice prospectif dont l'objectif est de «faire face à la crise économique post-Covid-19».

D'emblée, les auteurs de l'étude précisent que la crise actuelle nécessite trois réponses distinctes. Un triptyque qui repose sur les volets organisationnel, sanitaire et économique. Pour la composante organisation, elle focalise le ralentissement de la propagation du virus, notamment par le confinement et la restriction généralisée des déplacements sur

la voie publique. Le volet sanitaire se base sur la préparation et la gestion du système de santé. Quant à la composante économique, elle se décline à travers la mise en place d'un plan de sauvegarde.

Il va sans dire, la crise actuelle aura des conséquences multiples sur plusieurs secteurs d'activité. «A court terme, une crise économique et sociale avec quelque 4 millions d'emplois en danger», prévoit l'analyse de Tizi Paris. C'est dire que les impacts économiques et sociaux sont forts, avec 30 à 40% de l'emploi total menacé surtout en milieu urbain.



Parmi les secteurs d'activité les plus impactés, les commerces fermés dans leur majorité, les entreprises des BTP, le tourisme à l'arrêt, le transport & logistique, ou encore le textile habillement, l'automobile, l'aéronautique... dont l'export a fortement chuté. Même l'offshoring est impacté.

Au total, 3 à 4 millions d'emplois sont menacés. Globalement pour les entreprises, la tendance est à la fermeture et à l'arrêt de l'activité avec des ruptures dans l'approvisionnement en matières premières, l'incapacité de sourcing et d'importation. Le tout sur fond de baisse de la demande locale et d'arrêt de l'export.

Pour les ménages, les premiers effets sont déjà là avec des baisses des revenus pour les indépendants et pertes d'emploi pour des salariés. Par conséquent, les transferts des urbains vers les ruraux (solidarité familiale) s'estompent. Il en est de même pour les transferts de devises de la diaspora (MRE) envers leurs familles et proches au pays d'origine (Maroc).

Evidemment, cette situation se traduit par un manque à gagner considérable pour l'Etat (notamment la baisse des impôts liée à la consommation, les taxes, la TVA, l'IR...). S'y ajoute une baisse de l'investissement de l'Etat dans le secteur productif.

■ Quatre risques majeurs pour les mois prochains...

L'après Covid-19 devra laisser des séquelles. Selon l'analyse de l'ONG Tizi Paris, il y a au moins quatre risques majeurs pour les prochains mois: Des faillites chez les entreprises, une cels précarité sociale encore plus accrue. Plus inquiétant encore, sur le plan politique, cela pourrait se traduire par «des risques de fortes tensions sociales, avant une année 2021 décisive». L'étude précise qu'il y aura «risque de devoir instaurer l'Etat d'urgence pour les mois à venir, voire la suspension des processus électoraux afin de faire face à des profils politiques adéquats et capables de gérer les crises» quelles qu'elles soient. Le dernier risque est inhérent à l'Etat avec une potentielle cessation des paiements si la crise actuelle se prolonge encore plus longtemps. Surtout qu'il n'y a pas de consensus

scientifique à date sur la durée de la pandémie, même si les premiers retours de Chine (Wuhan) sont positifs.

■ Plans de sauvegarde économique

Face à la pandémie, plusieurs pays ont mis en place des plans de sauvegarde économique. Outre le Maroc, qui a fait preuve de réactivité et a été précurseur avec la création d'un comité de veille économique en plus de la forte mobilisation et élan de solidarité (23,5 milliards de DH au 23 mars) qui ont suscité des réactions positives auprès des médias internationaux, des pays ont mis en place des fonds spéciaux tels que la France (45 milliards d'euros), l'Italie (35 milliards d'euros), l'Espagne (117 milliards d'euros), l'Allemagne (300 milliards d'euros), l'Angleterre (12 milliards de livres sterling)... Parmi les mesures phares prises au Maroc, un moratoire pour les échéances des crédits bancaires accordés aux entreprises, la garantie des entreprises par l'Etat, des revenus forfaitaires pour les travailleurs impactés, le décalage des taxes et impôts ou encore la priorisation de la santé et du secteur social...

Une série d'actions à lancer immédiatement!

L'ONG Tizi Paris préconise un pacte économique solidaire et multidimensionnel à quatre objectifs pour le Maroc. Désormais, il va falloir poursuivre cet état d'esprit de mobilisation générale ainsi que l'élan de solidarité sans précédent. L'enjeu est de continuer à mobiliser massivement des moyens publics et privés pour lutter contre le Covid-19. Et surtout «évaluer la marge de manœuvre de l'Etat à court terme».

Parallèlement, préconisent les experts, il va aussi falloir mettre en place des filets sociaux pour les ménages les plus vulnérables que ce soit du secteur formel qu'informel. Le bouclier social permettra d'éviter une crise et des tensions. Les ménages fragiles sont estimés à quelque 2 millions, soit 8 millions de personnes, y compris les indépendants de l'informel.

Cette catégorie de la population mérite des aides directes avec un revenu minimal jusqu'à la fin de l'alerte en plus du moratoire sur les échéances de crédits à la consommation et immobiliers ainsi que la gratuité des services essentiels (redevances eau et électricité par exemple). Sur ce registre, les experts préconisent un ciblage sur la base du RSU (Registre social unifié) pour fournir un revenu de solidarité d'au moins 500 DH par mois à quelque 2 millions de ménages. L'idéal est d'accorder un revenu de 2.000 DH par ménage, sur une période allant de 3 à 6 mois. Une aide provisoire et non ouverte aux ménages comptant un salarié.

Autre levier, préserver le tissu économique à tout prix, a fortiori les TPE et les PME ou encore les secteurs les plus exposés et en danger. Les indépendants formels sont estimés à 1 million alors que ceux de l'informel représentent 2 millions (dont 1,4 million hors agriculture).

Pour les grandes entreprises, il est préconisé de préparer «un plan de survie» pour les secteurs les plus touchés, notamment le tourisme, le transport aérien, l'industrie automobile... Le 4e et dernier objectif consiste à assurer la continuité des secteurs essentiels (santé, agriculture, alimentation...) et se préparer en cas de prolongations de l'épidémie. Plus encore, il va falloir se préparer dès maintenant «au scénario du pire» à moyen et long terme pour assurer la solvabilité de l'Etat d'ici fin 2020 tout en évaluant l'impact sur les coûts, les recettes...

Transparence du Fonds spécial

L'analyse de l'ONG Tizi Paris insiste sur l'extrême importance de la transparence qui devra entourer la gouvernance du Fonds spécial de gestion du coronavirus. Parmi les

pistes avancées, la mise en place d'une plateforme Internet dédiée pour un maximum de transparence en communiquant régulièrement sur l'utilisation des fonds.

Les analystes recommandent également à l'Etat de recourir aux services d'une agence de communication spécialisée avec l'envoi de SMS massifs, la mobilisation pour une opération de donations envers des personnalités, des fortunés, des artistes, des sportifs, des stars, des dirigeants de grands groupes, des ambassadeurs de la diaspora dans les pays d'accueil...

Par ailleurs, des mécanismes devraient être vite trouvés pour faciliter les dons en ouvrant aux nouveaux moyens de paiements, le mobile money, le digital, sites acceptant les chèques bancaires et espèces en provenance des MRE...

Mettre en place aussi des mécanismes orientés entreprises pour accueillir les dons en nature (agriculture, produits de première nécessité, produits d'hygiène, carburant, télécoms, savon, masques, gels hydro-alcooliques...) Il est aussi recommandé d'encadrer les importations de pétrole pour qu'il n'y ait pas d'impact sur le prix final consommateur.

Source : leconomiste.com

- **23/03/2020 - Coronavirus - Moratoire sur les crédits: Tout le monde n'est pas concerné**

Seuls les ménages et les entreprises en difficulté y ont droit
Il faut en faire une demande dûment motivée

Si vous espériez pouvoir profiter du report des échéances de vos crédits immobiliers et à la consommation sans conditions, il n'en est rien. Comme affirmé par Mohamed Benchaâboun, le ministre des Finances à l'issue de la seconde réunion du Comité de veille économique (CVE) qui s'est tenue vendredi dernier, il s'agit d'un rééchelonnement des échéances bancaires des mois de mars, avril, mai et juin, aussi bien des crédits à la consommation que des prêts acquéreurs qui seront reportés jusqu'à la fin de la dernière échéance des crédits à condition d'en faire la demande auprès de sa banque.

A l'heure où nous mettons sous presse, les modalités pour bénéficier de ce moratoire sur les crédits bancaires qui concerne à la fois les particuliers et les entreprises impactés par l'impact du Covid-19 n'avaient pas encore été totalement arrêtées. Elles devraient l'être pour la troisième réunion du CVE prévue ce lundi 23 mars.

D'ores et déjà, ces mesures ne devraient concerner que les ménages et les entreprises qui connaissent des difficultés. Il s'agit dans le cas des salariés, ceux qui ont été licenciés, ceux mis au chômage partiel et ceux qui n'ont pas perçu ou qui ne percevront pas de rémunération durant cette période. Même chose pour les professionnels, les TPE et les autres entreprises qui en raison de cette pandémie du coronavirus ont été contraintes d'arrêter le travail.

Pour rappel, le package proposé par les banques est assez complet. Comme nous l'annonçons dans notre édition du 20 mars que le report des échéances de crédits pour les ménages est renouvelable une fois pour une durée similaire. Il doit également être motivé. Pour en bénéficier, le client doit concéder la prorogation pour les mêmes durées de la garantie de la CCG sur les crédits couverts par l'un de ses instruments de couverture (Fogarim, Fogalogue, Fogalef).

A cela s'ajoute une prorogation de la couverture de l'assurance décès invalidité pour les mêmes durées et une suppression pour les reports accordés dans ce cadre de la disposition réglementaire de la loi de protection des consommateurs, prévoyant un délai de rétractation de 7 jours.

Le même principe est accordé aux professionnels et TPE qui bénéficieront, pour ceux qui le demandent, le report du règlement des échéances de leurs crédits à moyen et long terme, pour une période de 3 mois, renouvelable. La prorogation pour les mêmes durées de la garantie de la CCG sur les crédits couverts par l'un de ses instruments de couverture, tel que Damane Express... et la prorogation de la couverture des assurances couvrant ces crédits sont nécessaires.

Coup de pouce de BAM demandé

Les banques demandent l'aide de Bank Al-Maghrib pour leur permettre d'absorber les effets de l'érosion des dépôts et du report des échéances de crédits d'assouplir son dispositif de refinancement, de baisser le taux du compte débiteur, de réduire la réserve monétaire, pour une période de 3 mois à proroger, en cas de persistance des tensions de liquidité et d'assouplir certaines règles prudentielles.

Source : leconomiste.com

• 21/03/2020 - Covid-19 : Le secteur du bâtiment et de l'immobilier apporte sa contribution

En plein élan de solidarité nationale face au Covid-19, le secteur du bâtiment et de l'immobilier publics et privés joint ses efforts.

Ainsi, toutes les composantes du secteur « déclarent leur mobilisation totale et solidaire face à la crise sanitaire mondiale qui touche notre Pays et s'engagent ensemble à une contribution citoyenne pour la lutte contre la pandémie Covid-19 ». En détail, la contribution des partenaires du secteur du bâtiment et de l'immobilier, qui s'engage à accompagner les efforts déployés sous la vision éclairée du Souverain, se concrétise, selon les initiateurs, par l'expression « de la volonté de maintenir les postes d'emploi actuels ». Il s'agit pour les partenaires du secteur de maintenir les employés actuellement en activité dans le secteur.

Le tout étant dans les conditions stipulées par la deuxième réunion du comité de veille économique du 19 mars 2020 ce qui permettra de sauvegarder les postes d'emplois des travailleurs. « D'autres mesures seront concertées pour le maintien de l'activité immobilière et la garantie de sa résilience après la crise pandémique », ajoute la même source. Aussi, le secteur annonce sa « contribution au Fonds spécial de gestion de la pandémie Covid-19.

« L'ensemble des intervenants du secteur du bâtiment et de l'immobilier s'engagent à renforcer l'action citoyenne de lutte contre le Covid-19, en contribuant audit Fonds et ce, pour consolider l'élan national visant le soutien du secteur de la santé et participer à la réduction des impacts économiques de la crise sanitaire actuelle », précisent les initiateurs. Selon leurs dires, la sécurité sanitaire et l'hygiène dans les espaces de travail sont également renforcées.

Pour eux, la lutte contre la pandémie Covid-19 passe essentiellement par le renforcement de l'hygiène et par l'application des gestes barrières dans le but de stopper la contamination entre les individus. « Conscients de cet enjeu et réaffirmant leur engagement dans la préservation de la santé des travailleurs dans le bâtiment, les partenaires publics et privés veilleront minutieusement à l'application des mesures d'hygiène prescrites dans tous les espaces de travail, ainsi qu'à la sensibilisation régulière des travailleurs sur les bons gestes et mesures à adopter », enchaîne la même source.

De plus, le secteur confirme sa mobilisation et mise à la disposition des pouvoirs publics pour toute utilité contributive à la protection des personnes et des biens et à participer aux efforts des différentes instances désignées dans cette lutte.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **17/03/2020 - L'immobilier, la cause de l'endettement des Marocains**

L'endettement des Marocains ne cesse de croître chaque année. En cause, l'immobilier.

La dette des Marocains, portée par l'élargissement de l'offre de crédit, tant à l'habitat qu'à la consommation, est passée de près de 101 milliards de DH en 2005 à plus de 342 MMDH à fin 2018. Elle a augmenté de 6,1 % entre 2017 et 2018.

Le dernier rapport de Bank Al Maghrib (BAM) sur la supervision bancaire indique que l'encours de la dette des ménages représente 31 % du PIB, soit à peu près le tiers de l'ensemble des financements accordés aux agents économiques. Le niveau d'endettement moyen par ménage a connu un accroissement de 1 500 DH entre 2017 et 2018, passant ainsi de 41 000 DH à 42 500 DH.

Dans une interview accordée à la MAP, le professeur d'économie et de finance à l'université Mohamed V de Rabat, Hicham Sadok, affirme que le niveau du ratio dette/PIB demeure presque stable sur les 10 dernières années. Mais "si nous le comparons à d'autres pays émergents et en développement, dont la moyenne est aux alentours de 20 % du PIB, on aboutirait à la conclusion que le niveau d'endettement des ménages au Maroc demeure très élevé", estime-t-il.

Selon l'universitaire, ce niveau élevé de l'endettement s'explique par l'inadéquation entre la grille des revenus et le prix de l'immobilier au Maroc. Il précisera que la dette bancaire des Marocains est constituée à hauteur des deux tiers des crédits logement, soit à peu près 219 MMDH, dont 4,2 MMDH sous forme de financement mourabaha immobilière, alors que le crédit à la consommation représente, quant à lui, l'autre tiers, soit près de 123 MMDH.

Source : *bladi.net*

- **10/03/2020 - Bras de fer entre les notaires et le gouvernement**

Divergence autour de la réglementation des honoraires

Sit-in et grève pour pousser l'exécutif à adopter des tarifs fixes

Une régulation qui divise l'Ordre et le Conseil de la concurrence

La contestation de l'Ordre des notaires monte d'un cran. Après la grève du 27 et 28 février, la profession entame de nouvelles actions pour faire peser la balance de son côté. Plusieurs sit-in et grèves sont programmés en mars 2020 (voir illustration). Les 1.848 notaires du Royaume «ne vont verser aucun dirham aux Impôts et à la conservation foncière pour que le gouvernement prenne conscience du rôle des notaires», déclare leur instance ordinale.

Le projet de décret sur les honoraires notariaux est à l'origine de ce bras de fer. Contrairement aux attentes de la profession, il opte pour un plafonnement des tarifs. Ce système laisse le choix à un praticien de fixer des honoraires sans pouvoir dépasser le montant ou le pourcentage prévus par la réglementation. Un praticien va pouvoir par conséquent choisir entre un tarif minimal et maximal. Ainsi, un acte de vente portant sur un logement social par exemple pourra être facturé à moins de 3.000 DH ou être plafonné à ce montant.

Les notaires manifestent en mars 2020	
Sit-in devant les 21 cours d'appels du Royaume	12 et 19 mars 2020
Grève générale via la fermeture des études notariales	12, 19, 30 et 31 mars
Sit-in national devant le ministère de la Justice	31 mars à Rabat
<i>Source: Ordre des notaires</i>	

L'action syndicale des notaires est motivée par le plafonnement des honoraires. Leur instance ordinale «appelle le chef du gouvernement à répondre à ses doléances légitimes et légales». La corporation «laisse la porte ouverte au dialogue» malgré la programmation des sit-in et grèves. Mais sans pour autant «abandonner ses actions militantes» pour atteindre ses fins

Or, pour les notaires, pas question d'un plafonnement des honoraires. Ils réclament plutôt que le prix de leurs prestations soit fixe. Ne laissant ainsi aucune marge de manœuvre à une baisse. «Le système de plafonnement ne mettra pas fin à la concurrence déloyale qui sévit déjà dans la profession», estime le président de l'Ordre des notaires, Abdellatif Yagou.

Son confrère, Lahachami Lakhrissi, se plaint des «prix abusivement bas ayant provoqué la faillite de plusieurs études notariales. Une trentaine d'expulsions ont été recensées et certains praticiens rédigent à peine six actes par semaine». Cet état des lieux «critique» est largement partagé par la profession comme a pu le constater L'Economiste lors d'un point de presse fin février 2020 à Casablanca.

450.000 actes et 10 milliards de DH de recettes fiscales

Du coup, le président de l'Ordre des notaires de Marrakech, Lahachami Lakhrissi, se demande «si le Conseil de la concurrence n'a rien d'autre à faire que de s'occuper des honoraires des notaires?»

La loi sur la liberté des prix et de la concurrence est claire. Le gouvernement «doit consulter» le régulateur lorsqu'il projette «de fixer par voie réglementaire les prix de biens, services et produits». Cela a été notamment le cas pour les tarifs des cours de formation pour l'obtention du permis de conduire (1).

Cette démarche a été adoptée aussi pour le projet de décret sur les honoraires des notaires. Le Conseil de la concurrence a été saisi le 21 juin 2019 par le chef du gouvernement. Saâdeddine El Othmani souhaitait savoir si le plafonnement tarifaire était conforme à la loi sur la liberté des prix et de la concurrence.

Le régulateur lui a donné son feu vert en se basant sur plusieurs motifs: «sauvegarder le pouvoir d'achat des citoyens», «encourager la concurrence entre notaires et autres professions juridiques», «attirer des clients pour les nouveaux arrivants», «protéger le marché notarial contre les pratiques anticoncurrentielles» (Cf. L'Economiste n°5705 Le 25/02/2020).

La corporation s'inscrit à contre-courant de cet avis qui «va faire persister le dumping auquel se livrent les notaires». Certains voient dans la position du régulateur «un acharnement supplémentaire» contre une profession «largement encadrée» par la législation.

L'Ordre des notaires en veut pour exemple l'article 16 de la loi régissant le métier. «Un notaire ne peut, sous peine de poursuites disciplinaires et pénales, percevoir que les honoraires qui lui sont dus et les frais justifiés engagés par les parties à l'acte».

D'où la question connexe à ce dossier sur l'autorégulation et le contrôle de l'ensemble des autres auxiliaires de justice (voir encadré). Et qui sont des professions réglementées de surcroît. Une autre question se pose. L'action syndicale des notaires sera-t-elle fructueuse?

«Suspendre de verser les droits à l'administration fiscale et foncière ne sera pas d'une grande utilité. D'abord parce que l'exécutif est en position de force. Ensuite, les études notariales peuvent effectuer leurs démarches via internet. Ce qui permet de rattraper un éventuel retard dans le traitement de leurs dossiers immobiliers», estime une source ayant souhaité garder l'anonymat par peur de représailles.

L'Ordre des notaires n'est absolument pas de cet avis. «Les transactions que nous traitons obéissent à des délais et le temps c'est de l'argent. S'il n'y a pas d'incidence microéconomique, il y en aura sur le plan macroéconomique», affirme le président de l'Ordre des notaires, Abdellatif Yagou. La profession a établi environ 450.000 actes en 2018. Elle a versé à ce titre 10 milliards de DH de recettes fiscales à l'Etat.

Guerre des prix dans le marché du droit

Le dossier des honoraires des notaires pose plusieurs questions organisationnelles et réglementaires. La profession est soumise au contrôle du parquet et à l'Ordre des notaires. Pourquoi ne luttent-ils pas contre les pratiques anticoncurrentielles?

Réponse d'Abdellatif Yagou, président de l'instance ordinaire: «Nous ne pouvons rien contre les honoraires anormalement bas. Il y a un vide réglementaire puisque le décret les fixant attend depuis le 24 novembre 2011!» Date à laquelle la loi sur le notariat a été promulguée au Bulletin officiel. Comment peut-on se plaindre de concurrence déloyale si justement aucun barème tarifaire n'existe pour l'heure?

Par ailleurs, les notaires doivent composer avec d'autres auxiliaires de justice. Adouls et avocats ayant au moins 15 ans d'expérience sont habilités à rédiger des actes à date certaine. Le Conseil de la concurrence recommande de «généraliser le plafonnement des honoraires à toutes les autres professions réglementées».

Les notaires ne sont pas les seuls à se plaindre «de la concurrence déloyale qui plombe» le marché du droit. Les honoraires des traducteurs assermentés sont fixés par le ministère de la Justice. Cette profession est pourtant concurrencée par les écrivains publics qui font les rabatteurs.

Quitte à flouer des consommateurs qui ne distinguent pas entre traduction et traduction assermentée. Que font les procureurs du Roi chargés de veiller sur l'ordre public économique? Des guerres de territoire opposent aussi avocats et experts-comptables en droit des sociétés. Et ainsi de suite...

(1) Arrêté du ministre des Finances n°3046-19 du 27 décembre 2019 fixant la liste des biens, produits et services dont les prix sont réglementés. Bulletin officiel n°6843 du 30 décembre 2019.

• 10/03/2020 - Villes nouvelles: Les atouts d'un modèle de gouvernance

Pour éviter de tomber dans le piège de cité-dortoir, Karim Laghmich, DG de la Société d'aménagement et de développement de Mazagan (SAEDM), insiste sur le fait que les équipements et le résidentiel doivent aller de pair. Pour lui, la ville nouvelle est un concept dynamique qui évolue en même temps que la société.

- L'Economiste: Quels sont les enseignements tirés des précédentes expériences (ou surtout des échecs) d'autres projets de villes nouvelles?

- **Karim Laghmich:** La ville nouvelle est un concept dynamique qui évolue en même temps que la société. La ville ou le pôle urbain doit être centré autour de l'utilisateur, c'est-à-dire l'habitant. Ce dernier doit pouvoir disposer dès son installation d'équipements de santé, d'éducation, de loisirs sans avoir à faire de longues distances. Il s'agit donc d'éviter de tomber dans le piège de cité-dortoir, en développant autant que possible le volet équipements (santé, éducation, commerces, connectivité, loisirs...) parallèlement à la composante résidentielle.

- Qu'en est-il de l'état d'avancement du projet sur le terrain?

- La taille du site se prête à un phasage en trois temps. Chaque phase représentant un aménagement qui sera défini d'une manière indépendante, comprenant les éléments communs, les espaces centraux piétons, la colonne vertébrale de circulation et les centres communautaires individuels. Une tranche prioritaire, qui s'étend sur près de 200 ha, est en cours d'aménagement. La livraison de cette tranche aménagée est prévue en 2020 (sachant que l'aménagement a nécessité plus de 2 ans de travaux). D'où le renforcement au cours de cette année de la commercialisation des parcelles de terrain intégrées à la tranche prioritaire (toutes composantes confondues).

- Quels sont les développeurs retenus pour démarrer incessamment les travaux?

- Les premiers développeurs qui vont démarrer les travaux courant 2020 sont nos partenaires français Réalités et espagnol Cicasa. Réalités et Cicasa sont des acteurs majeurs dans le secteur de l'aménagement, la construction et la promotion de projets immobiliers en France pour Réalités et en Espagne pour Cicasa. Les deux opérateurs ont manifesté leur intérêt pour accompagner la SAEDM dans le développement et le financement de programmes résidentiels.

SAEDM et Réalités ont décidé de développer en commun un projet en 3 phases, consistant à construire et commercialiser environ 400 unités résidentielles (principalement du logement individuel) et près de 2.000 m² de commerces, sur un terrain de 13 hectares. SAEDM et Cicasa développent en commun un projet en 4 phases, consistant à construire et commercialiser environ 600 unités résidentielles et près de 5.000 m² de commerces sur un terrain de 18 hectares. En plus de ces premiers projets, d'autres composantes devraient être lancées également en 2020, notamment des bureaux pour le Groupe OCP, le siège de Jesa, l'ENCG, l'Université Chouaib Doukkali ou encore une antenne de l'Université Mohammed VI Polytechnique (UM6P).

- Quelles sont les prochaines phases du projet?

- SAEDM va continuer son rôle d'accompagnement des développeurs dans leur démarrage des travaux de construction. Nous allons aussi entamer la commercialisation des parcelles aménagées en maintenant la cohérence et la vocation initialement définies pour le projet avec un focus certain sur le volet équipements. Autre chantier, celui de la définition d'un nouveau modèle juridique, financier et opérationnel de gestion des services de la ville (gouvernance).

Source : leconomiste.com

• 09/03/2020 - OPCI, Une bouée de sauvetage pour le secteur de l'immobilier ?

Le secteur de l'immobilier continue de plonger dans une léthargie. L'année 2019 s'est soldée par une faible activité du marché de l'immobilier qui a accusé les coups. Manque de visibilité sur la reconduction des incitations fiscales, annulation de

dérogations octroyées par les CRI, les Walis et les Gouverneurs, absence de signe de relance dans les différents segments..., autant de facteurs qui freinent la relance du secteur.

Dans un rapport de l'année 2019 sur marché immobilier professionnel à Casablanca de Jones Lang Lasalle, leader mondial en conseil immobilier d'entreprise, il ressort que l'activité du marché immobilier est restée faible au cours du second semestre de 2019, avec un recul des transactions pour toutes les catégories d'actifs. Seules quelques livraisons ont été enregistrées sur le marché, d'autres achèvements sont néanmoins attendus à court et à moyen terme.

Par segment, il ressort une certaine maturité du marché de Bureaux notamment avec le nombre croissant de grands projets qualitatifs. Pour le secteur du Retail, il montre des signes de saturation dans le centre-ville, poussant ainsi des enseignes à se développer en périphérie.

Quant au secteur de l'hôtelier, malgré une faible performance, le marché arrive à tirer son épingle du jeu en poursuivant son expansion avec le développement de nouvelles unités hôtelières.

Le rapport de JLL tire toutefois la sonnette d'alarme sur les prix et les loyers dans la capitale économique du royaume qui risquent de subir une pression à la baisse durant les 12 à 24 prochains mois soit à mesure que l'offre augmente dans toutes les classes d'actifs.

Bien que JLL dessine un tableau noir de l'immobilier à Casablanca, il met à l'évidence l'ouverture d'une brèche notamment avec l'agrément délivré par l'Autorité Marocaine du Marché des Capitaux (AMMC) au projet de règlement de gestion de l'OPCI CDG Premium Immo géré par Ajarinvest. Un agrément qui devrait ouvrir la voie à un nouveau véhicule d'investissement qui s'est révélé très attractif dans d'autres marchés.

« L'introduction des OPCI devrait stimuler l'activité du marché des capitaux et contribuer à la reprise du marché après les performances relativement faibles réalisées en 2019. Les perspectives restent positives pour les années à venir, avec une activité d'investissement soutenue et une croissance de l'activité des entreprises qui stimulera la demande dans le secteur des bureaux », lit-on dans le rapport de JLL.

Ce dernier fait ressortir que la faible demande au second semestre de 2019 serait due principalement à une offre limitée d'immeubles de bureaux de qualité. Il ressort que les loyers moyens sont restés stables à environ 150 DH/m², quant au taux de vacance il a légèrement augmenté au second semestre 2019 pour atteindre 10 %, comparé à 9 % au premier semestre de la même année.

Quid de l'immobilier industriel ?

Mises à part les zones industrielles structurées qui sont actuellement en cours de développement à Casablanca et ses environs, l'année 2019 a été marquée par une stagnation des ajouts. « Les principaux projets en cours de développement comprennent la zone industrielle d'Oulad Hadda (840 ha) dans la province de Mediouna et la zone industrielle d'Ahl Loughlam à Sidi Bernoussi (10 ha). D'autres projets importants verront le jour au cours des prochaines années à l'instar du parc industriel de Sahel-Lakhayayta (140 ha) mené par le gouvernement marocain et le Millennium Challenge Corporation (MCA-Maroc). La livraison de la première phase du parc industriel de Soft Group à Sidi Bernoussi a été repoussée au premier semestre de 2020 », précise le rapport.

« Nous nous attendons à ce que les loyers diminuent au cours des prochaines années avec le développement de nouvelles zones industrielles proposant des terrains aménagés et des installations industrielles à des loyers très compétitifs », précisent les experts de JLL.

Une prévision fondée sur les dispositions prévues par le gouvernement dans la loi de finances 2020 visant à renforcer le secteur industriel.

Parmi ces mesures, le taux de l'impôt sur les sociétés qui a été revu à la baisse passant de 31% à 28%, en plus des nouvelles réductions prévues au cours des prochaines années

pour arriver à 20%. La loi prévoit également la transformation des zones franches en Zones d'Accélération Industrielle (ZAI) avec un nouveau règlement cadre.

Les entreprises nouvellement installées dans ces zones continueront à bénéficier d'une exonération de l'IS pendant les cinq premières années d'activité et d'un taux réduit de 15% au-delà de cette période. Une autre mesure importante annoncée est la création d'un nouveau fonds, doté d'une enveloppe budgétaire de 6 milliards de dirhams sur trois ans, destiné à soutenir les PME et les micro-entreprises. Sans oublier, les droits de douane sur les importations seront également augmentés afin de protéger les industries nationales.

Source : ecoactu.ma

- **09/03/2020 - Immobilier marocain : L'introduction des OPCI devrait dynamiser le marché**

L'introduction des OPCI au Maroc et l'approbation de nouveaux programmes d'investissement immobilier devraient dynamiser le marché et attirer de plus en plus d'investisseurs étrangers dans les années à venir, souligne, lundi, Jones Lang Lasalle (JLL), leader mondial en conseil immobilier d'entreprise.

L'activité du marché immobilier professionnel est restée stable au cours de l'année 2019, Casablanca ayant vu l'achèvement de grands projets et l'annonce de nouveaux chantiers, indique JLL dans un communiqué, à l'occasion de la publication de son rapport 2019 sur l'immobilier professionnel à Casablanca.

"Le Maroc devient une cible stratégique pour les investisseurs internationaux qui cherchent à diversifier leurs portefeuilles d'investissement immobilier", a déclaré Walid Riahi, Analyste Senior – Expertise, Etudes & Recherches chez JLL Maroc, cité par le communiqué, ajoutant que "les récents agréments de fonds OPCI délivrés par l'AMMC ouvrent la voie à un nouveau véhicule de placement qui s'est montré très attractif dans d'autres marchés".

Notant que la performance du marché de Bureaux à Casablanca est restée faible au second semestre en raison de l'offre limitée d'immeubles de qualité, la même source fait observer que les loyers sont restés stables avec une légère augmentation des taux de vacance.

Pour JLL, la nouvelle offre de bureaux de qualité devrait accroître la concurrence entre les propriétaires afin de conserver leurs locataires, relevant qu'avec l'achèvement de deux nouveaux centres commerciaux dans la périphérie de Casablanca, le secteur du Retail est resté stable en 2019.

"Bien que les taux de vacance aient diminué, la croissance soutenue du e-commerce et la forte concurrence du street retail incitent les développeurs à repenser leurs concepts commerciaux et à mettre davantage l'accent sur l'enrichissement de l'expérience client avec plus d'espaces alloués à la restauration et au divertissement", estime la même source.

JLL indique en outre que le secteur Hôtelier a continué d'afficher une baisse record des taux d'occupation avec -700 pb en l'espace d'un an en raison de l'ajout de 700 clés sur le marché en 2019, assurant toutefois que l'hôtellerie à Casablanca continuera à se développer avec plus de 20 hôtels prévus au cours des prochaines années.

Pour ce qui est des loyers industriels moyens, JLL souligne qu'ils sont restés stables en 2019 et devraient diminuer au cours des prochaines années, étant donné que les grands projets proposent des tarifs très compétitifs.

Le gouvernement marocain s'est engagé à fournir des infrastructures et des services adaptés afin de soutenir un développement industriel durable qui devrait attirer davantage d'investissements dans ce secteur. Le taux d'imposition des sociétés a également été réduit et la création d'un nouveau fonds de plus de 6 milliards de dirhams est destiné à épauler les petites et moyennes entreprises, explique la même source.

JLL est une société leader du conseil en immobilier d'entreprise. Classée dans Fortune 500, JLL a réalisé un chiffre d'affaires annuel de 16,3 milliards de dollars à travers plus de 80 pays, et compte un effectif mondial de 93.000 collaborateurs

Source : infomediaire.net

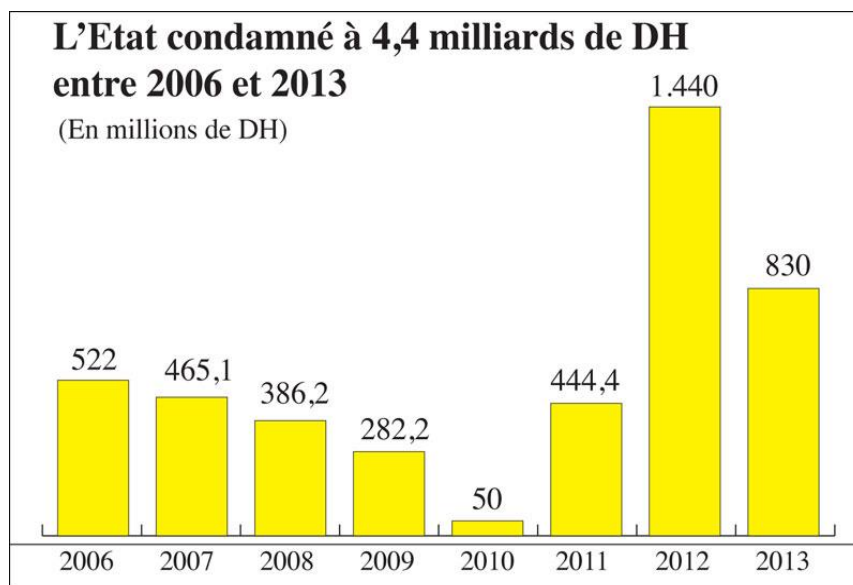
- **06/03/2020 - Expropriation: Une proposition de loi pour protéger la propriété privée**

Voie de fait: Peine de prison pour les fonctionnaires fautifs

Leur responsabilité civile personnelle également en jeu

Des amendements du code pénal déposés au Parlement

Bonne nouvelle pour les propriétaires d'un bien immobilier. Les pratiques abusives de l'administration interpellent le Parlement. Une proposition de loi, déposée le 4 février 2020 à la chambre des représentants, vise à amender le code pénal.



Entre 2006 et 2013, l'Etat a été condamné à payer en moyenne annuelle plus d'un demi-milliard de DH! Et ce, uniquement dans les affaires de voie de fait

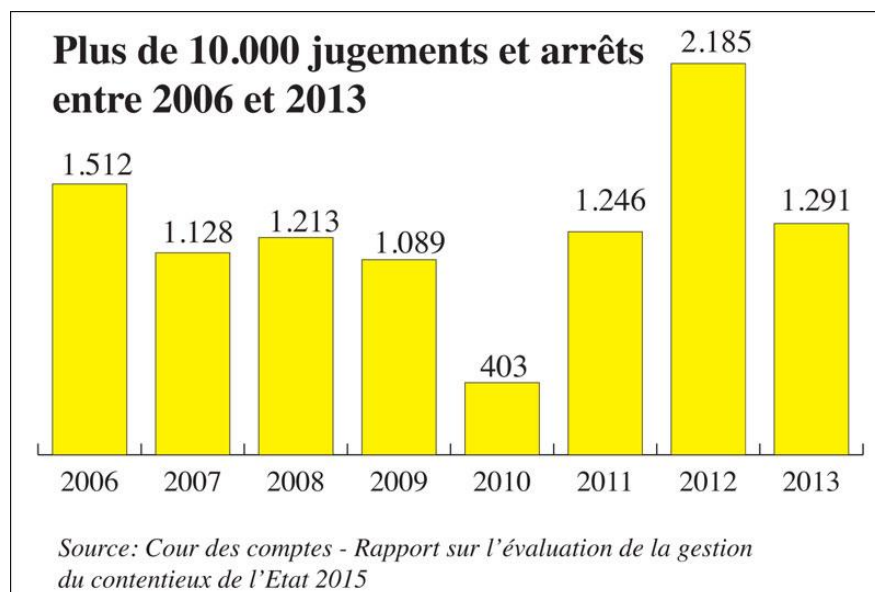
Ce texte vise d'abord à criminaliser la voie de fait qui viole la propriété privée. Acte par lequel une administration s'approprie un bien «sans aucun fondement légal ou réglementaire et sans qu'il y ait aucune relation avec une décision des autorités administratives», selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation.

Selon la proposition de loi, un responsable public d'une administration, d'une collectivité territoriale (comme une commune) ou d'un établissement ou entreprise publique risque d'écopier «de six mois à deux ans de prison» s'il commet une voie de fait. L'application de cette sanction pénale est soumise à deux conditions.

La première porte sur le fonctionnaire, agent ou préposé de l'autorité ou de la force publique qui «ordonne ou engage personnellement une mesure» qui viole la propriété immobilière privée. La seconde condition est que l'auteur de l'abus «n'a pas suivi la procédure d'expropriation» fixée par la loi n°7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

En plus de son volet pénal, la proposition de loi engage aussi la responsabilité civile personnelle du fonctionnaire en cause. Ce qui induit que l'agent fautif sera poursuivi pour préjudice tel que le fait d'être privé d'exploiter son bien pendant des années. Le versement de dommages-intérêts s'impose dans ce cas là. Toutefois, ce dispositif juridique peut être écarté. C'est principalement le cas lorsque

l'agent en cause «justifie avoir agi par ordre express de ses supérieurs hiérarchiques». Par conséquent, la peine va s'appliquer «aux supérieurs qui ont donné l'ordre».



Les procès intentés à l'Etat pour voie de fait ont atteint 10.076 entre 2006 et 2013

Cette proposition de loi a de fortes chances de susciter un vif débat entre partisans et détracteurs. Voire susciter des résistances à la chambre des conseillers où siègent des syndicats. Nous n'en sommes pas encore là. Le texte a été transféré, le 17 février 2020, à la commission justice, législation et droits de l'homme de la chambre des représentants. Elle devra l'examiner dans le cadre d'une première lecture.

La réforme envisagée a des chances d'aboutir dans la mesure où elle est portée par la majorité. En effet, quatre groupes parlementaires en sont à l'origine. Ceux du Parti justice et développement, du Mouvement populaire, les socialistes et l'Union constitutionnelle dans l'opposition depuis.

Leurs élus à la Chambre des représentants veulent amender l'article 226 du code pénal. C'est sur sa base que la responsabilité civile personnelle d'un fonctionnaire est engagée ainsi que celle de l'Etat. Cette option est actuellement possible. Mais uniquement envisageable pour «un acte arbitraire, attentatoire à la liberté individuelle ou aux droits civiques d'un ou plusieurs citoyens».

La proposition de loi veut l'étendre à la voie de fait. D'où le projet d'introduire un nouvel amendement via l'article 224 bis. C'est cette disposition qui prévoit les peines de prison visant un fonctionnaire, agent ou préposé de l'autorité ou de la force publique ayant commis une voie de fait. Car un tel agissement viole le droit de jouir paisiblement de sa propriété. La voie de fait est l'un des exemples les plus éclatants et les plus récurrents des mauvaises pratiques (Cf. *L'Economiste* n°5673 du 10 janvier 2020).

L'objectif des parlementaires est de «mieux protéger la propriété immobilière privée» contre les abus de l'Etat et de ses démembrements: établissements publics, collectivités locales, offices... C'est en partie cet argumentaire qui est mis en avant par la proposition de loi.

Spoliation foncière: L'administration a sa technique

Si la proposition de loi qui incrimine la voie de fait est adoptée par le Parlement, elle risque d'engendrer une révolution dans la pratique administrative. Mais pas seulement. Les propriétaires seraient aux anges! Et pour cause, la voie de fait est l'une des

techniques utilisées dans la spoliation foncière. Dans leur présentation de la proposition de loi, les parlementaires n'y font pas allusion. Pourtant, «les ministères de l'Education, de l'Equipement et de l'Intérieur sont les plus concernés par ces affaires», relève la Cour des comptes dans son rapport sur «L'évaluation de la gestion du contentieux de l'Etat» (Cf. L'Economiste n°4672 du 21 décembre 2015).

Quant au Médiateur du Royaume, du temps d'Abdelaziz Benzakour, il a dénoncé à plusieurs reprises dans ses rapports «toutes les formes de voies de fait commises par l'administration sans indemniser les propriétaires ou restituer les biens spoliés»!

Source : l'economiste.com

- **04/03/2020 - Une arnaque immobilière à grande échelle à Agadir**

Sur ordre du Parquet général d'Agadir, la directrice exécutive d'un grand groupe immobilier, vient d'être interpellée par la brigade nationale de la police judiciaire de Casablanca, pour son implication présumée dans des affaires d'escroquerie et de malversations en rapport avec plusieurs propriétés immobilières.

Elle est accusée d'avoir détourné, avec l'aide de tierces personnes, des biens immobiliers et des sommes d'argent importantes appartenant au groupe immobilier. Selon Hespress, pas moins de 23 actes de vente d'appartements, ont été rédigés par un notaire de la ville, de mèche avec l'ex-directrice, au nom des enfants et des proches de cette dernière.

L'enquête préliminaire de la police judiciaire a révélé l'existence de malversations dans les comptes du groupe immobilier, à travers notamment des virements effectués par la mise en cause, en faveur des membres de sa famille. Profitant de la confiance des dirigeants et des employés du groupe, cette femme a réussi à exercer son influence sur l'ensemble des partenaires sociaux de l'entreprise et à les exploiter à des fins frauduleuses.

Elle est parvenue à mettre en place un stratagème avec le concours de complices qui l'aidaient à s'emparer des biens immobiliers du groupe d'investissement et à effectuer des détournements de fonds en sa faveur. Les mis en cause ont été placés en garde à vue, à la disposition de l'enquête, conduite sous la supervision du Parquet général.

Source : bladi.net

- **27/03/2020 - Une tendance haussière des taux d'intérêt immobiliers est amorcée**

La forte baisse des OAT ne semble pas avoir un impact sur les taux d'intérêt immobiliers : ceux-ci ont même légèrement progressé d'après le rapport d'un spécialiste du secteur. Outre cela, se référant aux recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière, les banques commencent à adopter une politique commerciale plus exclusive, pénalisant certains profils d'emprunteurs comme les primo-accédants et les investisseurs.

Absence de réelle concurrence entre les organismes de crédit

Les professionnels constatent en ce moment une absence de **réelle concurrence entre les banques**. Pour un crédit sur 25 ans, le taux moyen s'établit à 1,45 %, mais il est possible de souscrire un prêt immobilier à un taux de 1,05 % sur cette durée.

Pour les crédits de plus courte durée, les meilleurs dossiers peuvent toujours bénéficier des taux au-dessus de 1 % :

0,46 % sur 10 ans ;

0,66 % sur 15 ans ;

0,81 % sur 20 ans.

En faisant remonter les taux, les banques espèrent mieux rentabiliser leur activité de prêt.

IMPORTANT : Néanmoins, les professionnels du secteur anticipent déjà une baisse de la production : le durcissement des conditions d'octroi exclut certains profils d'emprunteur, en particulier ceux qui souhaitent investir dans le locatif et les primo-accédants.

Affaiblissement des capacités d'emprunt des investisseurs et des primo-accédants

Suite aux recommandations du HCSF, les banques refusent de prêter à ceux qui veulent investir dans le locatif avec un taux d'effort dépassant le plafond de 33 %. Outre cela, il n'est plus question d'utiliser la méthode par différentiel pour le calcul de ce taux.

Le resserrement des conditions de crédit touche également les primo-accédants. Ces derniers devraient fournir un apport personnel plus conséquent s'ils souhaitent voir leurs demandes de financement aboutir, et ils ne peuvent plus emprunter sur une durée au-delà de 25 ans.

Tout ceci implique un refus systématique de certains dossiers qui auraient été acceptés sans difficulté en 2019, et il va sans dire que cette situation aura des impacts négatifs sur le dynamisme du marché immobilier. Les observateurs espèrent toutefois un changement du comportement des banques d'ici quelques mois.

Source : Meilleurtaux.com

- **27/03/2020 - Face au coronavirus, l'immobilier résistera mieux que les autres secteurs**

L'économie tourne désormais au ralenti, en France, en Europe et dans le monde entier. À cause du coronavirus, de nombreuses villes ressemblent aujourd'hui à des villes fantômes. Bien qu'il n'en sorte pas indemne, l'immobilier, du point de vue des observateurs, pourrait bien être le secteur où le fameux virus aura le moins d'impact.

Un secteur qui n'est pas trop dépendant de l'importation

Ce n'est peut-être pas le cas de tous les pays, mais malgré que les frontières aient été fermées et que travailleurs et marchandises ne circulent plus, du moins d'un pays à un autre, **l'activité de construction peut encore continuer en France**.

Les matériaux et les outils demeurent disponibles sur place. Le seul problème risque d'être **le manque de main-d'œuvre**, surtout si le stade 3 est décrété et que les

professionnels du BTP soient invités, comme tous les autres citoyens, à rester chez eux pour ne pas favoriser la propagation du Covid-19.

Concernant les autres métiers de l'immobilier, là encore, des alternatives se présentent. Par exemple, quand bien même les interactions avec les clients seraient à limiter au maximum, le courtier immobilier dispose des technologies de communication pour entrer en contact avec les vendeurs et les acheteurs.

Les tractations, les négociations et même les visites peuvent désormais se faire en ligne. Mais force est de reconnaître que cette approche numérique est **beaucoup moins efficace**.

La situation de crise ne décourage pas les acheteurs, bien au contraire

Auparavant, les aspirants à la propriété étaient freinés dans leur élan par les incertitudes politiques et économiques qui ont régné en France depuis la fin de l'année dernière. La confiance des ménages quant à leur situation financière future était alors très entamée et les **projets immobiliers sont remis à plus tard**.

IMPORTANT Mais un évènement grave comme le coronavirus produit l'effet inverse, même si là aussi, les Français sont en proie à l'inquiétude. Ne sachant pas de quoi les lendemains seront faits, l'envie de se constituer un patrimoine devient de plus en plus forte.

L'enjeu est surtout de veiller à ce que les proches (les enfants, en l'occurrence) soient à l'abri si jamais un malheur devait arriver.

Source : Meilleurtaux.com

• 25/03/2020 - Le gouvernement s'oppose à une suspension des loyers pour les particuliers

Des associations de consommateurs demandent le report et l'échelonnement des loyers pour les locataires. Le gouvernement et les professionnels de l'immobilier, eux, ne veulent pas faire porter le poids de la crise sur les propriétaires.

Alors que le coronavirus met largement l'économie à l'arrêt, des appels se multiplient pour dispenser les Français de payer leur loyer tant que durera la crise. Mais la piste n'est pour l'heure pas retenue par le gouvernement. "Nous demandons au gouvernement (...) le report et l'échelonnement des loyers pour les locataires", annonçait en début de semaine dans un communiqué l'association de consommateurs CLCV.

Très active dans la défense des locataires, l'association exprime ses craintes quant aux conséquences économiques de la pandémie de Covid 19, face à laquelle le gouvernement impose la fermeture de la plupart des commerces ainsi qu'un strict confinement des Français à leur domicile. Même si les gens peuvent télétravailler et gardent le droit de se déplacer quand leur présence est essentielle, ces mesures provoquent l'arrêt de nombreuses activités et le coût pour l'économie s'annonce gigantesque.

"L'inquiétude de ne pouvoir payer son loyer"

"De nombreux citoyens sont confrontés au chômage partiel, au licenciement et aux risques de faillites d'entreprises", insiste CLCV. "Face à la perte de leurs revenus, de nombreux locataires vont se retrouver sans toit, se mettant en danger ainsi que le reste de la population", poursuit l'association. "D'autres devront s'endetter, les fragilisant davantage une fois la crise passée." Une autre association, la Confédération nationale du logement (CNL), demande aussi de suspendre les loyers, puis d'échelonner leur remboursement. "L'inquiétude de ne pouvoir payer son loyer" ne doit pas s'ajouter "à celle concernant notre santé et celle de notre entourage", jugeait-elle dans un récent communiqué.

Pour les associations, la mesure serait d'autant plus naturelle que le président Emmanuel Macron a promis de suspendre les loyers des petites entreprises en difficulté, même si le gouvernement reste flou sur le degré de contrainte auprès des bailleurs. Les

professionnels de l'immobilier sont plus sceptiques concernant l'idée d'étendre le dispositif au logement et de le généraliser à tout le monde.

"Une erreur" à ne pas faire pour la Fnaim

"C'est une erreur", tranche auprès de l'AFP Jean-Marc Torrollion, à la tête de la Fnaim, principale organisation d'agents immobiliers, craignant de donner "un signal de rupture générale des engagements". Appelant à ne pas prendre des mesures excessives face à un phénomène "pour l'heure très provisoire", il note que la mesure reviendrait à faire porter le poids de la crise sur des propriétaires loin d'être tous fortunés.

Il n'y a, de toute façon, guère de signes laissant penser que cette mesure puisse devenir réalité. Dans le monde HLM, l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui rassemble tous les bailleurs sociaux, a certes promis d'examiner la situation des locataires en difficulté, mais n'a pris aucun engagement d'ordre plus général. Surtout, le gouvernement se montre très clair. Il n'est absolument pas à l'ordre du jour de suspendre les loyers des particuliers. "Il n'y aura pas de moratoire envisagé", a prévenu le cabinet de Julien Denormandie, ministre du Logement, auprès de l'AFP.

"Ils continuent à recevoir un revenu"

D'un côté, le gouvernement a déjà prolongé jusqu'à fin mai la trêve hivernale, qui exclut toute expulsion, même si les associations voudraient aller plus loin en l'étendant à toute l'année. De l'autre, les finances des particuliers vont déjà être soutenues à d'autres titres par les mesures massives d'aide, en premier lieu la prise en charge par l'État du chômage partiel des salariés contraints à l'inactivité. Le ministère évoque aussi le futur fonds de solidarité pour les indépendants et distingue la situation des particuliers de celles des entreprises qui sont censées bénéficier d'un report des loyers. "Les petites entreprises n'ont aucune rentrée d'argent du fait de l'arrêt de l'activité; pour les particuliers, l'idée, c'est qu'ils continuent à recevoir un revenu", détaille-t-il.

Le ministère, qui a mis en place sur son site une page destinée à répondre aux questions les plus pressantes, incite néanmoins les locataires en difficulté à se tourner vers l'agence publique d'information sur le logement, l'Anil, pour examiner comment négocier leur situation avec leur propriétaire.

Source : lavieimmo.com avec AFP

• 25/03/2020 - Envolée des prix inattendue dans les grandes villes françaises

Cet été, un an après avoir franchi la barre des 10000 euros, le prix du mètre carré parisien devrait grimper à 11000 euros. Dans les autres métropoles tricolores, des hausses sensibles sont observées depuis le début de l'année. Le dynamisme du marché laisse présager de bonnes performances pour 2020 malgré le resserrement des conditions de crédit.

Barre des 10000 euros bientôt franchie dans tous les arrondissements

Au cœur de l'été 2019, période traditionnellement calme pour l'immobilier, le prix du mètre carré parisien a franchi le cap symbolique des 10000 euros. En un an, il a encore gagné 10,2 % pour les petites et grandes surfaces, et atteint désormais 10500 euros.

Depuis le 1er janvier, alors que l'activité est généralement peu dynamique en hiver, les prix ont augmenté de 2,3 %. Selon les professionnels,

Si ce rythme se maintient, la barre des 11000 euros par mètre carré devrait être atteinte avec l'arrivée des beaux jours.

IMPORTANT De sept en janvier, le nombre d'arrondissements affichant une moyenne inférieure à 10000 euros est descendu à 5.

Il s'agit du XI^e, du XIII^e, du XVIII^e, du XIX^e et du XX^e. Toutefois, la situation devrait évoluer très rapidement du fait des fortes hausses observées dans de nombreux quartiers qui profitent d'un phénomène de rattrapage. Ainsi, le XIX^e et le XX^e restent en dessous de 9000 euros le mètre carré, mais les prix augmentent de 9,3 % et 11,6 %. Dans les trois autres arrondissements, les 10000 euros sont proches avec les progressions proches de 10 % enregistrées.

Flambée des prix immobiliers dans d'autres grandes villes

La poursuite de l'envolée des prix des logements ne concerne pas uniquement la capitale. Sur l'ensemble des 10 plus grandes métropoles françaises, **le taux de hausse mensuelle atteint 0,7 % alors qu'il plafonne habituellement à 0,5 %.**

À Lyon, Lille et Rennes, il a même dépassé 1 %, puisque les chiffres de février sont de 1,3 % plus élevés que ceux de janvier. La progression à Nantes a également été proche de 1 % (+0,9). Plus modéré, mais non moins notable, un mouvement haussier a été constaté à Montpellier (+ 0,5 %) et Toulouse (+0,4 %).

Malgré l'application des préconisations du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF), qui a entraîné un durcissement des conditions d'octroi de crédit, l'activité reste soutenue sur le marché. En dépit des craintes des analystes quant à un retournement après un cru 2019 exceptionnel, **les résultats de 2020 devraient rester satisfaisants.**

De plus, les taux se maintiennent à des niveaux très bas, comme le montrent les simulations de prêt immobilier.

Pour l'achat d'une résidence principale ou un investissement locatif, le contexte est propice à la concrétisation d'un projet dans la pierre.

Source : Meilleurtaux.com

- **24/03/2020 - Coronavirus : comment action logement compte aider les locataires et les propriétaires**

Action Logement a dévoilé une liste de mesures pour aider les salariés qui connaissent des difficultés économiques liées au coronavirus.

Action Logement tente d'aider les salariés qui connaissent des difficultés économiques liées au coronavirus. Pour cela, le groupe a publié une liste de mesures qu'il va mettre en place. Elle prévoit, tout d'abord, de mobiliser ses aides et ses services au profit de "l'accompagnement des entreprises, des locataires et accédants à la propriété qui connaîtraient des difficultés financières sur la période, eu égard à la mise en place du chômage partiel ou autres dispositifs (baisse de revenus, décalage dans la perception des indemnités)".

Pour cela, elle va mettre en place une cellule d'appui aux locataires pour étudier les mesures financières possibles en cas d'impayés. "Les dispositifs d'aide existants pour aider les salariés du parc locatif privé et social devront être activés dans toute leur puissance pour répondre aux difficultés rencontrées pour le règlement des loyers des mois à venir à partir d'avril en cas de chômage partiel imposé par la crise: dispositif d'allègement temporaire de quittance, simplification du recouvrement des aides versées au titre de Visale, recours accru aux aides soli'al".

Aider les TPE-PME

Ensuite, comme beaucoup d'entreprises, pour continuer à travailler, Action Logement a demandé à ses salariés de favoriser le télétravail. "Action Logement s'engage à maintenir l'intégralité de la rémunération de tous les salariés du groupe pendant la durée de la première période de confinement de 15 jours, initiée le 17 mars. Les Partenaires sociaux réexamineront leur position en fonction des évolutions de la situation".

Et enfin, au-delà du paiement accéléré des factures pour les TPE/PME prestataires, Action Logement va étudier la situation particulière des TPE/PME locataires en proposant des délais de paiement ou des remises de dettes afin d'amortir les baisses de trésorerie.

Source : lavieimmo.com

- **24/03/2020 - Est-il pertinent d'investir dans l'immobilier en 2020 ?**

Après une année exceptionnelle en matière de transactions immobilières, tout le monde s'interroge s'il est judicieux d'investir dans la pierre en 2020. L'ère des taux bas n'est pas encore totalement révolue même si les conditions d'octroi des prêts ont été durcies par les banques, et les prix immobiliers poursuivent leur tendance haussière en particulier

dans les zones tendues. Cette situation rend les investisseurs potentiels un peu perplexes, et ce, malgré l'attrait que présentent les placements dans la pierre, notamment en termes de rentabilité.

L'investissement dans la pierre attire les futurs retraités

Les Français ayant choisi de placer leurs épargnes dans la pierre l'année dernière ont été motivés par les **rendements dégagés par ce type d'investissement**. Selon les professionnels de l'immobilier,

Près de 25 % des biens achetés en 2019 sont destinés à la location.

La flambée des prix dans l'ancien n'a donc pas découragé les investisseurs, dont la plupart sont de futurs retraités, d'autant plus qu'il était possible de souscrire des prêts à des taux très attractifs (1,15 % sur 25 ans et 0,75 % sur 15 ans).

En ce mois de mars 2020, le taux moyen de l'emprunt immobilier s'établit à :

1,60 % sur 25 ans ;

1,40 % sur 20 ans ;

1,20 % sur 15 ans.

Si les meilleurs profils bénéficient toujours des **conditions avantageuses**, les ménages aux revenus modestes ont plus de difficultés à trouver des financements en accord avec leurs besoins.

En général, les prix immobiliers dans les grandes villes françaises affichent une relative stabilité au cours des deux premiers mois avec une hausse aux environs de 1 %.

Faut-il alors se lancer ou non dans l'investissement immobilier en 2020 ?

IMPORTANT En tenant compte de tous les paramètres pouvant influencer sur le marché des logements en 2020, il semble pertinent de se lancer dans l'investissement immobilier.

Seulement, il faut bien **considérer les risques relatifs à la fluctuation du marché** de même que les fortes disparités des prix sur l'ensemble du territoire.

Afin d'assurer de bons rendements, les investisseurs doivent choisir des biens bénéficiant d'**un bel emplacement dans une ville aux fortes potentialités économiques**. Pour cela, il importe de bien se renseigner au préalable sur les projets de développement et la fiscalité de la ville.

Source : Meilleurtaux.com

• 24/03/2020 - Les géants de l'immobilier alertent d'ores et déjà des conséquences du coronavirus

Les géants de l'immobilier préviennent que la crise sanitaire du coronavirus, et particulièrement le confinement, aura des conséquences sur leurs comptes.

Plusieurs géants immobiliers français ont prévenu que la crise sanitaire du coronavirus aurait un effet sur leurs comptes, en particulier à cause du strict confinement mis en place, mais n'ont pour l'heure pas chiffré précisément ces conséquences. "Nous sommes amenés à suspendre notre guidance annuelle 2020, et ce jusqu'à stabilisation de la situation", a prévenu lundi Icade, dernier groupe du secteur en date à s'exprimer sur le sujet. Icade, qui est à la fois actif dans l'immobilier de santé et de bureaux ainsi que la construction de logements, s'abstient néanmoins de chiffrer les conséquences de la crise du coronavirus "à court et moyen terme", sur la même ligne que les autres groupes immobiliers à s'être exprimés ces derniers jours.

Du côté du logement, le plus gros promoteur français, Nexity, a, ainsi jugé "trop tôt" d'évaluer les effets sur ses comptes, "la principale inconnue étant constituée par la durée de la crise épidémique ainsi que par celle des mesures de précaution sanitaires". Le gouvernement français impose depuis près d'une semaine un strict confinement au Français, afin de lutter contre la propagation du coronavirus. "Nexity a constaté ces derniers jours une suspension de ses chantiers, de la recherche de logements ou de

bureaux à l'achat ou à la location", a souligné le groupe, assurant en revanche que son activité de résidences gérées est peu affectée.

Impact difficile à mesurer

Dans les maisons, le constructeur Hexaom, acteur dominant du secteur en France, avait prévenu dans ses comptes, voici une semaine, qu'il pourrait réviser ses objectifs, mais que l'impact était encore "difficile à mesurer".

D'autres groupes ont donné ces derniers jours de premiers éléments dans l'immobilier de commerce, particulièrement affecté par l'interdiction de toute activité jugée non indispensable. Les deux géants français du secteur, URW et Klépierre, ont chacun prévenu que les mesures de confinement auraient un impact sur leur activité, y compris celles prises hors de France. Klépierre, notamment, a une grosse présence en Italie, pays européen le plus touché et le premier à avoir pris de telles mesures.

Là encore, les deux groupes s'abstiennent de toute prévision précise. Ils n'évoquent pas non plus de mesure générale pour suspendre les loyers de leurs locataires, sans parler d'une annulation pure et simple, demande pressante du secteur du commerce en France. Enfin, dans l'hôtellerie, le groupe Covivio, également présent dans les bureaux et le logement à travers l'Europe, a aussi prévenu qu'il réévaluerait ses prévisions 2020.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **23/03/2020 - Le logement, une question de "vie ou de mort" pendant la pandémie de coronavirus**

Une experte de l'ONU rappelle que "le logement est devenu la première ligne de défense face au coronavirus".

Une experte de l'ONU en droits humains a appelé les pays à prendre des mesures extraordinaires pour s'assurer que toutes les personnes disposent d'un logement convenable pendant la pandémie. "Le logement est devenu la première ligne de défense face au coronavirus. Le logement a rarement autant été une question de vie ou de mort", a déclaré la Rapporteuse spéciale de l'ONU sur le droit à un logement convenable, Leilani Farha, citée dans un communiqué.

Cette experte indépendante, qui est mandatée par l'ONU mais ne parle pas en son nom, appelle les pays à prendre des mesures urgentes pour empêcher que des personnes se retrouvent sans abri, démunies face au coronavirus alors que plusieurs pays ont confiné leur population. "Je suis profondément préoccupée par deux groupes de population: ceux qui vivent dans des centres d'hébergement d'urgence, dans des refuges pour sans-abri et des abris providentiels, et ceux qui sont confrontés à des pertes d'emploi et à des difficultés économiques qui pourraient entraîner des arriérés d'hypothèques et de loyers et des expulsions", a-t-elle expliqué.

1,8 milliard de personnes dans le monde

Selon l'experte, environ 1,8 milliard de personnes dans le monde sont sans abri ou dans des logements inadéquats, souvent surpeuplés, sans accès à l'eau et sans système d'assainissement. Cette situation les rend particulièrement vulnérables face au virus, car ces personnes souffrent souvent de multiples problèmes de santé. Le nouveau coronavirus a fait plus de 7.800 morts dans le monde depuis son apparition en décembre, selon un bilan établi par l'AFP à partir de sources officielles. Les personnes âgées et celles souffrant d'antécédents médicaux sont particulièrement vulnérables.

"J'exhorte les Etats à prendre des mesures extraordinaires pour garantir le droit au logement de tous afin de se protéger contre la pandémie", a déclaré Leilani Farha, réclamant notamment des moratoires sur les expulsions dues à des arriérés de loyer et d'hypothèque, des reports de paiements hypothécaires pour les personnes touchées par le virus et l'extension des trêves hivernales sur les expulsions. En France, le gouvernement a décidé de reporter de deux mois la fin de la trêve hivernale dans le contexte de la pandémie de coronavirus pour protéger des milliers de familles.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **20/03/2020 - Flambée des prix de l'immobilier dans le neuf en 2019**

Contrairement à ce que pensent bon nombre de gens, la hausse spectaculaire des prix ne concerne pas que l'immobilier ancien. Comme en témoignent les chiffres communiqués par le ministère du Logement et relatifs au marché français en 2019, les prix ont également explosé dans le neuf. L'envolée la plus marquée a été enregistrée en Bretagne.

Paris fidèle à elle-même

Lorsqu'il s'agit de parler des villes les plus chères en matière de bien immobilier, Paris n'est jamais bien loin. C'est même la région Ile-de-France tout entière qui est fréquemment citée avec, pour le neuf, un prix moyen au m² qui s'établit au-dessus de 5 000 euros, une barre qui n'est franchie dans aucune autre ville de l'Hexagone.

Pour acquérir un logement neuf ou en état futur d'achèvement (VEFA) à Paris, il faut avoir une bonne capacité d'emprunt, même en ces temps où les taux demeurent bas. Un budget de 380 000 euros permettra de se positionner sur un appartement neuf de 75 m² renfermant 4 pièces.

Pour disposer d'un tel budget, il faut présenter un revenu mensuel de 5 000 euros qui permettra d'obtenir un prêt immobilier de 350 000 euros, courant sur 20 ans et affiché à un taux de 1,15 %. Le reste sera compensé par l'apport personnel du porteur de projet.

À noter qu'il est possible pour certains profils de prétendre au prêt à taux zéro pour financer un achat d'appartement neuf. Bien évidemment, ledit prêt ne couvrira pas l'intégralité du projet, mais pour reprendre l'exemple précédent, le particulier qui gagne un revenu mensuel de 5 000 euros peut bénéficier d'un prêt gratuit pouvant aller jusqu'à 120 000 euros.

La Bretagne fait parler d'elle

Les chiffres restent très en deçà de ce qui se pratique en région parisienne, mais l'année dernière, la Bretagne a vu ses prix dans le neuf observer un pic inédit de croissance. Par rapport à l'année d'avant, l'appartement neuf s'est vendu en moyenne 9,7 % plus cher, avec le mètre carré qui se négocie autour de 3 762 euros.

Toujours pour reprendre l'exemple ci-dessus, le même type de bien, avec les mêmes dimensions, requiert un budget de 280 000 euros. La hausse peut en dissuader plus d'un, mais l'acheteur qui n'a pas pu se positionner sur un appartement à Paris peut y trouver une excellente alternative.

Avec 100 000 euros en moins, il s'éloigne un peu de la capitale, certes, mais dispose de la ligne directe du TGV si les déplacements à Paris s'avèrent effectivement être une nécessité. L'existence de cette ligne est d'ailleurs un des facteurs qui ont fait grimper les prix en terres bretonnes.

Source : Meilleurtaux.com

- **20/03/2020 - Chantiers à l'arrêt: vers un apaisement entre l'état et les professionnels du bâtiment?**

Les professionnels de la construction veulent arrêter leurs chantiers. Le gouvernement, lui, insiste sur le maintien d'une activité économique essentielle. Mais les deux parties pourraient avoir trouvé un accord.

Face à la crise du coronavirus, le conflit s'aggrave depuis plusieurs jours entre le secteur du bâtiment et le gouvernement: les professionnels veulent arrêter leurs chantiers, mais les autorités insistent pour maintenir une activité économique jugée essentielle. "Quand un syndicat patronal dit aux entreprises: Arrêtez d'aller bosser, arrêtez de faire vos chantiers, ça c'est du défaitisme", a martelé sur la chaîne LCI, la ministre du Travail Muriel Pénicaud. "On a besoin de tout le monde sur le pont".

La ministre accuse la Capeb, l'organisation qui représente l'artisanat du bâtiment, d'avoir enjoint à ses membres d'arrêter tous leurs chantiers. Elle s'en dit "scandalisée". Ces propos attisent un conflit de plus en plus ouvert entre le secteur et le gouvernement, depuis que

l'Etat a décrété lundi soir un confinement radical des Français chez eux pour lutter contre la propagation du coronavirus. "C'est là que la confusion a commencé entre le gouvernement et la profession", raconte une source du bâtiment au fait des discussions avec l'Etat.

Des propos jugés "scandaleux"

Jacques Chanut, président de la Fédération française du bâtiment (FFB) a immédiatement réagi dans une lettre: "Les propos que vous avez tenus ce matin, sur LCI, au sujet du supposé manque de "civisme" des entreprises de bâtiment sont scandaleux. Je vous l'écris avec gravité. Aucune de nos entreprises, aucun de nos artisans, ne se sont mis dans une position de tire-au-flanc face à la situation actuelle! C'est la mort dans l'âme que nombre d'entre eux ont dû cesser leur activité et mettre leurs salariés à l'arrêt: ils n'ignorent pas les conséquences désastreuses de cette décision pour leur structure mais ils font ce sacrifice en conscience et responsabilité. Envisager que certains d'entre eux aient pu le faire pour profiter des éventuelles largesses de l'Etat en matière de chômage partiel est insultant".

Les principales fédérations - la Capeb, la puissante FFB et la FNTP, centrée sur les travaux publics - comptaient pourtant sur la réunion de mardi avec les principaux ministres concernés pour trouver un accord sur ce principe. Mais "la réunion ne s'est pas super bien passée", admet la source au sein du bâtiment. "Un des ministres a dit: vous les patrons de bâtiment, vous voulez mettre tout le monde à l'arrêt pour profiter du chômage partiel". L'Etat a en effet décidé de prendre à sa charge l'indemnisation des employés contraints au chômage partiel par l'arrêt de leur activité dans les multiples secteurs frappés par le confinement.

Un secteur essentiel

Le gouvernement n'y inclut pas le bâtiment avec lequel la différence d'approche est pour l'heure irréconciliable. L'exécutif considère que les chantiers font partie des activités économiques qui peuvent se poursuivre, puisqu'elles ont lieu à l'extérieur et non dans un espace confiné. "Il est bien évidemment admis que les personnes qui exercent une activité qui les oblige à (...) travailler en extérieur - chantiers de bâtiments et travaux public notamment - doivent la poursuivre", insistait le ministre de l'Intérieur, Christophe Castaner, dans un courrier adressé mercredi aux préfets et que l'AFP a consulté. "Je rappelle qu'en Italie, les mesures de restrictions similaires qui démontrent leur efficacité sur l'endiguement de la pandémie ont néanmoins permis à l'économie de fonctionner presque à la hauteur de ses capacités habituelles", insistait-il.

Sur BFM Business ce vendredi, Agnès Pannier-Runacher, secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'Economie, déclarait à ce propos: "L'arrêt pour l'arrêt, on ne comprend pas. Nous avons besoin de ces travaux. S'il y a des risques, on arrêtera. Mais il est, aujourd'hui, possible de continuer". Et elle a donné aussi l'exemple des artisans dont elle rappelle l'importance. "Les Français sont confinés chez eux. S'ils ont une chaudière qui casse ou une fuite, on a besoin de gens pour intervenir".

Vers un accord?

Le ton se calmait néanmoins ce vendredi 20 mars. "Les entrepreneurs du bâtiment, je les comprends. Ils ont des salariés, ils sont responsables comme tout entrepreneur, comme tout chef d'entreprise, de la protection de leurs salariés", a déclaré sur LCI, le ministre de l'Economie, Bruno Le Maire. Le ministre a promis que les entreprises du BTP à l'arrêt auraient droit au chômage partiel et évoqué la mise en oeuvre d'un "protocole" qui permettrait de cadrer les conditions d'une reprise des chantiers.

"C'est pas évident de protéger des salariés sur un chantier", a finalement reconnu Bruno Le Maire. "On sera obligé de fermer" les chantiers qui "seraient trop dangereux du point de vue sanitaire". Les propos du ministre ouvrent la voie à un accord qu'il souhaite voir conclu d'ici un ou deux jours afin d'encadrer le redémarrage des chantiers. "Les choses se sont un petit peu calmées: (le gouvernement) a changé d'optique", a confirmé Bruno Cavagné, président de la FNTP, fédération centrée sur les travaux publics, lors d'un point à la presse.

Il a également annoncé qu'un protocole d'accord était en cours d'élaboration avec le gouvernement, fixant comme objectif d'y parvenir avant mardi soir. Cet accord doit fixer trois grands points: les conditions de sécurité sanitaire, la prise en compte par l'Etat du chômage partiel et la sécurisation des contrats pour éviter que les entreprises et leurs clients se renvoient la décision d'arrêter un chantier.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **13/03/2020 - Quatrième année consécutive de hausse des prix de l'immobilier ancien en 2019**

Parmi les records établis en 2019 dans le domaine de l'immobilier figure l'augmentation des prix dans l'ancien à travers le territoire. Elle a en effet atteint 3,7 %, avec une accélération au dernier trimestre. Il s'agit de la 4e année de hausse consécutive, avec un mouvement plus marqué pour les appartements par rapport aux maisons.

Hausse record des prix des biens anciens, tirés notamment par les appartements

IMPORTANT Ces quatre dernières années, les prix des logements anciens se sont maintenus sur une tendance haussière, avec un rythme plus soutenu à partir de 2017.

En effet, de +1,5 % en 2016, le taux de progression a atteint 3,3 % en 2017, puis après une légère baisse à 3,2 % l'année suivante, il a progressé de 3,7 % en 2019, une hausse suivie d'un gain de 1,3 % au 4e trimestre de la même année. Depuis fin 2016, l'indice Notaires-Insee montre que les appartements s'apprécient plus rapidement que les maisons (+5,2 % contre +2,6 % sur l'année).

En province, les prix observés au quatrième trimestre 2019 sont de 3,6 % supérieurs à ceux de la même période en 2018 après une croissance annuelle globale de 3 % et 2,9 % les années précédentes. La progression a été de plus en plus rapide d'un trimestre à l'autre : de 0,7 % au 2e trimestre, elle a atteint 1 % entre juillet et septembre, puis 1,2 % pendant les 3 derniers mois. Aussi bien les appartements que les maisons coûtent plus cher, dans une moindre mesure pour ces dernières (+4,9 % et +3,1 % respectivement en un an).

Mouvement plus marqué en Île-de-France, surtout à Paris

IMPORTANT L'Île-de-France hors Paris se distingue par des taux encore plus élevés, à +3,9 % sur un an au dernier trimestre 2019.

L'envolée du prix des appartements (+ 5,6 %) a été le principal moteur de cette hausse, celui des maisons étant resté très modéré (+ 0,4 %). Paris est un cas à part, le prix des appartements ayant réalisé un bond de 6,6 % au dernier trimestre par rapport aux 3 derniers mois de 2018. Pourtant, la moyenne au mètre carré a déjà franchi la barre symbolique des 10000 euros au cours de l'été.

Malgré la flambée des prix, l'activité a été très dynamique sur les 12 mois sur le segment de l'ancien, puisque le volume de transactions a dépassé le million. La faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt a encouragé les acquéreurs à se lancer. Même en y ajoutant les frais de notaire et l'assurance emprunteur, les coûts de financement sont restés compétitifs.

Source : Meilleurtaux.com

- **12/03/2020 - La crise du coronavirus commence à avoir des effets sur le marché immobilier**

L'épidémie de coronavirus qui secoue actuellement la France n'est pas sans conséquence sur son marché immobilier. Mais les experts du secteur s'accordent à dire que dès la fin de la pandémie, les choses devraient revenir à la normale pour le marché de la pierre.

L'épidémie de coronavirus met l'économie française à mal et le marché immobilier n'est pas épargné. Liberkeys, agence immobilière digitale, a constaté que le nombre de visites virtuelles a été multiplié par 2,5 sur les trois dernières semaines, mais cela n'est pas suffisant pour rassurer acheteurs et vendeurs. Liberkeys a noté 10% d'annulation de visites mais également les premières annulations de mises en vente. En effet, une visite virtuelle,

pour l'instant, n'est pas une pratique suffisamment répandue pour convaincre les particuliers.

Actuellement, tous les experts du secteur s'accordent à dire qu'avec la chute de la Bourse, la pierre n'aura jamais autant joué son rôle de valeur refuge. L'appétence est toujours là, surtout avec des taux qui restent bas. Depuis le 22 janvier, les taux d'emprunt d'État français, comme ceux d'autres pays européens excepté l'Italie, sont retombés en territoire négatif à un niveau inédit depuis début octobre 2019 (malgré une légère remontée ce jour à - 0,25 % pour l'OAT 10 ans). L'explication : dans le contexte actuel d'instabilité boursière et sanitaire, les investisseurs privilégient les placements considérés comme non risqués, tel quel les emprunts d'Etat, qui voient ainsi leurs taux diminuer. "Si l'épidémie reste modérée en France, les taux devraient rester bas, soutenus en outre par la politique de la BCE. Dans le contexte actuel de baisse des valeurs boursières, l'immobilier est donc plus que jamais considéré comme une valeur refuge. La demande de crédit devrait donc rester soutenue comme elle l'est depuis le début de l'année, en dépit des recommandations du HCSF qui ne semblent pas décourager les acheteurs", analyse Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer. Les banques attestent comme les courtiers, qu'en terme de demandes, le début d'année (janvier-février) est supérieur de l'ordre de 15 % à la même période en 2019.

Comment répondre aux demandes?

En revanche, Philippe Tabouret, directeur général adjoint de Cafpi, s'inquiète de la possibilité de répondre à cette demande. Il explique que, dans le conseil aux particuliers, les équipes peuvent travailler de chez elles. "Mais c'est dans la réalisation des contrats" que se situe le problème. "Les hommes clé ont accès à des outils qui sont localisés. Il va falloir nous organiser", précise-t-il. Le traitement des dossiers par le télétravail, peut, par exemple, poser des questions sur la sécurisation des données. La validation des crédits immobiliers par le secteur bancaire pourrait aussi être ralentie.

Si certains professionnels constatent un ralentissement de l'activité par crainte de se déplacer, de visiter les biens, ils pronostiquent un rattrapage au deuxième ou troisième trimestre. Idem pour les prix. Si sur certains marchés, la hausse des prix ralentit, voire une baisse s'amorce, les professionnels tablent sur un rattrapage dès la crise passée.

Source : lavieimmo.com

• 09/03/2020 - Ces promoteurs immobiliers qui résistent à la morosité du marché de la construction

L'an dernier, les ventes des promoteurs ont reculé de presque 3%. Mais les grands groupes ont bien résisté.

Repli du logement neuf, morosité des commerces... L'immobilier français fait face à plusieurs difficultés, mais des grands groupes du secteur ont résisté l'an dernier grâce à leurs choix stratégiques. Des chiffres "moroses". C'est le terme retenu par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) pour qualifier l'année 2019 du secteur qui fait pousser les immeubles en France.

L'an dernier, les ventes des promoteurs ont reculé de presque 3%, ce que les professionnels expliquent par leur difficulté à lancer des projets, plutôt qu'une baisse de la demande. Pour autant, plusieurs grands promoteurs français se distinguent, parmi lesquels le premier d'entre eux, Nexity, dont les réservations de logements ont bondi de plus de 10%. Parmi les autres résistants, figurent Altarea (+3%) ou Icade (+2,6%).

Se tourner vers les grands investisseurs

Les explications sont multiples. D'abord, certains promoteurs compensent le recul des ventes aux particuliers en se tournant vers de grands investisseurs, comme des assureurs, qui s'intéressent de plus en plus au logement en France et permettent de signer des opérations massives, dites "en bloc". "C'est une accélération des ventes en bloc en fin d'année" qui a permis à Icade d'échapper à un déclin des réservations en 2019, a admis auprès de l'AFP Victoire Aubry, sa directrice financière.

Autre manière de faire la différence, Nexity parie depuis quelques années sur les résidences pour étudiants et pour personnes âgées. "Ce sont de nouveaux marchés qu'on a ouverts", se félicitait fin février Jean-Philippe Ruggieri, directeur général de Nexity, lors d'une conférence de presse. "On est seuls (...) au début." Ce pari est néanmoins à double tranchant pour le groupe qui subit une nette baisse de son bénéfice, en partie parce qu'il met du temps à trouver des occupants à certaines de ses résidences pour personnes âgées.

Timidité des élus

Enfin, alors que les promoteurs expliquent largement leurs difficultés par la timidité des élus à octroyer des permis de construire à l'approche des municipales, Altarea met en avant sa prévoyance dans la gestion de ses projets. "Nous n'avons pas trop souffert des difficultés des élus à signer des permis", s'est félicité auprès de l'AFP Jacques Ehrmann, directeur général d'Altarea, qui avait engagé beaucoup de projets en amont de la période pré-électorale.

Altarea se distingue aussi sur un autre créneau: les commerces qu'il détient et loue, une activité rare chez les promoteurs qui se concentrent habituellement sur la vente de logements et, éventuellement, de bureaux. Là encore, le contexte est mitigé en France, dont les centres commerciaux n'ont observé l'an dernier qu'un rebond minime de leur fréquentation (+0,3%) après une année 2018 déjà affectée par le mouvement social des gilets jaunes et, plus largement, face à l'essor du commerce en ligne.

Les chiffres d'Altarea sont bien supérieurs (+3,4%) et il n'est pas seul. Le géant Unibail-Rodamco-Westfield (URW), seule foncière du CAC 40 et propriétaire entre autres du Forum des Halles, bénéficie aussi d'une fréquentation en hausse (+4,6%) en France même s'il peine à convaincre en Bourse depuis qu'il a mis un pied aux Etats-Unis et au Royaume-Uni avec le rachat en 2018 de l'anglo-saxon Westfield.

Sélectivité en matière de sites commerciaux

Les deux groupes ont en commun d'insister sur leur sélectivité en matière de sites commerciaux, comme l'autre géant français du secteur, Klépierre, dont les performances sont moins éclatantes en France mais compensées par d'autres centres à travers l'Europe. Le portefeuille d'Altarea "n'a plus rien à voir avec ce que l'on faisait il y a cinq ans", a souligné son directeur général, avec un recentrage sur les gares comme Montparnasse et la vente de ses galeries commerciales. URW et Klépierre se concentrent, eux, sur quelques grands centres - ils n'en détiennent chacun qu'une centaine - et cherchent à y attirer et retenir les visiteurs par des animations et de la restauration, au-delà du shopping.

Emblématiques de cette stratégie, les centres URW accueillent plusieurs magasins Tesla, alors que le constructeur américain d'automobiles électriques vend des véhicules à plusieurs dizaines de milliers d'euros. "Ce n'est pas forcément pour (vendre) une Tesla tous les jours, mais ça contribue à l'attractivité du centre", soulignait mi-février Christophe Cuvillier, président du directoire d'URW, en conférence de presse.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **18/03/2020 - Aux états-unis, les expulsions et les saisies immobilières suspendues jusqu'à fin avril**

Donald Trump a ordonné de suspendre immédiatement les expulsions et saisies immobilières. Aucun détail n'a été fourni sur cette mesure.

Donald Trump a ordonné la "suspension" des expulsions et des saisies immobilières jusqu'à fin avril pour atténuer l'impact économique du nouveau coronavirus.

"Le ministère du logement et du développement urbain va apporter un soulagement immédiat aux locataires et propriétaires en suspendant toutes les expulsions et saisies immobilières jusqu'à la fin du mois d'avril", a dit le président américain au cours d'une conférence de presse.

Aucun autre détail n'a été fourni sur cette mesure potentiellement cruciale pour les millions de gens qui vont perdre ou ont perdu leur emploi à cause de la pandémie de coronavirus.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **18/03/2020 - Recul des mises en chantier de logements aux Etats-Unis en février**

Washington (awp/afp) - Les mises en chantier de logements aux Etats-Unis ont diminué de 1,5% en février après une hausse particulièrement marquée en janvier à la faveur d'une météo clémente, selon les données du département du commerce publiées mercredi.

Ces chiffres ne tiennent pas encore compte de l'impact de l'épidémie de coronavirus qui frappe désormais de plein fouet l'économie américaine.

Les démarrages des chantiers se sont établis à 1,599 million en rythme annualisé et données corrigées des variations saisonnières contre 1,624 million (révisé en hausse).

C'est supérieur aux attentes des analystes qui tablaient sur 1,5 million.

Sur un an, comparé à février 2019, les mises en chantier bondissent toutefois de 39,2%.

En février, les nouveaux chantiers de maisons individuelles, qui représentent en volume les deux tiers des constructions aux Etats-Unis, ont, elles, progressé de 6,7% sur un mois à 1,072 million.

Les constructions des logements collectifs ont en revanche chuté de 17% à 508,000.

Les permis de construire, indicateur avancé du marché immobilier, se sont inscrits en baisse de 5,5%.

Source : zonebourse.com

- **03/03/2020 - Le taux d'emprunt à 10 ans des Etats-Unis sous les 1% pour la 1e fois**

Le taux d'emprunt à 10 ans des États-Unis est passé mardi pour la première fois sous le seuil symbolique des 1% après la baisse des taux décidée en urgence par la Banque centrale américaine pour atténuer l'impact économique du coronavirus.

Ce taux a fortement chuté alors que les investisseurs, soucieux de se réfugier vers des placements considérés comme plus sûrs en cette période de grande incertitude, préféraient vendre des actions et acheter des obligations.

Source : lefigaro.fr

- **02/03/2020 - USA/Immobilier-Les dépenses de construction à un pic de près de deux ans**

WASHINGTON/NEW YORK, 2 mars (Reuters) - Principaux indicateurs du marché immobilier américain publiés depuis le début du mois:

*** LES DÉPENSES DE CONSTRUCTION À UN PIC DE PRÈS DE DEUX ANS EN JANVIER**

2 mars - Les dépenses de construction aux Etats-Unis ont connu en janvier leur croissance la plus forte depuis près de deux ans mais le nouveau risque de trouver peu d'écho sur des marchés financiers craignant que l'épidémie de coronavirus ne précipite l'économie vers la récession.

Ces dépenses ont augmenté de 1,8% pour atteindre un record de 1.369 milliards de dollars avec une hausse des investissements dans les projets privés comme dans les chantiers publics, montrent les données publiées lundi par le département du Commerce.

Les économistes interrogés par Reuters attendaient pour janvier une croissance de 0,6% seulement.

Sur un an, les dépenses de construction en janvier sont en hausse de 6,8%.

Les données de décembre ont été révisées pour faire apparaître une croissance de 0,2% et non plus un repli de 0,2%.

Source : Reuters.fr

- **17/03/2020 - La hausse des prix immobiliers au Royaume-Uni va-t-elle durer?**

Le départ du Royaume-Uni de l'Union européenne a été acté le vendredi 31 janvier 2020. Étonnamment, pendant le mois, les prix de l'immobilier, qui stagnaient depuis un an, sont brusquement repartis à la hausse. Et même si celle-ci reste modérée, elle laisse présager d'une reprise sur un marché rendu atone par l'incertitude liée au Brexit.

Première hausse marquée des prix immobiliers depuis fin 2018

La récente officialisation du Brexit a levé les doutes des ménages et des professionnels en matière d'immobilier. Une étude de Nationwide révèle que « **Depuis le début de l'année, les prix ont augmenté de 1,9 %.** »

Il s'agit de leur plus forte progression depuis novembre 2018, où ils avaient enregistré un taux de croissance similaire.

Si l'ampleur du mouvement reste néanmoins inférieure à celle constatée deux ans plus tôt (+3 %), il a le mérite de mettre fin à douze mois d'atonie en la matière. Les incertitudes autour de la sortie de l'UE avaient en effet conduit à une décélération sur le marché, incitant même de nombreux propriétaires à se séparer de leur bien.

IMPORTANT : Les professionnels estiment néanmoins que cette stratégie n'est pas forcément gagnante malgré le décrochage dans le domaine de l'immobilier.

Comme l'explique Robert Gardner, chef économiste de la banque mutualiste, « **le marché de l'emploi reste solide et les taux de crédits sont toujours aussi attractifs** ».

Il reste à voir si la hausse des prix va s'inscrire dans la durée, dans la mesure où elle ne dépasse la barre du 1 % que depuis décembre.

Accès au marché plus aisé pour les jeunes acquéreurs

IMPORTANT : Le ralentissement du marché a entraîné une baisse des prix de la pierre outre-Manche, bien que la France reste plus intéressante.

D'après les courtiers immobiliers, « **il faut prévoir un budget de 216.000 livres pour devenir propriétaire au Royaume-Uni.** »

Cette somme équivaut à 255.000 euros, soit 35.000 euros de plus que la moyenne française. En un an, ils ont donc diminué de 4.000 livres (soit environ 250.000 euros), mais ils restent néanmoins nettement supérieurs à leur niveau de 2014, à 170.000 livres, c'est-à-dire autour de 200.000 euros.

IMPORTANT : Pour autant, la diminution des prix est suffisamment notable pour permettre à des ménages plus jeunes de concrétiser leur projet d'achat.

L'étude de Nationwide indique ainsi que « **La part des jeunes âgés de 25 à 34 ans sur la population des acquéreurs est passée de 35 % à 42 % entre 2014 et 2019.** »

Si l'amélioration est saluée, la marge de progression jusqu'aux 60 % constatés en 2004 est encore large. S'agissant des perspectives pour 2020, les auteurs de l'étude anticipent une « **poursuite de la croissance, à un rythme pendant modéré** ».

La santé économique du pays sera déterminante.

Source : Meilleurtaux.com

- **10/03/2020 - L'encadrement des loyers, un enjeu aussi pour les municipales de Londres**

Londres est l'une des capitales d'Europe où l'immobilier est le plus cher. Sadiq Khan, maire travailliste de Londres, veut contrôler les loyers.

Le maire travailliste de Londres, Sadiq Khan, a placé l'encadrement des loyers dans la capitale britannique, l'une des plus chères d'Europe, au cœur de la campagne pour sa réélection aux municipales qu'il a lancée mardi 3 mars. "Le seul domaine dans lequel nous n'avons pas pu réaliser les progrès que je souhaite ardemment accomplir est rendre la location plus abordable à Londres. Et la raison est simple: parce que le gouvernement conservateur nous a empêchés de le faire", a dénoncé le maire en lançant sa campagne dans un parc de logements sociaux du quartier d'Hackney (est).

"Ils ont refusé de nous donner le pouvoir dont nous avons besoin pour contrôler les loyers. C'est pourquoi aujourd'hui je fais de l'élection municipale du 7 mai un référendum sur cette question." Sadiq Khan a besoin de l'autorisation du gouvernement conservateur pour mettre en place un encadrement des loyers afin de lutter contre la flambée des prix dans la capitale britannique.

Boris Johnson "n'a rien fait pour aider les locataires"

Selon le site d'annonces de logements [rightmove.co.uk](https://www.rightmove.co.uk), le loyer mensuel moyen dans le grand Londres était de 2.119 livres (2.436 euros) au quatrième trimestre 2019, en hausse de 4,2% sur un an. Les jeunes de 22 à 29 ans à Londres consacrent plus de la moitié de leurs revenus (53%) à leur loyer, a indiqué une étude du cabinet d'audit PwC parue en juillet.

Sadiq Khan a attaqué le bilan de son prédécesseur de 2008 à 2016, Boris Johnson, aujourd'hui Premier ministre, qui "s'est soucié uniquement de construire des appartements de luxe pour les investisseurs étrangers" et "s'est fiché du logement social ou à prix abordable".

"Il n'a rien fait pour aider les locataires, les loyers ont monté en flèche et le nombre de personnes sans abri a plus que doublé pendant son mandat", a déclaré Sadiq Khan, dont le principal rival pour cette élection est le conservateur Shaun Bailey. Il affrontera aussi Rory Stewart, ancien conservateur aujourd'hui indépendant, la candidate libérale-démocrate Siobhan Benita, et Sian Berry, co-présidente des Verts.

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

- **25/03/2020 - Coronavirus : un moratoire des dettes hypothécaires en Espagne**

De nombreux francophones vivant en Espagne ont acheté leur logement en souscrivant un prêt hypothécaire auprès d'une banque espagnole. Le confinement de la population imposé par le Coronavirus a des conséquences économiques et sociales désastreuses sur les ménages. Le gouvernement espagnol a promulgué un décret permettant un moratoire des dettes hypothécaires destiné aux crédits sur les résidences principales.

Le Décret-Loi Royal 8/2020, du 17 mars, sur les mesures urgentes extraordinaires pour faire face à l'impact économique et social du Coronavirus (COVID-19) – Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 -, adopte une mesure urgente visant à assurer la protection des débiteurs hypothécaires en situation de vulnérabilité suite à l'approbation du décret royal 463/2020, du 14 mars, déclarant l'état d'alerte pour la gestion de la situation de crise sanitaire provoquée par la COVID-19. L'attention portée à toutes les personnes en situation de vulnérabilité est l'une des priorités stratégiques du gouvernement. Le Décret-Loi, entré en vigueur le 18 mars, établit les règles du moratoire des dettes hypothécaires.

Le Coronavirus et le moratoire des dettes hypothécaires (« Exposé des motifs » et article 7)

Le RD-Loi 8/2020 prévoit un moratoire du paiement des dettes hypothécaires par les groupes particulièrement vulnérables. Elle déclare dans son exposé des motifs qu'« il est particulièrement important de garantir le droit au logement des détenteurs de prêts hypothécaires en situation de vulnérabilité particulière qui voient leurs revenus diminuer en raison de la crise sanitaire due au COVID-19 ».

Ainsi, les articles 7 à 16 établissent des mesures visant à obtenir un moratoire des dettes hypothécaires pour l'acquisition de la résidence principale de ceux qui éprouvent des difficultés exceptionnelles à effectuer leurs paiements en raison de la crise sanitaire due au COVID-19.

Champ d'application (article 8)

– Objet : Contrats de prêt ou de crédit garantis par une hypothèque immobilière dont le débiteur se trouve dans la situation de vulnérabilité financière prévue à l'article 9 du décret-loi royal 8/2020 en vigueur au 18 mars 2020

– Sujet : Le débiteur hypothécaire décrit à l'art. 8.1 du décret-loi royal 8/2020, ainsi que les cautions et garants du débiteur principal, en ce qui concerne leur résidence principale et aux mêmes conditions que celles établies pour le débiteur hypothécaire.

Les situations de vulnérabilité économique (article 9)

Les situations de vulnérabilité économique résultant de l'urgence sanitaire causée par COVID-19 sont les suivantes

Attention : toutes les conditions ci-dessous doivent être réunies pour bénéficier du moratoire.

Le débiteur hypothécaire se retrouve au chômage ou, s'il s'agit d'un entrepreneur ou d'un professionnel, subit une perte substantielle de revenus ou une baisse importante de ses ventes.

Le revenu total des membres de l'unité familiale ne dépasse pas, dans le mois précédant la demande de moratoire :

La limite de trois fois l'indicateur public mensuel des revenus à effets multiples – Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual – (ci-après IPREM), soit une valeur de 1614 € (1 IPREM = 537,84 €).

Cette limite augmente de 0,1 fois l'IPREM pour chaque enfant à charge de l'unité familiale. L'augmentation applicable par enfant à charge est de 0,15 fois l'IPREM pour chaque enfant dans le cas d'une unité familiale monoparentale.

Un couple + 1 enfant à charge = 1775 €

Un couple + 2 enfants à charge = 1936 €

Une personne seule + 1 enfant à charge = 1856 €

Une personne seule + 2 enfants à charge = 2098 €

Cette limite augmente de 0,1 fois l'IPREM pour chaque personne de plus de 65 ans dans l'unité familiale.

Dans le cas où l'un des membres de l'unité familiale présente une incapacité déclarée supérieure à 33 %, une situation de dépendance ou une maladie qui l'empêche de façon permanente d'exercer une activité professionnelle, la limite prévue est de quatre fois l'IPREM (2151 €), sans compter les augmentations accordées par enfant à charge.

Dans le cas où le débiteur hypothécaire est une personne atteinte de paralysie cérébrale, de maladie mentale ou de déficience intellectuelle, avec un degré d'incapacité reconnu égal ou supérieur à 33 %, ou une personne atteinte d'une déficience physique ou sensorielle, avec un degré d'incapacité reconnu égal ou supérieur à 65 %, ainsi que dans les cas de maladie grave qui rend la personne ou son aidant incapable d'exercer une activité professionnelle, la limite prévue est de cinq fois l'IPREM (2689 €).

Le coût de l'hypothèque et des dépenses et fournitures de base est supérieur ou égal à 35 % du revenu net perçu par tous les membres de l'unité familiale.

En raison de l'urgence sanitaire, la cellule familiale a subi une modification significative de sa situation économique en termes d'effort nécessaire pour accéder au logement, dans les termes définis au point suivant.

Pour ce présent article, les définitions suivantes s'appliquent

Une modification significative de la situation économique existe lorsque l'effort représenté par la charge hypothécaire sur le revenu du ménage a été multiplié par au moins 1,3.

Il y a eu une baisse substantielle des ventes lorsque cette baisse est d'au moins 40 %.

Le ménage se compose du débiteur, de son conjoint non légalement séparé ou partenaire enregistré et des enfants, quel que soit leur âge, qui résident dans le logement, y compris ceux liés par une relation de tutelle, de soins ou d'accueil et de son conjoint non légalement séparé ou partenaire enregistré, qui résident dans le logement.

Preuves des conditions de vulnérabilité économique (article 11)

Les preuves de situation de vulnérabilité économique (article 9) sont apportées par le débiteur à l'entité créancière (banque ou autre établissement de crédit) par la présentation des documents suivants.

En cas de chômage : par un certificat délivré par l'organisme gestionnaire des prestations, indiquant le montant mensuel perçu au titre des prestations ou allocations de chômage.

En cas de cessation d'activité de travailleurs indépendants : par un certificat délivré par la « Agencia Estatal de la Administración Tributaria » (AEAT) ou par l'organisme compétent de la Communauté autonome, le cas échéant, sur la base de la déclaration de cessation d'activité déclarée par l'intéressé.

Personnes vivant dans le logement :

Livret de famille ou document attestant d'un partenariat de fait.

« Certificado de empadronamiento » (enregistrement à la Mairie) des personnes vivant dans le logement.

Déclaration d'incapacité, de dépendance ou d'incapacité permanente d'exercer une activité professionnelle.

Propriété des biens

Nota simple du Registre de la Propriété

Acte de vente du logement et d'octroi du prêt avec garantie hypothécaire.

Déclaration de responsabilité du ou des débiteurs concernant le respect des conditions exigées pour être considérés comme ne disposant pas de ressources économiques suffisantes selon le Décret-Loi Royal 8/2020

Demande de moratoire : délais et documentation (article 12)

– Durée : sur demande au créancier, du 19-3-2020, jusqu'à 15 jours après la fin de la validité du Décret-Loi Royal 8/2020

– Documentation : les débiteurs accompagneront, en même temps que la demande de moratoire, la documentation prévue à l'article 11.

– Cette demande implique l'application des articles 15 et 16.

Octroi du moratoire des dettes hypothécaires (article 13)

Une fois le moratoire demandé, l'entité créancière (la banque) procédera à sa mise en œuvre dans un délai maximum de 15 jours.

Une fois le moratoire accordé, l'institution créancière informe la Banque d'Espagne de son existence et de sa durée à des fins comptables et du fait qu'elle n'a pas été incluse dans le calcul des provisions pour risques.

Effets du moratoire (article 14)

– La demande entraînera la suspension de la dette hypothécaire pendant la période prévue pour celle-ci et la non-application, pendant la période de validité du moratoire, de la clause d'échéance anticipée incluse dans le contrat de prêt hypothécaire.

– Pendant la période de validité du moratoire, l'entité créancière ne pourra pas exiger le paiement de l'hypothèque, ni d'aucun des concepts qui l'intègrent (amortissement du capital ou paiement des intérêts), ni complètement ni en pourcentage.

– Les intérêts ne se cumuleront pas.

Non-application des intérêts de retard (article 15)

– Dans tous les contrats de crédit ou de prêt garantis par une hypothèque immobilière dans lesquels le débiteur se trouve dans une situation de vulnérabilité économique qu'il a prouvée auprès de l'entité, l'application d'intérêts moratoires pour la durée du moratoire ne sera pas autorisée.

– Cette inapplicabilité des intérêts ne sera pas applicable aux débiteurs ou aux contrats autres que ceux réglementés dans le Décret-Loi Royal 8/2020.

Conséquences d'une déclaration erronée par le débiteur (article 16)

Le débiteur d'un crédit ou d'un prêt garanti par une hypothèque qui bénéficie des mesures de moratoire du Décret-Loi Royal 8/2020 sans remplir les conditions prévues à cet effet sera responsable des dommages causés, ainsi que de toutes les dépenses générées par l'application de ces mesures d'assouplissement, sans préjudice des responsabilités d'une autre nature que le comportement du débiteur peut engendrer.

– Le montant des dommages et intérêts et des frais ne peut être inférieur au bénéfice indûment obtenu par le débiteur de l'application de la loi.

– Le débiteur qui, volontairement et délibérément, cherche à se placer ou à se maintenir dans les cas de vulnérabilité économique dans le but d'obtenir l'application de ces mesures encourt également des dommages, la preuve de cette situation incombant à l'entité avec laquelle il a contracté le prêt ou le crédit.

Source: acheterenespagne.fr

• 04/03/2020 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Mars 2020

Éditorial : Finalement, il y aura un contrôle des prix des loyers.

Après plusieurs mois d'annonces contradictoires, le Gouvernement a finalement décidé de limiter le prix des loyers dans les zones qui ont enregistré des hausses trop importantes. C'est José Luis Abalos, le Ministre des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain qui l'a annoncé. Cette mesure sera présentée à la Chambre de Députés avant l'été. L'intention du gouvernement est de permettre aux municipalités et aux communautés autonomes de limiter les prix du marché de la location résidentielle dans les zones « inflationnistes ». M. Abalos a également déclaré qu'il s'agira de mesures temporaires.

Les milieux économiques et professionnels s'opposent à cette mesure qu'ils jugent contre-productive : selon eux, l'offre locative se réduira et l'activité immobilière pourrait en pâtir avec une baisse des achats aussi bien dans l'ancien que dans le neuf. Rappelons que la rentabilité locative est actuellement le principal critère d'achat d'une grande partie de la clientèle étrangère. En particulier les francophones.

Dans la majorité politique du Gouvernement aussi, il y a des voix discordantes sur le sujet et pas des moindres : la Vice-Présidente Nadia Calvino, en charge de l'Economie, considère que les mesures de contrôle des prix des loyers prises par des municipalités ailleurs en Europe ont eu des conséquences négatives.

C'est aussi le sujet d'un bras de fer entre les deux grandes métropoles espagnoles. Madrid refuse la moindre limitation légale aux prix des loyers tandis que Barcelone attend avec impatience l'autorisation du gouvernement central pour mettre en place de telles mesures !

Notre avis : les investisseurs, en particulier étrangers, privilégieront les municipalités ou les régions en Espagne qui n'imposeront pas de contrôle de prix. Une région comme la Catalogne qui cumule déjà une fiscalité record en Espagne et de nouvelles contraintes fortes en matière de promotion immobilière pourrait alors fortement préjudicier son activité immobilière si de telles mesures de contrôle y étaient prises. Juste au moment où la situation politique s'améliore, ce n'est vraiment pas le moment...

Okupas, un phénomène très catalan

Selon le Ministère de l'Intérieur, plus de 14.000 occupations illégales de logements ont été signalées au cours de l'année écoulée. Il y a dix ans, elles étaient à peine plus de 2.000. La croissance a été spectaculaire en Catalogne. A peine un millier d'okupas en 2010. Mais en 2019, cette Communauté autonome a reçu 46 % des plaintes nationales pour ce motif, enregistrant 6.688 cas. Très loin des 1.441 cas de la Communauté de Madrid. A côté de la précarité sociale, il y a une autre réalité, plus sombre, derrière tout cela comme l'affirme le Collège des syndicats barcelonais : « l'occupation d'un logement est devenue un commerce illégal géré par des groupes mafieux qui vivent aux dépens de familles nécessiteuses qui sont trompées en leur offrant des droits inexistantes d'occuper des maisons en échange d'argent ». Cela va même au-delà puisque les propriétaires légaux sont souvent obligés de payer les okupas pour sortir des logements qu'ils occupent légalement !

Madrid dans le Top 6 mondial des hausses de prix dans l'immobilier de luxe

Selon le réseau immobilier Knight Frank, Madrid sera à la sixième place mondiale dans la croissance des prix sur le marché de l'immobilier de luxe en 2020, derrière Paris, Berlin, Miami, Genève et Sydney. La capitale espagnole n'a jamais semblé être l'une des villes d'Europe ayant la plus grande offre en termes de propriétés à vendre avec des prix à six chiffres et plus, mais une série de circonstances se sont conjuguées pour la placer dans une position préférentielle. Les conditions climatiques de Madrid, une offre culturelle de qualité, ses bonnes communications et ses prix, qui sont inférieurs à ceux des autres pays environnants, séduisent les grandes fortunes, en particulier celles d'Amérique latine, qui sont prêtes à investir dans des résidences de luxe.

Les valeurs des « tasaciones » en hausse de 2,1%

Le prix moyen des tasaciones (estimations de prix immobiliers réalisées par des sociétés certifiées lors des hypothèques) au mètre carré a augmenté de 2,1% en Espagne de 2018 à 2019, passant de 1618 €/m² fin 2018 à 1653 €/m² fin 2019. C'est le plus haut niveau depuis 2011, mais on est encore loin du maximum des 2100 € du premier trimestre 2008. Par communauté, les plus fortes hausses sont aux Baléares (+6,7%), en Navarre (+6,1%) et dans la Communauté de Madrid (+4,9%). En Catalogne et en Andalousie, les hausses ne sont que de 1,8% et 1,3% respectivement. Et dans la Communauté Valencienne de 2,6%.

Etudiants et retraités, deux marchés à la hausse

Selon la société de services immobiliers CBRE, le marché le plus porteur en Espagne en 2020 sera celui de l'immobilier de bureaux, comme en 2019 (3,7 milliards d'euros d'investissement). Mais dans les 3 à 5 années à venir, la plus forte hausse se situera dans le résidentiel locatif (1,6 milliards d'euros en 2019), les résidences étudiantes (500 millions d'euros en 2019) et les maisons de retraite. Aujourd'hui en Espagne, on construit de plus en plus pour louer (« build to rent ») et de moins en moins pour vendre. La construction d'immeubles destinés à 100% au locatif a un futur prometteur : pour le seul mois de janvier 2020, les investissements pour les projets d'immobilier locatif ont atteint 200 millions d'euros.

Selon le dernier rapport de PwC et de l'Urban Land Institute (ULI) sur les tendances du marché immobilier en Europe en 2020, les secteurs alternatifs au sein du marché résidentiel offriront des rendements intéressants. L'un d'entre eux est le secteur des maisons de retraite en raison de l'augmentation de l'espérance de vie et de l'absence quasi-totale d'offres publiques. Un autre est celui des résidences d'étudiants, qui se développent progressivement dans des villes comme Berlin, Amsterdam, Madrid et Barcelone.

La messagerie Whatsapp, un outil contractuel dans l'immobilier !

La messagerie Whatsapp est souvent utilisée par les propriétaires et locataires dans leurs échanges. Mais savez-vous qu'en cas de conflit, ces messages peuvent être reconnus juridiquement valables par un juge ! Ils peuvent aussi avoir la même valeur qu'un recommandé ou un burofax. Mais tout cela sous certaines conditions. La première est la certification de l'identité du titulaire de la ligne téléphonique de votre correspondant : cela peut être l'envoi d'une carte d'identité et d'un compte bancaire. La seconde condition est que les messages doivent être clairs. La troisième est qu'il faut disposer de l'intégralité des conversations.

Merlin Properties, la Socimi géante aux 12,75 milliards d'actifs immobiliers

Merlin Properties, la plus grande société d'investissement immobilier cotée en bourse (SOCIMI) d'Espagne, a accumulé des actifs pour 12.751 millions d'euros. Son portefeuille de bureaux, de centres commerciaux, de parcs logistiques et de terrains (l'année dernière, elle a repris 14% de l'Opération Chamartin à Madrid) a été réévalué de 5,9 % en 2019. Presque dans la même proportion, ses revenus locatifs immobiliers ont augmenté de 5,2 %, de 500 millions d'euros en 2018 à 526 millions d'euros en 2019. 95% de ses espaces ont été loués.

L'effet du coronavirus sur l'immobilier

Le nombre de personnes atteintes par le coronavirus augmente sans cesse. Au 4 mars 2020, on comptait dans 80 pays près de 94.000 personnes touchées par le virus dont plus de la moitié sont définitivement guéries et malheureusement 3200 sont décédées. L'Espagne n'échappe pas à l'épidémie avec 200 cas. L'impact est déjà important sur l'économie, avec l'annulation du Mobile World Congress de Barcelone par exemple : le plus grand salon mondial de l'industrie du téléphone mobile laisse un manque à gagner d'un demi-milliard d'euros pour l'économie de la capitale catalane. C'est l'hôtellerie et le commerce qui souffrent le plus des conséquences de l'épidémie, et il est probable que les investissements immobiliers prévus dans ces secteurs seront différés. Si l'épidémie

devait se poursuivre sur les mois à venir, il est probable que d'autres secteurs pourraient être très fortement touchés, en particulier les locations touristiques !

Confidentiel et Express des News en Mars 2020

- En février 2020, le **prix de l'immobilier résidentiel** est en baisse de 0,3% par rapport à janvier 2020 et en hausse de 3,4% par rapport à février 2019.
- Le quotidien britannique **The Guardian** a placé le quartier valencien **El Cabanyal** à la troisième place d'une liste des 10 quartiers les plus « cools » d'Europe.
- Selon Idealista, à la location, les trois quartiers les plus chers de Barcelone au mètre carré sont la **Barceloneta (23 €/m2)**, la Dreta de l'Eixample et Sarría (20 €/m2). Et les trois les plus chers de Madrid sont **Recoletos** (21 €/m2), Trafalgar (20 €/m2) et Chueca-Justicia (19 €/m2).
- Haya Real Estate met à la vente **3500 logements** avec des remises pouvant atteindre 40%. Ils sont situés principalement en Andalousie (1100), dans la Communauté Valencienne (700) et en Catalogne (500).
- Le « **Build to Rent** » a triplé ses investissements en 2019, atteignant 1500 millions d'euros. La demande locative est de plus en plus importante surtout dans les zones métropolitaines de Madrid et Barcelone.
- **Airbnb** réduira l'accès aux logements touristiques aux jeunes de **moins de 25 ans** s'ils sont localisés dans des zones résidentielles. Ceci afin d'éviter les plaintes des voisins pour tapage nocturne ou... diurne !
- La SSII française **WebHelp**, spécialisé dans les services à la clientèle pour des entreprises telles que Vodafone, Cisco, Sky, Microsoft ou Samsung, a conclu un bail de location de 25.000 m2 de bureaux dans le 22@, le nouveau quartier technologique de Barcelone.
- Un autre français, le géant du jeu vidéo **Ubisoft** a loué 4.260 m2 de bureaux à la Torre Diagonal à Barcelone. Les espaces professionnels se font de plus en plus rares dans la capitale catalane : cela fait 20 ans qu'il y a eu aussi peu d'espaces de travail disponibles.
- Depuis l'arrivée du Mégastore d'**Apple** en 2012 sur la Place Catalogne, les prix des locaux commerciaux de la place la plus connue de Barcelone ont augmenté de 120% !
- L'Espagne est entrée dans le top 10 mondial en ce qui concerne l'utilisation de la technologie de la **blockchain** et de ses transactions sécurisées dans le secteur de l'immobilier. **Madrid** devance des villes comme Paris, Zurich et Hong-Kong !
- La Commission d'urbanisme de la ville de **Barcelone** a approuvé une suspension de quatre mois des permis de construire et d'urbanisme dans le **district technologique 22@** afin d'étudier une nouvelle planification de cette zone.
- Le fonds luxembourgeois Corestate prévoit d'investir environ 300 millions d'euros entre 2020 et 2022 pour créer 3.300 nouveaux lits dans des **résidences d'étudiants**.
- **Amazon** va ouvrir un autre mégacentre logistique de 100.000 m2 à **Alcala de Henares**, à proximité de Madrid.
- **National Geographic** a placé deux destinations espagnoles parmi les 25 à visiter en 2020 : l'île canarienne de **El Hierro** et les **Asturies**.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **16/03/2020 - LEAD Chine : les investissements immobiliers en baisse de 16,3% au cours des deux premiers mois**

BEIJING, 16 mars (Xinhua) -- Les investissements dans le développement immobilier de la Chine ont chuté de 16,3% en glissement annuel au cours des deux premiers mois de 2020, a indiqué lundi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Sur cette période, le total des investissements immobiliers s'est élevé à 1.010 milliards de yuans (environ 144,25 milliards de dollars), selon le BES.

Les investissements dans les immeubles résidentiels ont baissé de 16% sur un an, pour atteindre 731,8 milliards de yuans au cours des deux premiers mois.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher ont atteint 84,75 millions de mètres carrés au cours de la période, en baisse de 39,9% en glissement annuel, alors que les ventes en termes de valeur ont diminué de 35,9% à 820,3 milliards de yuans.

Source: French.xinhuanet.com

- **02/03/2020 - Chine : légère baisse des prix des logements en février**

BEIJING, 2 mars (Xinhua) -- Les prix des logements dans 100 villes chinoises sont en légère baisse en février, selon un rapport sectoriel.

Parmi les 100 villes en question, la moyenne des prix des logements a chuté de 0,24% pour s'établir à 15.173 yuans (2.178 dollars) par mètre carré en février par rapport à janvier, selon l'Académie des indices de Chine, une institution d'étude immobilière.

En base annuelle, la moyenne des prix des logements est en hausse de 3,05%.

En février, 72 villes ont rapporté une baisse mensuelle des prix des logements, lesquels sont en hausse dans 26 villes et sont restés inchangés dans les deux villes restantes.

Sur fond d'épidémie de nouveau coronavirus, plusieurs villes ont suspendu les ventes immobilières et la construction de logements, ce qui a impacté le fonctionnement des activités de ce secteur à forte intensité de capital, d'après le rapport.

Le rapport prévoit que la politique immobilière de la Chine restera stable en 2020, ajoutant que les gouvernements locaux doivent ajuster leurs politiques de marché immobilier avec un soutien raisonnable et ciblé pour le secteur.

Source: French.xinhuanet.com