

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AVRIL 2020

Maroc

- ▶ Prédiction d'une chute de 15 % au minimum des ventes et locations pour 2020 ;
- ▶ Baisse de la consommation nationale du ciment de 28,7% pour le mois de mars 2020 ;
- ▶ Repli du chiffre d'affaires du secteur : baisse de 75 % pour le bâtiment et 60 % pour les travaux ;
- ▶ Recul des actifs immobiliers de 1,4%, en glissement annuel avec des diminutions de 1,5% pour les actifs résidentiels, de 1,2% pour les terrains et de 2% pour les biens à usage professionnel ;
- ▶ Baisse du nombre des transactions de 29,5%, traduisant un recul des ventes du résidentiel de 30,6%, des terrains de 28,7% et des biens à usage professionnel de 22,3% ;
- ▶ Paralysie du secteur : la quasi-totalité des chantiers est à l'arrêt ;
- ▶ Baisse de l'offre d'appartements de 23% pour le neuf et de 28% pour l'ancien. Repli de l'offre des villas de 52% pour le neuf et de 29% pour l'ancien ;
- ▶ Repli du prix des appartements neufs de 7% et celui de l'ancien de 4% au premier trimestre 2020. À l'inverse, hausse des prix des villas de 5% pour le neuf et de 1% pour l'ancien.

France

- ▶ Pas de baisse généralisée des prix en cette période de crise ;
- ▶ Recours à la nouvelle technologie « Proptech » pour dynamiser un secteur en berne ;
- ▶ Mise en œuvre de changements inéluctables par les professionnels du secteur, pour éviter un effondrement du marché ;
- ▶ Prédiction d'un recul de 36 % de la production de crédits en 2021 ;
- ▶ Prédiction d'un recul du nombre des accédants de 25 % à cause de la crise sanitaire ;
- ▶ Baisse des taux d'usure et hausse des taux immobiliers : les hausses moyennes constatées sont comprises entre 15 et 25 points de base ;
- ▶ Hausse de l'indice des loyers de 0,92 % pour ce 1er trimestre 2020 sur un an ;
- ▶ Progression de 5 % des ventes des maisons neuves hors lotissements en 2019 par rapport à 2018.

Etats-Uni

- ▶ Hausse de l'indice des prix des logements dans 20 villes de 3,5% en février par rapport à il y a un an ;
- ▶ Chute des ventes de maisons existantes de 8,5% et celles des maisons neuves de 15,4% en mars ;
- ▶ Baisse du nombre de nouvelles propriétés proposées à la vente en mi-avril de 47% ;
- ▶ Repli des mises en chantier de logements privés de 22,3 % en mars ;
- ▶ Recul des permis de construire de 6,8 % en mars par rapport à février ;
- ▶ Baisse de la construction de maisons unifamiliales de 17,5%, tandis que les mises en chantier d'appartements sont en baisse de 32,1% par rapport au mois précédent.

Royaume-Uni

- ▶ Prévision d'un effondrement des ventes de maisons cette année avec une baisse des prix de 3% ;
- ▶ Mise en place d'un certain nombre de solutions d'épargne disponibles pour préparer une primo-accession au Royaume-Uni ;
- ▶ Bond de l'offre hypothécaire moyenne de 0,8% entre février et mars ;
- ▶ Recours des acteurs du secteur immobilier à la nouvelle technologie dans l'optique de limiter le risque de propagation du coronavirus.

Espagne

- ▶ Prévision d'une baisse des prix de vente des logements entre 15 et 30 cette année ;
- ▶ Chute des ventes de biens immobiliers en février de 6 % par rapport à février 2019 (-7,4% pour les appartements, -0,7% pour les maisons individuelles) ;
- ▶ Recul des ventes de logements anciens de 6,5% et les maisons neuves de 2,4% ;
- ▶ Baisse des crédits hypothécaires de 3,5% en février par rapport à 2019 ;
- ▶ Hausse du prix moyen au mètre carré en février, de 1,6 % par rapport à février 2019 avec une hausse de 5,4 % en un an des appartements neufs ;
- ▶ Faillite de la majorité des agences immobilières ;
- ▶ Affectation de 89% de l'ensemble des travaux du bâtiment suite à l'arrêt des activités non essentielles décrété par le gouvernement espagnol dans la lutte contre le coronavirus.

Chine

- ▶ Baisse des investissements dans la promotion immobilière de 7,7% en glissement annuel ;
- ▶ Chute des investissements dans les immeubles résidentiels de 7,2% sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements commerciaux de janvier à mars, de 26,3% sur un an ;
- ▶ Légère hausse des prix moyens des maisons neuves dans les 70 grandes de 0,1% en mars par rapport au mois précédent et augmentation de 5,3% sur un an ;
- ▶ Reprise des travaux dans environ 85% des projets de logement et d'infrastructures urbaines.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-14

- 29/04/2020 - Loyer suite à la crise sanitaire, le non paiement des loyers reste une dette mais en aucun cas une faute.
- 24/04/2020 - Maroc : comment relancer le marché de l'immobilier ?
- 24/04/2020 - Nouveau coup de frein avec le Covid-19 pour l'immobilier au Maroc
- 22/04/2020 - Covid-19 : quel impact sur l'immobilier marocain?
- 22/04/2020 - Les professionnels du BTP ont adressé une lettre au Chef du gouvernement. L'objectif est de solliciter de l'aide pour faire face aux impacts de la crise sanitaire du coronavirus qui secoue leur secteur d'activité.
- 19/04/2020 -Immobilier : Les indicateurs d'activités à fin mars 2020
- 17/04/2020 - Immobilier: Vivre avec zéro transaction
- 15/04/2020 - Immobilier : L'état d'urgence paralyse un secteur déjà en crise
- 14/04/2020 - L'immobilier tourne au ralenti
- 13/04/2020 - Maroc : l'immobilier menacé de récession
- 13/04/2020 - Le marché de l'immobilier fortement touché par la pandémie du Covid-19
- 10/04/2020 - Le désert chez les notaires
- 05/04/2020 - Maroc : 90 % des chantiers de BTP à l'arrêt
- 03/04/2020 - Bab Darna, le scandale immobilier qui a fait 1 000 victimes
- 01/04/2020 - Maroc : tour de vis dans la consultation des titres fonciers

France

P 15-26

- 29/04/2020 - Pas de baisse généralisée des prix immobiliers après la crise
- 27/04/2020 - Proptech : les nouvelles technologies au secours du secteur immobilier
- 24/04/2020 - Immobilier : des changements en perspective à cause du coronavirus
- 23/04/2020 - Coronavirus : l'immobilier plonge dans la crise
- 20/04/2020 - Immobilier avril 2020 : les chiffres et informations du mois
- 17/04/2020 - Pas d'impact majeur de la crise sanitaire sur le marché immobilier, selon la Fnaim
- 11/04/2020 - Coronavirus : quel impact sur le marché immobilier ?
- 08/04/2020 - Flambée des prix de l'immobilier : les alternatives pour contenir la hausse
- 06/04/2020 - Le marché immobilier régional peut-il surmonter la crise du Covid-19 ?
- 01/04/2020 - Reprise des ventes sur le secteur des maisons neuves en 2019

Etats-Unis

P 27-29

- 28/04/2020 - Les prix des maisons aux États-Unis ont augmenté avant la fermeture de l'économie
- 22/04/2020 News : Chiffres clés de l'état du marché immobilier américain pour avril 2020.
- 16/04/2020 - Chute de 22,3 % des mises en chantier de logements en mars aux États-Unis
- 16/04/2020 - Début des logements aux États-Unis en mars 2020

Royaume-Uni

P 30-33

- 06/04/2020 - Les ventes de maisons au Royaume-Uni s'effondreront en 2020 alors que le marché est en gel profond, selon une étude | Entreprise
- 06/04/2020 - Les solutions d'épargne disponibles pour préparer une primo-accession au Royaume-Uni
- 03/04/2020 - Les données sur les prix des logements au Royaume-Uni ne sont pas pertinentes car le marché immobilier est gelé
- 02/04/2020 - Quel serait l'impact du coronavirus sur l'immobilier résidentiel au Royaume-Uni ?

Espagne

P 34-42

- 25/04/2020 - Perspectives du marché immobilier en Espagne après la crise des coronavirus: 2020-2021
- 21/04/2020 L'immobilier espagnol en chute libre
- 01/04/2020 - Coronavirus et Immobilier, les News en Avril 2020

Chine

P 43-44

- 17/04/2020 - Chine : les investissements immobiliers en baisse de 7,7% au premier trimestre
- 17/04/2020 - Hausse du prix des logements
- 04/04/2020 - Chine : la construction reprend dans 85% des projets de logement et d'infrastructures urbaines

[Lire le détail...](#)

- **29/04/202 - Loyer suite à la crise sanitaire, le non-paiement des loyers reste une dette mais en aucun cas une faute.**

On attend l'introduction d'un nouvel article, 30 bis, à la loi en vigueur sur les relations entre bailleurs et locataires. L'objectif est de suspendre, exceptionnellement, la clause permettant au bailleur d'initier la procédure d'expulsion, après un préavis de 15 jours, si le locataire n'a pas réglé au moins 3 mensualités. En vertu de ce texte, «les montants dus durant la période de l'état d'urgence sanitaire seront considérés comme une simple dette, sans que cela ne soit considéré comme une cause justifiant le déploiement de la procédure d'expulsion».

Pour les rédacteurs de cette proposition de loi, cette mesure est justifiée par le contexte exceptionnel, lié au confinement obligatoire et à l'arrêt de plusieurs activités commerciales. Ce qui impacte directement le pouvoir d'achat des chefs de ménages, se retrouvant dans l'impossibilité de respecter les engagements vis-à-vis des bailleurs. La 2e proposition de loi s'inscrit dans la même logique. Elle porte sur l'amendement de l'article 8 de la loi actuelle sur la location des immeubles destinés à un usage commercial, industriel ou artisanal.

Là aussi, le non-paiement du loyer durant la période de l'état d'urgence sanitaire «ne peut être considéré comme justifiant le déploiement de la procédure d'expulsion du local». L'idée est également de considérer ces montants comme une dette pouvant être recouvrée via les procédures normales, à l'issue de cette période exceptionnelle.

Source : immohammedia.com

- **24/04/2020 - Maroc : comment relancer le marché de l'immobilier ?**

La pandémie du coronavirus a brisé les rêves d'une relance tant attendue du secteur immobilier. Or, les acteurs comptaient sur l'année 2020 pour son relèvement. Le secteur est à l'arrêt depuis la mise en vigueur du confinement.

La relance des activités de l'immobilier marocain est tributaire de la levée de la mesure de confinement, déclarait Kevin Gormand, directeur général et co-fondateur de Mubawab, plateforme digitale de référence dans le secteur immobilier au Maroc. Et pour cause, le secteur est à l'arrêt à cause de la crise sanitaire. Les bureaux de ventes sont fermés, les chantiers suspendus, pas de visites de logements et impossibilité d'effectuer des transactions immobilières. Mohamed Lahlou, ex-président fondateur de l'Association marocaine des Agences immobilières (AMAI) déclare pour sa part, que les agences immobilières sont en arrêt total depuis l'annonce du confinement. Face à cela, il est à prévoir une chute de 15 % au minimum des ventes et locations attendues pour 2020, rapporte la Map.

La consommation nationale du ciment, principal baromètre du secteur BTP, est en chute libre. Pour le mois de mars 2020, elle affiche une grosse baisse de 28,7 %. Ce qui a induit une chute importante des ventes en mars et avril, qui pourrait s'étendre à mai. Les acteurs de l'immobilier sont unanimes, pour reconnaître que le covid-19 a frappé de plein fouet leur secteur. Par conséquent, l'offre et la demande, pour les appartements ou les villas, ont enregistré une baisse nette des valeurs absolues.

Pour les acteurs, l'impact de la crise sur les prix de l'immobilier dépend de la durée du confinement. A cela, vont s'ajouter l'accès au crédit et le taux appliqué, la durée du traitement et le comportement de l'acheteur. Pendant ce temps, Kevin Gormand pense que la chute des transactions ne va pas forcément faire baisser les prix de l'immobilier. Il précise que pour l'immobilier neuf, l'impact dépendra de la situation financière des promoteurs immobiliers.

De toutes les façons, les banques sont sollicitées pour octroyer des facilités de paiement. Pour les perspectives, il affirme qu'il faut envisager une baisse importante des prix si la

crise dure plus longtemps. Ce qui va permettre de soulager les crédits bancaires et la trésorerie des promoteurs.

Source : *bladi.net*

- **24/04/2020 - Nouveau coup de frein avec le Covid-19 pour l'immobilier au Maroc**

Après le Covid-19 l'immobilier va rester dans l'incertitude mais tous les facteurs indiquent une importante chute des transactions et des prix revues à la baisse selon les produits et les régions.

Il apparaît comme évident que, depuis quelques années, le marché immobilier marocain est un secteur à la baisse.

Baisse de la demande, baisse des prix... l'année 2019 a été témoin d'un recul important.

Après toutes les arnaques immobilières recensées au Maroc courant 2019 les éventuels acheteurs ne font plus confiance à un investissement au Maroc.

Les Marocains sont de plus en plus nombreux à acheter des biens immobiliers en Espagne.

Ils concurrencent fortement les ressortissants britanniques et allemands et se classent en deuxième position des investisseurs non européens sur ce marché.

Nouveau coup de frein avec le Covid-19

Le Maroc connaît une crise immobilière depuis plusieurs années.

Le pays n'effectue que 100.000 transactions immobilières par an. Ralentissement de l'octroi des crédits, mauvaise écoute du marché,

Un référentiel des prix de l'immobilier complètement obsolète.

Les Marocains ne semblent pas trouver chaussure à leur pied, et maintenant que la crise du Covid-19 est arrivée, les choses ne vont pas aller en s'arrangeant.

Source : *immohammedia.com*

- **22/04/2020 - Covid-19 : quel impact sur l'immobilier marocain?**

Le Covid-19 a apporté son lot d'incertitudes et de fragilités économiques. Qu'en est-il de son impact sur le secteur de l'immobilier national, déjà en peine depuis plusieurs années?

L'économie vacille partout dans le monde et le Maroc ne déroge pas à la règle. Tous les secteurs sont touchés. Souvent érigés comme des secteurs indicateurs clés de bonne santé économique, l'immobilier et la construction subissent quelques perturbations. En temps de crise où les ménages se débattent sur le front de l'emploi, des finances et du psychologique, la demande immobilière est-elle toujours au rendez-vous?

Nouveau coup d'arrêt

Le Maroc connaît une crise immobilière depuis plusieurs années. Le pays n'effectue que 100.000 transactions immobilières par an pour 400.000 foyers à la recherche d'un logement. Ralentissement de l'octroi des crédits, mauvaise écoute du marché, les Marocains ne semblent pas trouver chaussure à leur pied, et maintenant que la crise du Covid-19 est arrivée, les choses ne vont pas aller en s'arrangeant.

"2020 sera probablement l'année où il y aura le moins de transactions depuis très longtemps"

Source : *telquel.ma*

- **22/04/2020 - Les professionnels du BTP ont adressé une lettre au Chef du gouvernement. L'objectif est de solliciter de l'aide pour faire face aux impacts de la crise sanitaire du coronavirus qui secoue leur secteur d'activité.**

Au bord du gouffre, les acteurs du secteur du BTP, un secteur très touché par la pandémie du covid-19, appellent le gouvernement à la rescousse. À cet effet, ils ont adressé un courrier au chef du gouvernement, Saâd-Eddine El Othmani, dans lequel ils ont également fait des propositions de sortie de crise, rapporte Les Inspirations éco.

Le secteur connaît une baisse du chiffre d'affaires. La Fédération nationale du BTP (FNBTP) indique une baisse de 75 % pour le bâtiment et 60 % pour les travaux. Ce qui montre à quel point le secteur est rudement touché, tout comme les autres secteurs d'activités. On retient de la situation actuelle du secteur, exposé au gouvernement, l'absence de main-d'œuvre sur les chantiers du fait de l'état d'urgence, une baisse de productivité et le problème de fourniture sur les chantiers. Il y a aussi la fermeture de plusieurs usines de matières premières. La Fédération déplore la non-assistance du secteur par les banques.

La FNBTP sollicite du gouvernement une anticipation sur la relance, en préservant l'outil de production. Autrement dit, les professionnels du secteur comptent sur une hausse des commandes publiques après la crise pour leur permettre de rebondir. Mais pour le moment, ils ont formulé des propositions pour une meilleure gestion de la crise. Il s'agit notamment de la reprise des chantiers à l'arrêt et la continuité des activités du secteur, ainsi qu'une clarification par la CNSS des employés qui doivent bénéficier de l'indemnité forfaitaire de 2 000 dirhams.

Il est sollicité du chef de gouvernement Saâd-Eddine El Othmani, une suspension des délais et des pénalités de retard pour les entreprises, et une priorité dans l'attribution des marchés publics. A cela, il faut ajouter la libération des cautions et les avances sur facture, pour les décomptes, afin de permettre aux entreprises de gérer les déficits de trésorerie. La Fédération a aussi demandé au gouvernement d'exiger du secteur bancaire, le report sans intérêts des échéances de remboursement des crédits.

Source : *bladi.net*

- **19/04/2020 -Immobilier : Les indicateurs d'activités à fin mars 2020**

En termes d'emploi, le secteur du BTP à lui seul compte 1.152.375 personnes en 2019 selon les chiffres provisoires. Entre 2018 et 2019, le secteur a créé 24.000 postes, 6.000 dans le milieu urbain et 18.000 dans le milieu rural.

Production de logement social et de logement pour la classe moyenne, mises en chantier, crédits immobiliers, Damane Sakane, emploi dans le secteur... le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville vient de dévoiler les principaux indicateurs du secteur immobilier à fin mars 2020. Il en ressort que 176.220 unités (lots et logements) dont 139.092 unités économiques et sociales ont été mises en chantier en 2019 contre 181.092 (dont 134.936 unités économiques et sociales) enregistrées en 2018.

En termes de production, on compte 158.532 unités (lots et logements) dont 133.122 unités économiques et sociales en 2019 contre 165.526 unités en 2018 (dont 139.113 unités économiques et sociales). Entre 2010 et mars 2020, 1.289 conventions sont visées touchant 1.867.428 logements sociaux à 250.000 DH. Par secteur, le privé compte 1.239 conventions pour 1.803.663 logements alors que le secteur public est concerné par 50 conventions pour 63.765 logements sociaux sur la même période. Dans le même sens, 1.224 conventions ont été signées pour 1.784.892 logements sociaux entre 2010 et mars 2020. Il s'agit de 1.174 projets privés qui englobent 1.721.127 logements et 50 projets publics pour la réalisation de 63.765 logements. Sur le même plan, 479.563 logements ont reçu le certificat de conformité sur cette période contre 416.426 entre 2010 et mars 2019.

Du côté du logement à 140.000 DH, on dénombre les conventions visées à 74 entre 2008 et mars 2020. Celles-ci concernent au total 37.682 habitats dont 46 conventions du

secteur privé (23.511 logements) et 28 conventions du secteur public (14.171 logements). A titre comparatif, 71 conventions visées ont été établies entre 2008 et mars 2019 pour 36.720 logements. Ainsi, 44 conventions appartiennent au secteur privé (23.199 logements) alors que le secteur public englobe sur la même période 27 conventions touchant 13.521 logements sociaux.

Sur ce même type d'habitat, 27.392 unités ont reçu le certificat de conformité entre 2008 et mars 2020 contre 26.614 logements entre 2008 et mars 2019. Pour ce qui est du logement classe moyenne, le nombre de conventions visées est de 31 pour 11.048 logements entre 2013 et mars 2020 (contre 30 conventions visées concernant 9.326 logements). Il en ressort que 253 logements ont reçu le certificat de conformité au total entre 2013 et mars 2020. Concernant les principaux indicateurs du secteur immobilier, les ventes de ciments ont atteint 0,922 MT en mars 2020 contre 1,283 MT en mars 2019. Dans le cadre de Damane Assakane, 179.459 ménages ont bénéficié du Fogarim à fin mars 2020 pour 28,24 MMDH. En mars 2020, 538 prêts ont été accordés contre 1.041 prêts en mars 2019. Pour Fogaloge, 51.190 ménages en ont bénéficié à fin mars 2020 pour 14,31 MMDH. En mars 2020, 452 prêts ont été octroyés contre 509 pour la même période de l'année 2019.

S'agissant des crédits immobiliers, leur contribution à l'économie nationale atteint 26,08% atteignant 277,868 MMDH à fin mars 2020 contre 269,345 MMDH sur la même période de l'année dernière. En termes d'emploi, le secteur du BTP à lui seul compte 1.152.375 personnes en 2019 selon les chiffres provisoires. Entre 2018 et 2019, le secteur a créé 24.000 postes, 6.000 dans le milieu urbain et 18.000 dans le milieu rural.

Sur un autre volet, la tutelle met en exergue le programme national «Villes sans bidonvilles» sur la période 2004 -2019. Ainsi, 290.544 ménages bidonvillois ont été traités dans ce cadre et 59 villes et centres ont été déclarés villes sans bidonvilles. A fin 2019, le programme relatif à l'habitat menaçant ruine a enregistré 30.465 bâtisses conventionnées. Toujours dans le cadre de l'habitat insalubre, 1.119.379 ménages ont vu leurs conditions de vie s'améliorer.

Marché de l'immobilier au 1er trimestre : Les ventes en chute !

Plongée dans la crise, le marché de l'immobilier au Maroc peine à décoller. Selon l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) dévoilant la tendance du marché au cours du 1er trimestre 2020 (Bank Al-Maghrib), ces derniers ont connu un recul de 1,4%, en glissement annuel avec des diminutions de 1,5% pour les actifs résidentiels, de 1,2% pour les terrains et de 2% pour les biens à usage professionnel.

Concernant les transactions, leur nombre est en baisse de 29,5%. Cette évolution est attribuée au recul des ventes du résidentiel de 30,6%, des terrains de 28,7% et des biens à usage professionnel de 22,3%. «En glissement trimestriel, l'indice des prix des actifs immobiliers a reculé de 1,6%, reflétant des régressions de 1,8% pour les prix du résidentiel, de 1,1% pour ceux du foncier et de 3,3% pour ceux des biens à usage professionnel», relève Bank Al-Maghrib ajoutant que le volume des transactions a enregistré un fléchissement de 31,2% traduisant des replis des ventes de l'ensemble des catégories (32,9% pour le résidentiel, 27,2% pour les terrains et 25,6% pour les biens à usage professionnel).

Source : Aujourd'hui.ma

• 17/04/2020 - Immobilier: Vivre avec zéro transaction

Grosse menace pour un secteur qui pèse près de 63 milliards de DH par an
La profession craint un risque systémique

Karim Amor, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers:
«L'Etat doit mettre à profit cette période pour lever les difficultés administratives qui freinent la dynamique du secteur»

- L'Economiste: L'immobilier n'était déjà pas en grande forme ces dernières années. Pourra-t-il se remettre des conséquences du coronavirus?

- **Karim Amor:** La situation du secteur est plus que préoccupante. Les chantiers sont arrêtés à 95%. Les bureaux de vente sont désertés. Même les promesses de vente conclues avant le confinement sont bloquées car comme la plupart d'activités non vitales, notaires et adouls ont également arrêté leur activité. Ceci ajoute des difficultés supplémentaires aux promoteurs et aux acquéreurs qui ne peuvent pas finaliser les transactions ni accéder aux logements qu'ils ont achetés. De plus, l'instruction de l'obtention des permis d'habiter, des réceptions et des différentes autorisations et attestations est suspendue... L'activité réduite du secteur avant la crise du Covid-19 s'est transformée en un arrêt de l'activité avec toutes les conséquences que l'on peut imaginer sur l'emploi, sur la trésorerie des opérateurs et l'exposition à un risque systémique du secteur qui représente environ 63 milliards de dirhams annuellement.

- **Les mesures d'aide décidées par le comité de veille économique permettent-elles d'atténuer l'impact de la crise?**

- Notre secteur engendre la seule épargne pour tous les citoyens marocains. Il emploie plus d'un million de personnes à plein temps, et son exception d'être un secteur 100% à capitaux et travailleurs marocains mérite qu'il soit soutenu très fortement. Nous attendons des décisions dans ce sens. De plus, même en cas de levée du confinement, la reprise sera très lente selon toutes les analyses internationales. Acheter un logement est un projet de vie et ne se fait que dans une projection dans un avenir.

Les banques ont clairement un rôle à jouer sur l'extension des crédits accordés à tous les intervenants avec le relèvement des montants alloués aux postulants.

- **Quel est l'état du stock de logements et comment se décline-t-il par segment?**

- Seule l'administration de tutelle peut en livrer les chiffres exacts avec un comparatif entre les autorisations de construire, les permis d'habiter et les ventes des logements neufs à la Conservation foncière.

Pour notre part, on parle plutôt d'une inadéquation entre logements disponibles et entre le pouvoir d'achat des citoyens et leur capacité de financement, d'où la difficulté des promoteurs à écouler leurs biens dans diverses régions du Royaume.

- **Comment voyez-vous une sortie de crise?**

- Dès que l'activité économique reprendra son cours normal et que le citoyen retrouvera son pouvoir d'achat. C'est la raison pour laquelle, pour éviter des faillites en cascades, un risque systémique bancaire et des centaines de milliers d'acquéreurs en déshérence, le secteur doit faire l'objet d'une attention particulière.

- **La pandémie ne manquera pas de générer des milliers de pertes d'emplois et une baisse du pouvoir d'achat, conjuguées avec l'incertitude en l'avenir...**

- Effectivement, ce scénario est vraiment à craindre, et ses effets les plus néfastes consisteront en des destructions d'emplois et en un chômage de masse d'autant plus que les recettes de l'Etat vont forcément souffrir de la baisse de l'activité économique. Les investissements publics qui comptent pour près de 60% du total des investissements dans notre pays vont certainement être réduits. La relance de l'économie devra se faire par des investissements privés qui ne verront le jour que dans le cadre d'une bonne visibilité et de la confiance dans un Etat qui les aura soutenus.

Tout blocage, retard, difficultés administratives dans le cadre d'un quelconque investissement pour la création du moindre emploi pénalisera la relance. L'implication concrète des banques dans la relance est fondamentale par des investissements et soutiens massifs à l'économie pour éviter toute défaillance et toute destruction d'emploi.

Une politique concrète de mise à jour des documents d'urbanisme visant à réduire au maximum les coûts du foncier et ainsi les coûts des logements doit être mise en place avec la plus grande diligence.

La Fédération nationale des promoteurs immobiliers dispose de nombreuses propositions concrètes (Voir encadré) allant dans ce sens. Chaque jour de retard est un jour de perdu et un risque de défaillance supplémentaire pour les entreprises.

- Le déstockage avec une révision des prix à la baisse est-il une piste pour relancer le secteur?

- Les prix du marché avaient déjà considérablement baissé avant la crise. Aujourd'hui, les promoteurs réfléchissent à se dessaisir de leurs stocks à des prix concessionnels, pourvu que des assouplissements dans les conditions d'acquisition soient accordés aux citoyens. On peut imaginer également que des stocks de logements sociaux soient loués dans le cadre des conventions.

Les propositions pour une relance

- Accorder plus de facilités financières aux opérateurs et aux acquéreurs en augmentant les montants de financement et en réduisant au maximum les taux d'intérêt à l'instar de ce qui est pratiqué de par le monde en ces temps difficiles;
- Remettre immédiatement en marche les études notariales et les adouls ainsi que les diverses administrations concernées par le secteur immobilier (conservation, agences urbaines, communes...) ne serait-ce que pour traiter les dossiers en instance, certes dans les meilleures conditions de sécurité sanitaires possibles;
- Accorder des remises des droits d'enregistrement et de conservation foncière de 50% pour les acquéreurs durant cette période de crise, comme incitation à la poursuite des achats et à l'acquisition de biens immobiliers;
- Abandonner la grille du référentiel qui met en berne la quasi-totalité des transactions sur le foncier et pénalise injustement les ventes de biens construits;
- Accorder des reports des échéances financières et fiscales sans majorations ni pénalités de retard;
- Accorder une augmentation des délais des 5 années pour les logements sociaux et pour les dépôts des autorisations de construire suite à l'obtention des conventions pour une année supplémentaire;
- Autoriser les OPCI à dynamiser fortement le marché locatif résidentiel en prenant en charge la gestion de toute la chaîne de valeur;
- Permettre aux banques de procéder à des dations en cas de grosses difficultés de remboursement pour les structures immobilières en extrêmes difficultés afin d'amortir le risque systémique;
- Réaliser de vraies et concrètes simplifications administratives pour véritablement fluidifier les procédures et non procéder à des effets d'annonces médiatiques, suivies du principe de reddition des comptes pour les opérateurs administratifs de toutes les autorités.

Source : *leconomiste.com*

• 15/04/2020 - Immobilier : L'état d'urgence paralyse un secteur déjà en crise

La quasi-totalité des chantiers est à l'arrêt. Sur l'infime partie toujours opérationnelle, l'enjeu est d'assurer la sécurité sanitaire de tous les intervenants. Arrêt net pour la commercialisation.

Le confinement et la suspension d'une grande partie de l'activité économique n'épargnent pas le secteur immobilier, véritable vivier d'emplois au Maroc. D'après Youssef Iben Mansour, promoteur immobilier et ancien président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), joint par Médias24, 80% des 1,1 millions d'emplois que cumule le secteur du BTP concernent la production de logements.

Or à l'heure actuelle, la quasi-totalité de l'écosystème immobilier est à l'arrêt, aussi bien au niveau de la production que de la commercialisation. « La production de logements, y compris les logements sociaux, est suspendue. Au niveau de la demande, aucune transaction ne se fait car les corps de métiers chargés des transactions sont eux aussi à l'arrêt. Les opérations d'achat ou de vente de logements qui étaient en cours avant le confinement sont donc également suspendues », précise Youssef Ibn Mansour.

Ceci sans parler de l'absence ou du report des intentions d'achat compte tenu de la

crise sanitaire et du confinement.

Quant aux prix de l'immobilier, difficile de prédire s'ils subiront une hausse ou une baisse après le confinement, estime ce promoteur. « Concernant les transactions réalisées avant le confinement, les prix restent évidemment les mêmes. En revanche, nous n'avons aucune visibilité sur l'évolution des prix après le confinement, au moment de la reprise des travaux ».

Des chantiers quasi-vides

Encore faut-il que les logements sortent de terre pour pouvoir les vendre. Actuellement, la quasi-totalité des chantiers est à l'arrêt ; seule une infime partie est encore opérationnelle, fait remarquer Youssef Ibn Mansour. « Quelques entreprises spécialisées dans le second œuvre, notamment l'électricité et la plomberie, continuent de travailler mais à un rythme très ralenti. Globalement, le nombre de chantiers encore en activité ne dépasse pas 1%, 2% tout au plus, sur la totalité des chantiers au Maroc », précise-t-il.

Les chantiers encore en cours sont ceux qui ont atteint la phase de finalisation des travaux et disposent encore d'une main d'œuvre, bien que largement réduite : une grande partie des ouvriers, originaires des régions rurales, a en effet déserté les centres urbains au lendemain de l'annonce du confinement, le 20 mars. « Du jour au lendemain, la main d'œuvre est partie et les chantiers se sont vidés », indique Youssef Ibn Mansour.

« Certains chantiers nécessitent un travail continu pour des raisons de sécurité », précise de son côté un autre promoteur contacté par Médias24. Ce dernier cite l'exemple des travaux de terrassement, c'est-à-dire l'opération qui consiste à préparer le terrain pour la future construction, en creusant et déplaçant la terre. C'est la première étape du chantier, juste avant les fondations. « La suspension d'un terrassement peut mettre en péril la stabilité du sol sur lequel on a creusé et causer des éboulements, d'où la nécessité de le terminer pour sécuriser le chantier et les sols riverains », explique ce promoteur.

Le défi de l'application des règles sanitaires sur les chantiers

Un argument que rejette un architecte joint par notre rédaction. « Sur le plan scientifique, cet argument ne tient pas, balaye-t-il. Nous savons sécuriser des habitats menaçant ruine mais nous ne serions pas capables de sécuriser un chantier ? Il est tout à fait possible de sécuriser un chantier, en l'occurrence des travaux de terrassement qui, d'ailleurs, même s'ils doivent être achevés, ne demandent pas plus de deux jours. »

L'enjeu est en réalité plus sanitaire que sécuritaire, estime cet architecte, qui précise que l'arrêt des chantiers est loin de faire l'unanimité au sein de la profession. « En temps normal, on a déjà beaucoup de mal à faire respecter les conditions de sécurité sur les chantiers, notamment le port du casque, des gants et des chaussures de chantier. Or en cette période de crise, nous avons un dispositif sanitaire drastique qu'il nous est encore plus difficile de faire appliquer », nous dit-il.

Dans un communiqué consulté par Médias24, le Conseil régional de l'Ordre des architectes de Casablanca a énoncé, à l'issue d'une visioconférence, le 28 mars, avec la ministre de l'Habitat, douze mesures que les entreprises en charge des travaux doivent prendre pour le maintien et l'activité du bâtiment. Parmi ces dispositions, le port de masques respiratoires et de gants, l'interdiction de tout groupement de travail de plus de trois personnes et la priorisation de la mécanisation des tâches. Il est également demandé d'équiper les points d'eau en gel désinfectant et en serviettes de papier jetables, et d'habiliter un personnel médical ou paramédical pour la détection quotidienne de symptômes suspects chez les salariés, avec les moyens d'évacuation vers les centres médicaux de référence. Le communiqué précise enfin que « toutes les tâches qui ne permettent pas le respect de ces règles de sécurité ou qui ne peuvent être effectuées devront être reportées ».

Le Conseil national de l'ordre des architectes a lui aussi publié un communiqué, le 30 mars, à l'issue de cette même visioconférence avec le ministère, dans lequel il impute aux maîtres d'ouvrages publics et privés qui souhaitent poursuivre les travaux sur leurs chantiers, la responsabilité d'assurer les dispositifs sanitaires adéquats pour la protection

de tous les intervenants.

Enfin, le Conseil national a également annoncé son intention de mettre en place, en collaboration avec les ministères de la Santé et du Travail, un guide spécial pour les mesures d'hygiène et de salubrité dans les chantiers, relatif au Covid-19, et d'assurer une campagne de sensibilisation de ces mesures.

Source : medias24.com

- **14/04/2020 - L'immobilier tourne au ralenti**

La baisse de l'offre des appartements oscille entre -23% et -28%, respectivement pour le neuf et l'ancien. L'offre de villas fléchit, quant à elle, de -52% pour le neuf et -29% pour l'ancien.

Le marché immobilier marocain tourne au ralenti. La dynamique, sur les trois premiers mois de l'année en cours, affiche un essoufflement. Une perte de vitesse accentuée par la crise sanitaire qui a commencé à sévir dans le pays vers le dernier mois du trimestre, révèle le quotidien Aujourd'hui le Maroc dans son édition du 15 avril.

Cette conjoncture particulière a été au cœur du baromètre trimestriel de Mubawab. L'analyse tente d'apporter des réponses concrètes aux professionnels pour évaluer l'impact que pourrait avoir le Covid-19 sur l'activité du marché. Le diagnostic établi s'articule autour de trois interrogations: la crise du Covid-19 a-t-elle un impact sur le secteur de l'immobilier? Si oui, dans quelle mesure? Quels indicateurs ont été les plus marqués?

«Dans une économie post-Covid-19 qui s'annonce incertaine, particulièrement pour le secteur de l'immobilier et de la construction, la question est de savoir comment orienter ses plans stratégiques pour amorcer le processus de reprise économique", indique Kevin Gormand, cofondateur et directeur général de Mubawab. Et d'ajouter: «Avec le Guide Mubawab de l'Immobilier et cette édition spéciale en particulier, nous ambitionnons de répondre à cette question en mettant à la disposition des professionnels de l'immobilier toute l'information pertinente dont nous disposons afin de les aider à appréhender au mieux les enjeux du secteur dans le contexte actuel».

Si l'on s'en réfère à Mubawab, la baisse de l'offre des appartements oscille entre -23% et -28%, respectivement pour le neuf et l'ancien. L'offre de villas fléchit, quant à elle, de -52% pour le neuf et -29% pour l'ancien. En dépit des fluctuations du marché, certaines villes affichent une stabilité des prix des actifs immobiliers. Il s'agit de Casablanca, Kénitra, Salé et Témara. Par ailleurs, les prix ont baissé à Tétouan, à Rabat et Marrakech. En parallèle, les prix au mètre carré ont connu une hausse allant de 1% à 11% à Agadir, à El Jadida, à Fès, à Meknès, à Mohammedia et à Tanger.

Sous un angle plus global, Mubawab observe une baisse des prix des appartements neufs et anciens. Ainsi, les prix des appartements neufs enregistrent une baisse de 7% au titre des trois premiers mois de l'année, au moment où ceux des anciens ont reculé de 4% sur la même période. Toutefois, aussi bien les prix des villas neuves que ceux des villas anciennes sont à la hausse et grimpent respectivement de 5% et 1% au premier trimestre 2020.

Source : fr.le360.ma

- **13/04/2020 - Maroc : l'immobilier menacé de récession**

Cette étude a été axée sur les activités du secteur au premier trimestre de 2020. La situation au niveau microéconomique est inquiétante. L'étude fait ressortir une baisse nette des valeurs absolues à partir de la fin du mois de février. Qu'il s'agisse de l'offre ou de la demande, des appartements ou des villas, de l'ancien ou du neuf. «Tel un micromarché, le comportement de l'offre et de la demande sur est étroitement lié à la conjoncture», indique Kevin Gormand, co-fondateur et directeur général de la plateforme.

L'offre d'appartements connaît une baisse de 23% pour le neuf et de 28% pour l'ancien. L'offre de villas enregistre un repli de 52% pour le neuf et de 29% pour l'ancien. Quant au site immobilier, l'effet de saisonnalité est écarté, puisque l'offre ressort habituellement

en hausse à cette période de l'année. Or, l'offre au premier semestre 2019 enregistrait une progression de 86% pour les logements neufs et de 30% pour les logements anciens. La demande, elle, se réduisait d'à peine 18% pour les appartements et 10% pour les villas.

Le prix des appartements neufs connaît une baisse de 7% au premier trimestre 2020 contre -10% sur la même période de l'année précédente. Quant aux prix de l'ancien, ils continuent de se déprécier avec -4% enregistrés au premier trimestre 2020 contre -17% sur la même période de 2019. À l'inverse, les prix des villas neuves comme anciennes sont à la hausse. Les prix des villas neuves enregistrent une progression de 5% au premier trimestre 2020 contre +2% sur la même période de l'année précédente. Quant aux prix des villas anciennes, ils affichent une hausse de +1%.

Source : *bladi.net*

- **13/04/2020 - Le marché de l'immobilier fortement touché par la pandémie du Covid-19**

Baisse nette des valeurs absolues observée au premier trimestre 2020

A l'instar d'autres secteurs importants de l'économie, le marché de l'immobilier n'a pas été épargné par la crise sanitaire sans précédent provoquée par la pandémie du coronavirus (Covid-19).

« Nous constatons une baisse substantielle, que ce soit pour l'offre ou pour la demande, démontrant le net ralentissement du marché immobilier marocain dû à la crise sanitaire », a affirmé Kevin Gormand, co-fondateur et directeur général de Mubawab. Selon la plateforme digitale Mubawab, qui vient de publier une édition spéciale de son Guide de l'immobilier évaluant l'impact du Covid-19 sur ce secteur, « une baisse nette des valeurs absolues » a été effectivement observée à partir de la fin du mois de février 2020.

« Que ce soit pour l'offre ou pour la demande, pour les appartements ou les villas, pour l'ancien ou pour le neuf, la cassure de la courbe traduit l'impact de la conjoncture sur le secteur », a relevé l'étude qui propose un décryptage des principales tendances du secteur de l'immobilier au Maroc au titre du premier trimestre 2020. Ainsi, en ce qui concerne l'offre d'appartements, il ressort de ladite étude que la baisse pour le neuf et l'ancien oscille respectivement entre -23% et -28%. Tandis que les données montrent que l'offre de villas pour le neuf et l'ancien varie respectivement entre -52% et -29%.

Ces variations sont loin de refléter la configuration habituelle du secteur à cette date. En effet, les professionnels de l'immobilier savent pertinemment qu'il n'y a évidemment pas d'effet de saisonnalité puisque « l'offre est habituellement en hausse à cette période de l'année », comme l'a souligné Mubawab dans un communiqué.

Pour les auteurs du guide, habituellement en sortie bi-annuelle, « les tendances relevées défient toute logique ». Pour s'en convaincre, l'étude rappelle, à titre comparatif, que « l'offre au 1er semestre 2019 marquait une nette progression : elle augmentait de 86% pour les logements neufs et de 30% pour les logements anciens.

Dans le même esprit, il a également été constaté que « la demande chute de -18% pour les appartements et -10% pour les villas », a en outre souligné le Guide de l'immobilier. Mais tout n'est pas pour autant totalement sombre. En effet, « malgré la forte baisse, le rapport de l'offre par rapport à la demande reste positif dans la mesure où seulement 52% de la demande est exploitée », a assuré le guide relevant de ce fait que le potentiel de croissance est une réalité.

Commentant cette fois-ci l'évolution des prix dans les principales villes du Maroc, le guide a noté une grande stabilité au niveau de Casablanca, Kénitra, Salé et Temara « qui étaient dans les éditions précédentes la tête de file des villes où il faisait bon d'investir ».

Par ailleurs, alors qu'on pourrait s'attendre à de grands chamboulements dans les prix/m² moyens dans les villes du Royaume, « sans surprise, nous notons un déclin des prix dans les villes suivantes : Tétouan, Rabat et Marrakech », a-t-elle fait remarquer, notant qu'à contrario, des hausses sont enregistrées à Agadir, El Jadida, Fès, Meknès, Mohammédia et Tanger.

Concernant les prix des villas neuves, l'étude a révélé qu'après une légère perte d'haleine au second semestre 2019, la hausse reprend de plus belle, avec +5% sur le premier trimestre 2020 et +2% en comparaison avec la même période de l'année passée.

« Plus surprenant, le prix des appartements neufs reprend sa baisse, après un second semestre 2019 très optimiste avec +5%. Nous revoilà vers une baisse de -7% sur le premier trimestre 2020 et -10% en comparaison avec la même période de l'année précédente », a ajouté l'étude.

La tendance est plutôt à la baisse au niveau des anciens appartements. En effet, après une chute de -3% au second semestre 2019, les prix dans ce segment continuent de baisser avec -4% enregistrés au premier trimestre 2020, et -17% en comparaison avec la même période de 2019.

Quant aux prix des villas anciennes, ils « nous épatent avec une légère hausse de +1%, ce qui a le mérite d'inverser la courbe descendante qui a marqué l'année 2019 », a conclu l'étude.

Au final, si 2019 a été pour le marché marocain de l'immobilier une année en demi-teinte, marquée par une demande tendant vers un ralentissement, force est de constater que le marché tourne au ralenti lors des premiers mois de 2020, en raison de la crise sanitaire sans précédent.

A propos de la méthodologie utilisée pour évaluer le secteur, Mubawab a précisé que les observations mentionnées dans ce guide correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente, annoncés sur le portail entre janvier et mars 2020.

Ont ainsi été exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location, a précisé la plateforme digitale.

Source : Libe.ma

• 10/04/2020 - Le désert chez les notaires

L'état d'urgence sanitaire a presque plongé l'ensemble des auxiliaires de justice dans le chômage technique. La plupart des 1.848 notaires ont fermé leurs cabinets, témoigne Me Amine Zniber, ancien président de l'Ordre régional de Rabat. Toutes les transactions immobilières sont à l'arrêt «sauf pour quelques urgences» comme le déblocage d'un crédit immobilier. Ces urgences sont liées aux dossiers antérieurs au confinement obligatoire en vigueur depuis le 20 mars. L'acte notarial électronique aurait pu être salutaire pour la profession. Il allait rendre également service aux clients. C'est le cas pour les promoteurs qui sont pris à la gorge financièrement et veulent écouler leurs stocks. Il y a aussi les personnes vulnérables qui souhaitent faire des donations à leurs proches. Ce besoin semble s'accroître avec la peur que suscite le coronavirus».

Source : Leconomiste.com

- **05/04/2020 - Maroc : 90 % des chantiers de BTP à l'arrêt**

Face à la propagation du coronavirus, les chantiers immobiliers sont à l'arrêt au Maroc à cause du manque de main d'œuvre.

Ce secteur tourne au ralenti et les chantiers immobiliers ont été limités à quelques structures organisées qui ont maintenu leurs activités en assurant un service de transport aux employés et en déployant un protocole de préservation des mesures sanitaires sur les chantiers, rapporte le quotidien l'Economiste.

Depuis l'annonce de l'urgence sanitaire et du confinement, les effectifs de nombreuses entreprises du secteur ont été réduits de moitié. Comme conséquence, près de 90 % des chantiers sont à l'arrêt.

Selon le même quotidien, les opérateurs (six fédérations, l'Ordre national des architectes, l'Ordre des ingénieurs géomètres, le groupe Al Omrane...), face à cette situation, s'étaient engagés par écrit à maintenir l'emploi, l'activité et le strict respect des normes de sécurité et d'hygiène.

Malheureusement, cette décision n'a duré que très peu de temps. Une semaine plus tard, l'Ordre a appelé d'urgence à « l'arrêt des chantiers de construction à l'exception de ceux qui présentent un intérêt prioritaire et majeur pour le pays ». Pour ces chantiers maintenus, l'Ordre a exigé « le strict respect des mesures sanitaires préventives et l'utilisation d'un système de visioconférence pour les équipes de maîtrise d'œuvre, les architectes, les ingénieurs... ». Par ailleurs, certains ouvriers ont bénéficié de la largesse de quelques opérateurs à travers le paiement de primes pour les maintenir à leurs postes.

Source : bladi.net

- **03/04/2020 - Bab Darna, le scandale immobilier qui a fait 1 000 victimes**

Jamais un scandale immobilier n'a secoué le Maroc comme celui du groupe Bab Darna dont le montant de l'arnaque est évalué à 57 millions d'euros. Dix années d'escroquerie immobilière avec au moins 1 000 victimes pour une quinzaine de projets fictifs dans le Grand Casablanca.

L'affaire continue de faire grand bruit au Maroc et au-delà, même si la crise sanitaire actuelle semble l'avoir quelque peu étouffée. Les victimes se comptent autant parmi les Marocains résidant sur place que ceux de l'étranger. De minutieuses investigations ont permis de mettre la main sur le patron du groupe, Mohamed El Ouardi, « accusé d'avoir encaissé des chèques de projets vendus sur plan, sans posséder les terrains ni les autorisations, au vu et au su de tous ».

Interpellé au parlement pour expliquer comment une telle chose a pu se produire dans un pays de droit, le chef du gouvernement, Saad-Eddine El Othmani, a dédouané l'Exécutif, au grand mécontentement des victimes qui s'en sont remis au roi Mohammed VI, « seul capable de les secourir ». Selon l'avocat des victimes, plus de 600 millions de dirhams (soit 57 millions d'euros) auraient été détournés par le promoteur qui « encaissait des avances de 20 à 100 % ». Mais on ne sait par quelle magie, cet « argent a disparu », précise le journal.

Les témoignages des victimes sont légion. Houria, 49 ans, évoque des « commerciaux très persuasifs » qui l'ont convaincue de ne pas laisser passer « une occasion en or ». Elle y laissera 400 000 dirhams, l'équivalent de plus de 35 000 euros, représentant 20 % du prix final de sa villa que malheureusement, elle ne verra jamais. Quant à Sifeddine, il est entrepreneur d'une trentenaire d'années, installé en Argentine. Sur la foi d'un dépliant qui le laissait entrevoir la maison de ses rêves pour ses vieux jours, il a réservé un appartement. « La publicité, diffusée en prime time sur les télévisions publiques avec des acteurs marocains célèbres, l'avait rassuré ».

Les victimes dénoncent aussi la corruption qui règne dans le pays. « Les promoteurs

travaillent main dans la main avec les élus et, souvent, les élus eux-mêmes s'érigent en promoteurs immobiliers», affirme un architecte marocain ayant requis l'anonymat. La ministre de l'Urbanisme et de l'habitat, Nezha Bouchareb consciente de la gravité de la situation, a déclaré qu'il y a « un certain nombre de dysfonctionnements et pratiques illégales qu'il faudra corriger » .

Mais en attendant, El Ouardi a été placé en détention, avec six complices présumés : le notaire, son directeur financier et des commerciaux. Les faits ont été requalifiés, passant de délits à crimes. Ils risquent jusqu'à 20 ans de prison.

Source : *bladi.net*

- **01/04/2020 - Maroc : tour de vis dans la consultation des titres fonciers**

La lutte contre la spoliation des biens immobiliers des Marocains et des étrangers s'intensifie. Désormais, les usagers qui cherchent à consulter les biens immobiliers devront présenter une demande écrite et une ordonnance judiciaire, conformément au décret du 04/07/2014 relatif aux procédures de la conservation foncière.

Le conservateur général a diffusé une nouvelle circulaire visant à éviter l'invocation de la responsabilité juridique des conservateurs, en cas de manquement aux procédures en vigueur. Les conservateurs sont appelés à veiller au contrôle strict des demandes de consultation des titres fonciers.

Toutefois, toute demande d'inventaire provenant d'une administration publique, d'une autorité judiciaire ou du propriétaire du titre foncier ne nécessite pas une demande écrite et une ordonnance judiciaire. Il suffirait de présenter une copie de la carte nationale d'identité ou tout autre document prouvant l'identité du demandeur et de la personne dont on veut inventorier les biens immobiliers, rapporte Al Massae.

Selon le conservateur général, les conservateurs devront remplir et signer la fiche de renseignement jointe à la circulaire précitée après que les conditions sont réunies. Cette fiche doit être ensuite envoyée à l'administration centrale via un courrier électronique dûment accompagné d'une copie des documents nécessaires et de la quittance de paiement des frais de la conservation foncière.

Source : *bladi.net*

- **29/04/2020 - Pas de baisse généralisée des prix immobiliers après la crise**

Dans un contexte de crise liée au Covid-19, aucune transaction immobilière ne peut être conclue. Les Français profitent néanmoins du confinement pour peaufiner leur projet. Selon les experts, ceux qui s'attendent à une chute des prix lors de la reprise risquent d'être déçus, car un tel mouvement sera localisé. En revanche, le volume de ventes va probablement connaître une baisse marquée dans les prochains mois.

Pas de crise de l'immobilier selon les experts...

Selon les professionnels du marché,

Aucune baisse des prix n'est à espérer dans les zones tendues comme Paris et les autres grandes métropoles.

En effet, malgré la crise sanitaire, l'immobilier est loin d'être en crise en France.

Pour preuve, plusieurs records avaient été battus en 2019, dont le volume de transactions dans l'ancien, qui avait franchi la barre du million.

IMPORTANT En outre, en début d'année avant la mise en place des mesures de confinement, un dynamisme exceptionnel pour une période traditionnellement calme a été observé.

La pierre reste pour les ménages une valeur sûre, qu'ils envisagent un investissement immobilier ou l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire. Par conséquent, les prix devraient se maintenir, et selon les experts,

Même dans l'éventualité d'un repli, un rattrapage suivrait rapidement.

... mais de probables difficultés pour les primo-accédants

Les notaires estiment également que

Les Français vont considérer l'immobilier comme une valeur refuge lorsque le marché redémarrera.

Les acquéreurs feront donc leur retour, d'autant qu'ils auront eu le temps de bien se préparer.

Il reste que des milliers de ménages verront très probablement leur pouvoir d'achat diminuer, à cause du chômage partiel, voire de la perte d'emploi entraînée par la crise actuelle.

IMPORTANT Les primo-accédants aux revenus modestes seront les plus impactés, d'autant que les recommandations du HCSF pèsent déjà sur leur capacité d'emprunt.

Pour rappel, les banques ne doivent plus accorder des prêts de plus de 25 ans et doivent respecter strictement le plafond de 33 % de taux d'effort.

Ainsi, malgré la stabilité des taux d'intérêt des crédits à l'habitat à des seuils historiques, les spécialistes anticipent une « forte baisse du volume de transactions ».

Source : [Meilleurtaux.com](https://www.meilleurtaux.com)

- **27/04/2020 - PropTech : les nouvelles technologies au secours du secteur immobilier**

Confinement, restriction de circuler, suspension des déplacements professionnels non essentiels à la survie de la nation... Les contraintes du coronavirus s'accumulent pour les courtiers et les agents immobiliers qui ne peuvent désormais plus faire visiter les biens à vendre. Le PropTech se dessine comme la planche de salut pour le secteur.

La technologie pour dynamiser un secteur en berne

La visite d'un bien est un passage obligé pour les acheteurs avant de demander leurs crédits immobiliers. Or, dans le contexte particulier imposé par la pandémie de Covid-19, **la visite des logements en vente est impossible**. La PropTech (Property Technology) qui définit le virage technologique pris par le secteur immobilier pourrait être la panacée pour faire face à la morosité ambiante.

IMPORTANT Les acheteurs potentiels peuvent ainsi opter pour une visite virtuelle pour pallier l'impossibilité de rendre sur place. Avec la démocratisation des cartes en trois dimensions, il est assez facile pour le client de se repérer dans le quartier. Et pour communiquer avec l'agent immobilier, la visioconférence est une solution pratique grâce au 4G qui autorise les discussions à distance en haute définition.

Dans un marché à l'arrêt, les PropTechs pourront tirer leur épingle du jeu.

Un tiers des Français sont d'accord pour une transaction 100 % en ligne

Interrogés dans le cadre d'une étude menée par OpinionWay,

Un tiers des Français ont affirmé pouvoir mener une transaction immobilière uniquement par Internet. Pour un quart de la population âgée de moins de 50 ans, une simple visite virtuelle est suffisante pour procéder à la signature d'un acte de vente.

Une autre utilité du PropTech est **la simplification de la démarche de recherche de biens pour les locataires**.

En s'inspirant de l'application de rencontre Tinder, la start-up dénommée Pinql facilite l'exploration des biens disponibles sur une région donnée.

En quelques clics, les profils les plus modestes peuvent y trouver des propriétaires qui accepteront leur dossier.

Les différentes informations allant de la caution à payer jusqu'au type de contrat de bail sont en effet indiquées. Il suffit donc d'ignorer si les critères ne conviennent pas, en toute simplicité.

Source : [Meilleurtaux.com](https://www.meilleurtaux.com)

• 24/04/2020 - Immobilier : des changements en perspective à cause du coronavirus

Source d'une paralysie économique sans précédent, la pandémie de coronavirus risque bien de laisser son empreinte sur l'économie, et plus particulièrement dans le domaine de l'immobilier. Les professionnels du secteur, tout comme l'État, mettent néanmoins tout en œuvre pour éviter un effondrement du marché. Mais des changements sont inéluctables.

La continuité du service malgré tout

Malgré l'impossibilité de circuler pour la majorité des Français, de nombreux réseaux et coopératives immobilières continuent de se mobiliser pour maintenir le secteur à flot. À l'instar des banques qui privilégient le télétravail pour les demandes de crédit et les renégociations de prêts immobiliers, les professionnels de la vente et de la location immobilière optent également pour l'assistance en ligne afin de garantir un service minimum.

IMPORTANT La possibilité d'utiliser la signature numérique pour les actes notariés facilite considérablement le travail des agents. Cette mesure dérogatoire est limitée au temps du confinement, mais permettra aux acheteurs de valider leur achat immobilier en ligne, sans avoir besoin de se déplacer.

Il est ainsi possible de finaliser une vente après une visite virtuelle de la maison ou de l'appartement à acheter ou à louer. Et pour discuter avec le courtier, les technologies numériques, notamment la visioconférence, sont mises à contribution.

Une sortie de crise qui risque de changer la donne

Avec le confinement, les Français ont le temps d'analyser leur rapport avec leur habitat. Certains habitants des grandes villes pourront ainsi être tentés de vendre leur bien pour investir dans des zones moins densément peuplées.

A contrario, certains habitants des campagnes souhaiteront bénéficier de la proximité des services offerts par les grandes villes. La question reste de savoir à quel moment interviendront ces exodes croisés.

À l'incertitude de la relance vient la question sur l'attitude des Français. Vont-ils se ruier sur les biens immobiliers en tant que valeur refuge ou au contraire préserver leur épargne et ainsi reporter ou annuler le projet d'achat ?

En fonction des scénarios, les prix peuvent flamber ou s'écrouler. Dans tous les cas, le soutien de l'État et des banques sera essentiel pour permettre aux ventes de retrouver leur niveau du mois de février 2020. Face à l'incertitude autour de l'avenir du PTZ en début d'année, les acheteurs se sont dépêchés pour en faire la demande et concrétiser leur projet au plus vite, ce qui a profité au marché.

Source : Meilleurtaux.com

• 23/04/2020 - Coronavirus : l'immobilier plonge dans la crise

Le marché immobilier est en train d'exclure les ménages modestes, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Son responsable tire la sonnette d'alarme alors que la chute s'annonce plus forte que lors de la crise financière de 2008.

Le Covid-19 plonge le secteur immobilier dans une récession historique. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA publié ce jeudi matin, « ce ne sont plus 100 000 ménages qui seront exclus d'ici à 2021 de l'accès aux crédits immobiliers mais désormais 220 000 ménages, dont les trois quarts sont des primo-accédants, se désole l'économiste Michel Mouillart, responsable de l'Observatoire. La porte de l'accession à la propriété est en train de se fermer ».

Selon lui, le nombre des accédants va passer de 900 000 en 2019 (hors investissements locatifs) à 680 000 à fin 2021, un recul de 25 %. Du jamais-vu pour l'économiste qui tire la sonnette d'alarme. « Les ménages les plus touchés seront ceux vivant en zone rurale et villes moyennes qui ne pourront plus devenir propriétaires. Dans les grandes villes, cela va se traduire par une rigidité de la mobilité résidentielle dans le parc locatif social. »

Et venir en aide aux plus démunis comme le fait actuellement le gouvernement ne va pas suffire. « A crise exceptionnelle, mesure exceptionnelle », plaide l'économiste qui appelle à la suspension, sine die, des recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) en vigueur depuis le début de l'année.

Présidé par le ministre des Finances, Bruno Le Maire, cet organisme a demandé aux banques de revenir à des pratiques plus « saines » en matière de crédit en plafonnant la durée des crédits à 25 ans et leur remboursement jusqu'à 33 % des revenus nets d'un ménage. A elles seules, ces mesures devaient réduire drastiquement le volume des crédits de 100 000 ménages. La crise du Covid-19 devrait plus que doubler ce chiffre.

Un recul de 36 % de la production de crédits en 2021

« Après un recul contenu du marché en début d'année, la crise du coronavirus précipite le secteur dans une récession qui sera au moins aussi importante que la récession des années 2008-2009 », résume l'économiste. Anticipant un recul du PIB d'au moins 6 % en 2020 – le gouvernement table déjà sur -8 % –, il estime que le recul de la production de crédits sera au moins d'un quart (-26 %) en 2020 et de -36,8 % à l'issue de 2021, pour une production totale de 120 milliards d'euros (contre 190 milliards en 2019).

Concrètement, « la chute attendue en 2020 est comparable à celle de 2012 (NDLR : année de suppression du prêt à taux zéro dans l'ancien) et plus rapide que lors de la crise des subprimes de 2008 où on avait enregistré un recul de 17 % », lâche Michel Mouillart. Au premier trimestre, le nombre de prêts accordé a chuté de 14 % (dont -20 %

en mars) et de plus 50 % pendant la première quinzaine d'avril.

Avec à la clé, de premières victimes de la fermeture des tuyaux du crédit : les ménages modestes mais aussi ceux de la classe moyenne. A l'inverse, la clientèle ayant un apport en capital et la capacité d'assumer des mensualités plus élevées pour contrebalancer une durée de crédit immobilier réduite (inférieure à 25 ans) tire son épingle du jeu. « Ce glissement, qui va s'accroître avec la crise, revient à sacrifier les ménages primo-accédants plus ou moins modestes, estime l'expert. Alors même que le risque de défaut lié à un endettement immobilier reste minime en France. » Et que le taux d'intérêt moyen reste bas à 1,16 % mi-avril (contre 1,14 % en mars), selon l'Observatoire et devrait continuer à l'être avec le maintien de la politique accommodante de la Banque centrale européenne (BCE).

Pas de chute des prix attendue

Cette « transformation de la clientèle » est déjà visible au premier trimestre. « Les ménages qui souhaitent acheter leur premier bien sans apport sont exclus, ce qui augmente mécaniquement le montant de l'apport personnel moyen de ceux qui achètent », analyse l'expert, qui précise que cet apport a flambé de plus de 12 % ces trois derniers mois. Du jamais-vu depuis 20 ans selon l'Observatoire. Tandis que le coût moyen des transactions a grimpé de près de 6 %, une première depuis 2010.

« Dans l'ancien, la part des acquéreurs disposant d'un revenu mensuel inférieur à 3 smic chute de 6 % », note Michel Mouillart. Et pas la peine de miser sur une chute des prix. Avec la baisse de l'offre de biens attendue en période de crise, « l'effet de rareté va jouer à plein, il ne faut donc pas s'attendre à un grand mouvement de baisse des prix, en zone rurale comme dans les grandes villes », conclut-il.

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

• 20/04/2020 - immobilier avril 2020 : les chiffres et informations du mois

Les notaires craignent une baisse des prix de l'immobilier de 10 à 15 % après le confinement

Jean-François Humbert, président du Conseil Supérieur du Notariat (CSN), a donné quelques précisions dans LeParisien il y a plusieurs jours sur les conséquences du Coronavirus sur l'activité des notaires de France et sur le marché immobilier.

La première conséquence est que de nombreuses personnes qui en avaient la possibilité ont annulé leur projet d'achat ou de vente d'immobilier. Par exemple, comme les acquéreurs ont un délai de rétractation de 10 jours, ceux qui n'avaient pas passé ce délai ont pu en profiter pour annuler leur achat. Il y a eu un grand nombre de rétractations.

Au niveau de l'impact sur les prix de l'immobilier en France, les notaires s'attendent à une baisse des prix de l'ordre de 10 à 15 % avec une crise comparable à celle de 2012-2013 si la crise est de courte durée. Le marché devrait néanmoins rester soutenu grâce aux taux de prêt très bas.

Par contre, si le confinement se prolonge sur 2 mois ou plus, les notaires craignent une crise immobilière beaucoup plus forte.

S'il est trop tôt pour chiffrer l'ampleur d'une baisse de prix, nous avons vu que plusieurs contraintes pèsent sur les prix de l'immobilier avec cette crise.

Les activités immobilières s'adaptent au contexte

Fin mars, après 10 jours de confinement et un temps d'adaptation, les notaires déclaraient être passés de 15 000 actes par jour à environ 2 000. De nombreux dossiers se retrouvent bloqués par d'autres services indisponibles (fermeture des services fiscaux ou de la publicité foncière par exemple).

Depuis le 6 avril 2020, les notaires ont obtenu du gouvernement certains changements qui leur permettent de ne plus avoir besoin que leurs clients leur donne procuration pour signer à leur place. Les signatures électroniques sécurisées à distance ont été rendues

possibles pour des transactions immobilières.

Certains dossiers vont pouvoir se débloquent plus facilement. Néanmoins, il n'y a qu'environ 40 % des études qui sont équipées pour gérer des transactions à distance par de la téléconférence. Il faut que les notaires non équipés puissent se rapprocher et collaborer des études opérationnelles.

En outre, d'autres secteurs sont pleinement touchés par cet arrêt brutal de la vie sociale et des relations diverses. C'est notamment le cas des diagnostiqueurs immobiliers qui ne pouvaient plus réaliser leurs vérifications. La profession est en train de s'organiser pour reprendre progressivement la réalisation des diagnostics immobiliers. Cela va concerner dans un premier temps, les logements qui sont actuellement vides et qui ne présentent ainsi que peu de risques de transmission du virus.

Enfin, le BTP a également fini par avoir un guide avec toutes les mesures à prendre pour tenter de maintenir un minimum d'activité pendant cette période de confinement en limitant les risques de contagion des employés de ce secteur d'activité.

Ainsi, à marche forcée, chacun tente de rapidement trouver des solutions pour qu'une activité minimale puisse avoir lieu. Cela permet ainsi de limiter les dégâts sur l'économie et les retards sur les projets en cours. Cela s'avérera surtout très utile si le confinement pour cause de Covid-19 devait se prolonger pendant encore plusieurs semaines.

Taux de crédit immobilier en avril 2020

Comme nous l'avons évoqué dans notre analyse des taux de crédit immobilier en avril 2020, les banques augmentent les taux pendant cette période de confinement.

Plusieurs courtiers donnent des indications dans ce sens. Par exemple, Vousfinancer annonce avoir reçu des augmentations de 0.05 à 0.70 % sur les grilles de taux de différentes banques. Les hausses moyennes constatées sont comprises entre 15 et 25 points de base.

Cela concerne notamment les moins bons profils. Chaque banque procède à des ajustements en fonction de son analyse de la situation, de ses contraintes, etc. Pensez à comparer les banques pour votre prêt immobilier quand vous avez besoin d'un financement car leurs barèmes de taux sont régulièrement modifiés.

Pour la suite, il faudra voir comment vont se comporter les banques en matière de taux immobilier. Si elles persistent avec des taux plus élevés qu'avant la crise, cela pourrait accentuer la crise immobilière à venir et déboucher sur une chute plus importante des ventes et, par la suite, des prix.

Leurs choix en matière de politique d'octroi des prêts immobiliers seront tout aussi déterminants. Vont-elles relâcher les contraintes plus fortes observées en début d'année 2020 (plus d'apport demandé, moins de taux d'endettement au-delà de 33 %, durée moins longue, etc.) ? Cela va également beaucoup jouer sur les possibilités de reprise d'une activité plus dynamique ou non dans quelques mois.

Baisse des taux d'usure et hausse des taux immobiliers : beaucoup de crédits immobiliers seront refusés

Les taux d'usure de 2020 viennent encore de baisser depuis le 1er avril 2020. Il va être de plus en plus compliqué d'obtenir un accord pour un prêt immobilier si les taux de crédit augmentent et que la contrainte sur les taux d'usure à ne pas dépasser est maintenue.

En effet, c'est le taux TAEG qui ne doit pas dépasser ce taux d'usure recalculé tous les trimestres. Or, ces derniers mois, il était déjà fréquent, malgré des taux immobiliers bas, de voir des dossiers de financement refusés car avec une assurance emprunteur un peu trop chère, le taux global dépassait le taux d'usure.

Avec une augmentation des taux d'emprunt et une baisse des taux d'usure, les cas de refus vont se multiplier lors du redémarrage de l'activité.

Le marché n'a pas besoin de cela pour être déjà en difficulté après plusieurs semaines de confinement et d'activité très réduite.

Une augmentation de loyer plus faible suite au recul de l'inflation

Malgré la crise, les locataires doivent continuer de payer leur loyer. Le gouvernement part du principe que les différentes mesures comme le chômage partiel permettent de limiter l'impact immédiat sur les revenus des Français (contrairement à d'autres pays comme les États-Unis où les licenciements rapides explosent).

Le contexte ne se prête pas à des hausses de loyer. Les propriétaires bailleurs auraient tout intérêt à ne pas appliquer de revalorisation de loyer en ce moment. Néanmoins, l'INSEE continue de diffuser les mises à jour au niveau de l'IRL (indice des loyers).

Pour ce 1er trimestre 2020, le nouvel indice des loyers est de 130.57. Soit une augmentation de 0.92 % sur un an.

Pour rappel, l'IRL sert à plafonner une augmentation de loyer. Le propriétaire est libre de revaloriser ou non son loyer tant qu'il n'augmente pas plus vite son loyer que cet indice de référence.

Source : immobilier-danger.com

• 17/04/2020 - Pas d'impact majeur de la crise sanitaire sur le marché immobilier, selon la Fnaim

Avant le confinement imposé par l'Exécutif pour limiter la propagation du coronavirus, la Fnaim avait annoncé des perspectives positives pour le marché de l'immobilier. Elle s'était basée sur l'analyse des taux d'intérêt et le dynamisme du segment de l'ancien. Malgré les nouvelles mesures strictes adoptées, elle ne prévoit pas d'impact trop sévère de la crise sanitaire actuelle sur le secteur.

La pierre, préférée aux actifs financiers

Selon la Fédération nationale de l'immobilier,

La pierre représente plus que jamais une valeur refuge pour les Français.

En temps normal, les épargnants sont déjà nombreux à privilégier l'achat d'une résidence principale ou secondaire, ou encore un investissement locatif aux autres formes de placement.

IMPORTANT Avec des marchés financiers plombés par le ralentissement économique entraîné par la pandémie à travers le monde, les ménages préfèrent l'immobilier aux actifs financiers, plus volatils.

Ce dernier bénéficie ainsi d'un regain de confiance et de popularité, bien que peu de transactions se concluent dans le contexte particulier actuel.

Les conditions d'emprunt attractives maintenues

IMPORTANT Aussitôt le confinement levé, et l'activité économique revenue à la normale, les ménages seront certainement nombreux à se lancer, d'autant que la faiblesse des taux de crédit immobilier devrait perdurer.

En effet, pour relancer la consommation et l'économie de la zone, la Banque Centrale Européenne maintient son taux directeur à un niveau très bas. Les banques peuvent donc continuer à proposer les mêmes conditions très attractives en vigueur depuis quelques années.

Encore faut-il que les emprunteurs répondent aux critères de solvabilité des banques, le confinement privant des dizaines de milliers de personnes de tout ou partie de leurs revenus. Et cela, même si l'État a annoncé des indemnités pour les travailleurs mis au chômage partiel, ainsi que des mesures de soutien aux entreprises.

Des prix élevés entretenus par la tension immobilière

D'après la Fnaim,

Les prix, en revanche, ne devraient pas baisser, au contraire.

Après l'effervescence observée en 2019 dans les grandes métropoles, le stock de logements disponibles s'est tari. Les rares biens mis en vente, surtout ceux de qualité, se négocient par conséquent à des prix élevés.

Le déséquilibre entre les zones rurales et les grandes villes se creuse. Les professionnels notent également un écart notable concernant l'évolution des prix des maisons et des appartements, le rythme de hausse de ces derniers étant deux fois plus rapide.

Source : *Meilleurtaux.com*

• 11/04/2020 - Coronavirus : quel impact sur le marché immobilier ?

En raison des mesures de confinement, le marché immobilier s'est mis en mode pause. L'impact que cette crise sanitaire aura sur les prix est incertain.

1 - Quel a été l'impact des mesures de confinement ?

Agences immobilières fermées, visites de logement annulées, signatures reportées... La mise en place des mesures de confinement a eu un impact immédiat sur le secteur de la pierre. « Le marché immobilier est à l'arrêt », résume Maël Bernier, directrice de la communication du courtier meilleurtaux.com.

Un coup de frein d'autant plus violent que les professionnels de l'immobilier s'attendaient à un printemps exceptionnel. Après plusieurs années de hausse continue des prix, le nombre de ventes avait atteint un record en 2019, à plus d'un million. Et la fièvre n'était pas retombée début 2020. « À l'image des mois de janvier et de février marqués par une hausse des prix particulièrement élevée pour ce moment de l'année, les quinze premiers jours de mars attestent à leur tour du dynamisme incroyable du marché », notait, dans son dernier baromètre, le site Meilleursagents, qui compile les données remontées auprès de plus de 10 000 agences.

2- Qu'est-ce qui fonctionne encore ?

Pour permettre un fonctionnement minimal du marché, le gouvernement a pris le week-end dernier un décret permettant de signer à distance la vente d'un logement auprès d'un notaire. Le président du conseil régional des notaires de Bretagne, Damien Ruaud, s'en réjouit : « Les offices notariaux travaillant dans le respect du confinement, les clients n'y sont plus accueillis physiquement. 85 % de notre activité s'était arrêtée. Ce décret va nous permettre de dégager des actes en stock ».

Dans les offices équipés, les rendez-vous pourront être assurés en visioconférence. « Le principe, c'est que nous créons un bureau virtuel. Grâce à notre infrastructure informatique, nous sommes en mesure de garantir le même degré de sécurité juridique qu'avec un rendez-vous physique », rassure Damien Ruaud. « Le problème, c'est qu'il faut que chacun des parties ait un ordinateur, une webcam et une connexion internet. Ce n'est pas le cas de tous nos clients ! Autre difficulté, pour une vente immobilière, nous devons réunir une quarantaine de pièces. Si le confinement se prolonge, tout dépendra de la capacité des administrations à nous les fournir », avertit-il.

3- Quel va être l'effet de la crise sanitaire sur les prix ?

Le site internet Castorus, qui donne en temps réel l'évolution des prix des biens sur différents portails immobiliers, affiche en ce moment beaucoup plus de prix en baisse que de prix en hausse. Signe d'une inquiétude chez certains vendeurs souhaitant récupérer rapidement de l'argent ? Difficile à dire. « Personne ne peut prédire ce qui se passera après la crise du Covid-19 », reconnaît Laurent Vilmont, président de l'antenne française du réseau Century 21. Selon lui, tout dépendra « de la durée de confinement, de l'accès au crédit, ainsi que du niveau des taux d'intérêt ».

Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Meilleursagents, en ajoute un autre : « Le tissu économique va avoir son importance. On a, par exemple, de grosses interrogations sur Toulouse, très dépendante de l'activité aéronautique, secteur en souffrance ». Globalement, le site Meilleursagents s'attend « à une baisse de prix de l'immobilier, dans la mesure où les banques et les particuliers vont temporiser ». Maël Bernier s'attend également à un tassement de la demande. « Nous allons perdre les petits acheteurs, qui

avaient déjà été touchés par le durcissement des conditions de crédit. Et il va probablement y avoir un réflexe de prudence concernant les achats de confort », estime la directrice de la communication de meilleurstaux.com. Pas sûr, par exemple, que quelqu'un qui vient de finir de payer sa maison ait envie de s'endetter de nouveau pour en acheter une plus grande...

4 - Le type de biens recherchés va-t-il changer ?

Ceux qui ont expérimenté le confinement dans un petit appartement auront-ils envie de déménager une fois la crise sanitaire derrière nous ? « Dans les grandes villes, les acheteurs resteront contraints par leur budget. Seront-ils prêts à renoncer à de la surface pour avoir un balcon ? C'est une question intéressante. Mais il est trop tôt pour y répondre », estime Thomas Lefebvre. Damien Ruaud ne veut pas trop s'avancer non plus. Mais, selon le président du conseil régional des notaires, « une partie de la population va changer de vision. Les biens avec jardin devraient logiquement être davantage recherchés. Et si le télétravail se développe, cela peut conduire à terme à un rééquilibrage entre métropoles, villes moyennes et communes rurales. Surtout dans une région comme la Bretagne, où les réseaux routiers et internet sont bons ».

Source : letelegramme.fr

• 08/04/2020 - Flambée des prix de l'immobilier : les alternatives pour contenir la hausse

Les taux baissent, les prix augmentent. Ces dernières années, au fur et à mesure que les taux ont évolué vers le bas, le prix de l'immobilier n'a eu de cesse d'observer la trajectoire inverse. Il est alors difficile de ne pas y voir une relation de cause à effet. Mais d'autres facteurs contribuent à la flambée des tarifs.

Une offre encore trop limitée

Dans de nombreuses villes de France, plus particulièrement dans les grandes métropoles, le marché reste très tendu et l'accès au logement est toujours aussi difficile.

La principale raison : la faiblesse de l'offre. Les biens ne restent jamais très longtemps sur le marché, ce qui constitue une aubaine pour les vendeurs, mais cette situation favorise la spéculation et, par voie de conséquence, la flambée des prix.

IMPORTANT Des solutions pour soutenir l'offre sont envisagées, même dans des zones où la population est déjà particulièrement dense.

Pour des villes comme Paris où les terrains disponibles sont désormais quasi inexistant, des projets de « construction sur des biens déjà existants » sont envisagés. Un concept répondant à ce critère, baptisé Villages verticaux, trouve un écho favorable, notamment auprès des écologistes qui y voient un excellent moyen de ralentir « l'artificialisation nette des sols ».

Une telle solution répond au problème du manque de terrain, mais pose des soucis de sécurité et un probable non-respect des normes de construction en vigueur.

Durcissement des conditions d'octroi de crédit

De son côté, le Haut conseil de stabilité financière (HSCF) reste convaincu que

La meilleure solution pour ralentir la hausse des prix est de freiner la baisse du taux de crédit immobilier.

Dans cette optique et malgré la désapprobation de nombreux établissements bancaires, le HSCF a appelé à un durcissement des conditions d'octroi de crédit.

Depuis la fin de l'année dernière, les banques sont priées de ne plus accorder de prêts qui courent sur plus de 25 ans.

Il leur est également interdit de prêter aux personnes dont le taux d'endettement dépasserait les 33 %, une fois le crédit immobilier octroyé.

Les effets de ces « nouvelles mesures » sur le prix immobilier ne seront pas vérifiables dans

l'immédiat, mais ce qui est sûr,

IMPORTANT c'est qu'elles jouent en défaveur des primo-accédants qui ne peuvent pas présenter un apport et qui auraient bien aimé pouvoir se lancer dans un prêt sur une plus longue durée.

Source : Meilleurtaux.com

- **06/04/2020 - Le marché immobilier régional peut-il surmonter la crise du Covid-19 ?**

La paralysie de l'économie et le confinement des gens chez eux impacte brutalement le secteur de l'immobilier. Comment traverse-t-il cette crise sanitaire du Covid-19 et comment en sortira-t-il ? Les professionnels de la région de Montpellier s'expliquent.

Le secteur immobilier est habitué aux variations de courbes. Le dernier choc encaissé s'est inscrit dans les années qui ont suivi 2008. Mais comme il se le répète à l'envi, la pierre reste une valeur-refuge et les marchés immobiliers conservent une robustesse et une résilience qui ont déjà fait leurs preuves.

Mais cette crise sanitaire générée par le déferlement du Covid-19 sur la planète, qui paralyse l'économie et confine les gens chez eux, confronte le secteur à des obstacles singuliers et inédits. Tous les acteurs sont à l'arrêt ou fonctionnent en mode dégradé.

« Les agences immobilières sont fermées depuis le 16 mars, témoigne Norbert Bachevalier, le président de la FNAIM Hérault. Les sites internet où sont référencés les biens immobiliers sont mis à jour et on maintient un lien avec les vendeurs. On ne veut pas se faire dénoncer les mandats. Pour les biens entrants, on fait un peu de prospection sur notre réseau... Notre inquiétude, ce sont les petites agences qui n'ont pas d'activité de syndic et ne font que de la transaction immobilière. Elles représentent 40 à 50 % des agences du département... »

Études notariales fermées

Chez les promoteurs immobiliers, le président de la FPI Occitanie Méditerranée, Laurent Villaret, souligne que « certains métiers peuvent s'exercer en télétravail mais c'est plus compliqué pour les métiers commerciaux. Les promoteurs ont recours au chômage partiel, mais ils sont inquiets, tout comme les entreprises qui travaillent sur nos chantiers... Le mot d'ordre est que les promoteurs puissent régler les factures. »

Les entreprises du BTP, quant à elles, attendaient la publication du guide des bonnes pratiques pour connaître les préconisations de gestes barrières afin de sécuriser les salariés et organiser la reprise des chantiers. Le guide est paru le 2 avril et la profession va pouvoir progressivement relancer l'activité.

Les études notariales, elles, sont fermées au public, « mais nous continuons à assurer continuité de nos services en télétravail, précise Valéry Flandin, notaire à Prades-le-Lez et secrétaire de la Chambre des notaires de l'Hérault, délégué aux statistiques immobilières. Il y a une grosse baisse d'activité, mais on organise des consultations et renseignements par téléphone et visio-conférence... Avec le ralentissement du traitement des offres de prêts par les banques, les visites des agents immobiliers qui sont stoppées, il y aura une chute des volumes de ventes en 2020, qui se verra surtout d'ici deux ou trois mois ».

Les services d'urbanisme au ralenti

« On va subir la perte d'un trimestre HT et un décalé de six mois, ce qui est énorme, tranche Laurent Villaret. Après une année 2019 charnière où nous avons vécu de plein fouet la problématique du prix du logement, vient s'ajouter la crise sanitaire. Heureusement, on observe une bonne compréhension générale de la situation, et on n'a pas l'impression que les investisseurs fuient l'acte d'achat. Il y a même quelques contrats de réservation qui se font online. »

Néanmoins, tous les chantiers sont encore à l'arrêt « quasiment depuis le début du confinement pour 80 à 90 % des chantiers, c'est notre responsabilité sociétale, ajoute Laurent Villaret. Avec le guide des bonnes pratiques du BTP, on va pouvoir se

coordonner entre différentes fédérations professionnelles pour avoir une communication claire sur les chantiers, qui rouvriront au cas par cas ».

Dans les services d'urbanisme, l'activité tourne au ralenti mais tourne.

« Pour les documents d'urbanisme à fournir aux notaires, ça fonctionne, confirme Valéry Flandin. Les droits de préemptions continuent à être instruits, même si c'est au ralenti. Pour les nouvelles demandes, on ne sait pas. Et pour les autorisations d'urbanisme, ce sera plus compliqué car il faut organiser des réunions de commission. »

Dématérialisation des actes notariés

Le sujet qui a fâché les professionnels, c'est la question de la signature dématérialisée chez le notaire. Seuls les actes authentiques, dont les transactions dans l'immobilier ancien, peuvent être signés par procuration et de manière dématérialisée, tandis que les actes solennels « *comme une donation, un contrat de mariage, ou une vente en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement, ndlr) dans le neuf requièrent que le client signe physiquement devant le notaire* », explique Valéry Flandin.

« On a des ventes qui sont restées "tankées" en mars alors que toutes les pièces du dossier étaient arrivées, les financements accordés, et que les clients commençaient à payer les mensualités », regrette Norbert Bachevalier, deux jours avant que ne soit publié au JO le décret permettant la signature électronique pour tous les actes notariés.

Le législateur et le Conseil supérieur du notariat ont travaillé pour mettre en place temporairement une possibilité de déroger à la signature physique. Selon le décret, la signature électronique pour tous les actes notariés sera possible jusqu'à un mois après la fin de l'urgence sanitaire, permettant ainsi la continuité de l'activité notariale, notamment les achats immobiliers. Le notaire pourra recueillir le consentement des parties par voie dématérialisée, par un système de communication à distance qui garantit l'identification des parties, l'intégrité et la confidentialité du contenu.

« Les ordonnances paralyseront la reprise »

Pour surmonter la crise sans trop de dommages, « on a besoin des collectivités et de l'État, il faut un plan Marshall, lance Laurent Villaret. Cette situation est suffisamment grave et nous ne pouvons faire l'économie d'un travail collaboratif. Nous devons tous être unis secteur privé, secteur public et toutes les parties prenantes de l'acte de bâtir pour protéger notre économie, nos emplois et l'attractivité du territoire ! Nous avons besoin de mesures exceptionnelles opérationnelles, pratiques, simples et urgentes, tournées vers la libération de l'offre localement. Nous avons besoin d'un choc de simplification administrative, notamment sur tout ce qui est urbanisme pour que les projets sortent ».

L'ordonnance gouvernementale du 25 mars 2020 permettant de « neutraliser » les délais d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme suscite l'inquiétude des professionnels des filières de la construction, de la promotion et de l'aménagement. Le texte prévoit que l'instruction de tout nouveau permis de construire ou d'aménager soit reporté d'un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire.

« Le Covid a stoppé le système et les ordonnances paralyseront la reprise !, s'inquiète le président de la FPI Occitanie Méditerranée, qui préconise leur modification. En attendant, il faut aller chercher à l'extérieur tout ce qui peut nous aider à la reprise. Au-delà de l'aspect administratif, je crois que l'immobilier, dans une telle période, apparaît comme une valeur refuge. Les investisseurs sont un moteur de l'économie française donc les dispositifs comme le Pinel doivent être maintenus, voire renforcés. Et il faut en profiter pour développer de nouveaux marchés comme les ventes en bloc de logements abordables aux institutionnels. »

Quel impact sur les prix ?

Alors que des flambées significatives avaient été constatées ces derniers mois, notamment à Montpellier, le Covid-19 pourrait-il faire éclater la bulle ?

« Je ne crois pas, mais c'est tellement inédit qu'on n'a pas de référence, observe Valéry Flandin. Peut-être que le marché de la résidence principale, contrairement à celui des

investisseurs, sera moins affecté car il s'agit un projet de vie... Mais on ne mesure pas si cette crise entrainera une baisse des prix. On ne sait pas s'il y aura juste un décalage dans les actes d'achat. Ou si les acquéreurs changeront d'avis ou de stratégie patrimoniale. S'ils feront preuve de frilosité à s'endetter. Et donc au final, si cela entrainera une baisse des prix. Si c'est le cas, ce ne serait pas de suite. Comme la bourse s'est effondrée, l'immobilier pourrait rester une valeur refuge. »

« Il pourrait y avoir une baisse de 5 à 6 % des prix mais la demande sera toujours là et la relance devrait se faire rapidement », ajoute Norbert Bachevalier, optimiste.

Dans le neuf, Laurent Villaret livre une autre analyse : « Comme on était déjà sur une tension de l'offre, ça n'ira pas dans le sens d'une baisse des prix, ni sur une incitation à faire du logement abordable. Les taux sont bas, les valeurs boursières se sont effondrées, ce qui traverse le temps c'est l'immobilier donc je ne pense pas que les investisseurs fuiront ».

Source: latribune.fr

• 01/04/2020 - Reprise des ventes sur le secteur des maisons neuves en 2019

Par rapport à une année 2018 qualifiée par les professionnels de « désastreuse », le marché des maisons neuves hors lotissement a repris des couleurs en 2019. 125600 unités en secteur diffus ont en effet trouvé preneur, soit une croissance annuelle de 5 % d'après les données de la LCA-FFB. Les ventes en lotissement poursuivent en revanche leur dégringolade.

Redressement sur le segment des maisons neuves hors lotissement

IMPORTANT Sur la période 2007-2019, 126449 transactions ont été conclues chaque année sur le secteur des maisons neuves, en progression de 5 %. Mais entre 2017 et 2018, le nombre de ventes a chuté d'environ 11 % à 119666 unités.

Les acteurs du marché attribuent cette forte baisse à la suppression du dispositif APL Accession et au recentrage du Prêt à Taux Zéro aux zones tendues, deux mesures entrées en vigueur au 1er janvier 2018. Or, selon Christophe Boucaud, le délégué général de la LCA-FFB, le PTZ a historiquement un impact fort sur l'activité, que le périmètre d'application du dispositif évolue vers une restriction ou une extension .

Christophe Boucaud

Après ce repli marqué, le rebond observé en 2019 est donc à relativiser, d'autant que le bilan est encore mitigé en comparaison avec les 134000 maisons neuves vendues hors lotissement en 2016 et 2017.

Performances inégales selon les régions

Toutefois, la LCA-FFB note de fortes disparités géographiques. En effet, si les ventes ont bondi de 10 % en Auvergne-Rhône-Alpes, en Bretagne, en Centre-Val de Loire et en Occitanie, les chiffres sont en baisse dans d'autres endroits, comme l'Île-de-France (-4 %) ou la Normandie (-5 %).

IMPORTANT Le redressement du marché global est attribué par les professionnels aux conditions de crédit exceptionnelles proposées aux candidats à l'accession à la propriété en 2019.

Il faut dire que cette année a été celle de tous les records, tant en termes de faiblesse des taux que de durées de remboursement, améliorant le pouvoir d'achat des ménages. Il faut également tenir compte du maintien du PTZ en zone rurale.

Sur la question du prix moyen, hors coût du foncier, une maison en secteur diffus se négociait à 177000 euros en 2019, contre 141000 euros en 2010. Sur la période, la surface moyenne a diminué d'un mètre carré, à 123 m².

Dégringolade des ventes de maisons en lotissements

À l'inverse du secteur diffus, les ventes de maisons neuves en lotissement continuent à reculer. Bien que ce segment ne pèse que 5 % du marché global du neuf, les volumes

sont passés de 9452 en 2018 à 8607 en 2019. Par ailleurs, les professionnels annoncent une baisse de 27,8 % des mises en vente pour ce type de biens.

En parallèle, pourtant, les prix s'affichent en hausse puisque les acquéreurs de maisons individuelles nouvellement construites au sein d'un lotissement devaient déboursier 278795 euros (incluant le foncier) l'année dernière, en progression de 4,8 % sur un an.

Source : Meilleurtaux.com

- **28/04/2020 - Les prix des maisons aux États-Unis ont augmenté avant la fermeture de l'économie**

WASHINGTON – Les prix des maisons aux États-Unis augmentaient à un rythme soutenu en février, avant que l'épidémie virale ne ferme une grande partie de l'économie et ne provoque une forte baisse des ventes de maisons.

Les ventes de logements neufs et existants en mars ont ensuite chuté, une grande partie de la population américaine étant mise à l'abri sur place.

L'indice des prix des logements S&P CoreLogic Case-Shiller dans 20 villes a augmenté de 3,5% en février par rapport à il y a un an, contre une augmentation de 3,1% en janvier. Des embauches solides au début de l'année et des taux hypothécaires bas avaient soutenu la hausse des ventes et des prix des maisons, mais cela s'est rapidement détérioré.

Les ventes de maisons existantes ont chuté de 8,5% en mars, selon l'Association nationale des agents immobiliers, tandis que les ventes de maisons neuves ont chuté de 15,4%, a indiqué le gouvernement.

Source : fr24news.com

- **22/04/2020 News : Chiffres clés de l'état du marché immobilier américain pour avril 2020.**

Aux États-Unis, le marché immobilier résidentiel ne nous offre que peu de visibilité actuellement. Ce qui est sûr, c'est que les retombées liées à la crise du COVID-19 commencent doucement à se faire sentir et vont s'amplifier. Si beaucoup pensent que les prix ne seront pas fortement affectés au niveau national, il est raisonnable d'anticiper une baisse, ne serait-ce que temporaire, des valeurs sur le marché. Beaucoup d'indicateurs nous signalent une fin de cycle, voici un rapide état des lieux des données disponibles en ce mois d'Avril 2020.

Les ventes immobilières résidentielles en chute libre :

Les ventes de maisons existantes ont chuté de 8,5% en Mars par rapport à Février, selon l'indice de la National Association of Realtors. Ces chiffres sont basés sur les "closings" qui ont fait suite aux contrats signés principalement fin Janvier et en Février, avant que la crise n'impacte la majeure partie de l'économie.

Au cours de la deuxième semaine d'Avril, le nombre de nouvelles propriétés proposées à la vente avait baissé de 47%, selon realtor.com.

De plus, les ventes pourraient baisser de 30 à 40% dans les mois à venir, selon l'économiste en chef de l'Association nationale des agents immobiliers du pays.

La hausse des prix immobiliers a été stoppée par l'épidémie :

La fin du cycle immobilier actuel se profile à l'horizon. Au début du mois de mars, les prix affichés médians étaient en hausse de 4,4% sur l'année en moyenne. Au cours de la première moitié d'Avril, ils ont augmenté d'un peu moins de 1%. C'est la plus faible croissance en sept ans.

Certains économistes pensent que même si la hausse des valeurs va probablement ralentir, les prix ne baisseront pas sur le long terme au niveau national. En effet, ils considèrent que contrairement à la crise des *Subprimes* liée à des prêts hypothécaires à risque, où il y avait également une surabondance de maisons à vendre, il y a maintenant une pénurie de plus en plus grave. La valeur des maisons a chuté de 50% sur certains marchés il y a dix ans, mais la dynamique est bien différente aujourd'hui, et le déséquilibre entre l'offre et la demande favoriserait des prix plus élevés.

Au contraire, beaucoup pensent qu'il y aura un impact ne serait-ce qu'à court terme sur les valorisations à la sortie du confinement. Beaucoup de vendeurs vont se retrouver en compétition au même moment, ce qui permettra aux acquéreurs de négocier plus fortement.

Certains marchés sont plus à risque que d'autres :

En effet, la société UBS qui réalise de nombreuses recherches sur l'exposition des marchés immobiliers aux divers risques, classe Houston parmi les marchés à haut risque en raison de son exposition aux sociétés énergétiques. Les prix du pétrole ont fortement chuté en raison des luttes entre les pays de l'OPEP et d'une forte baisse de la consommation d'essence due au confinement mondial.

De plus, les marchés déjà très appréciés et donc difficilement accessibles tels que San Francisco, Los Angeles, San Diego et Seattle, sont également plus exposés au risque de baisse des prix. À New York, le marché immobilier a déjà été fragilisé par les réglementations de loyers. Aujourd'hui, la ville est l'épicentre de la crise nationale du coronavirus, et les valeurs risquent d'être fortement impactées.

Zoom sur la Floride :

Les ventes de maisons et d'appartements dans le sud de la Floride (Miami Dade, Broward et Palm Beach County) ont augmenté en mars malgré l'épidémie de COVID-19. Mais la majorité des ventes de mars portent sur des affaires datant d'avant la crise. Les experts immobiliers affirment que l'intérêt des acheteurs et des vendeurs a considérablement ralenti en Avril.

D'après Florida Realtors, le nombre de nouvelles propriétés mises en vente a diminué de 3,6% pour les maisons individuelles et de 10,4% pour les appartements/maisons de ville en Mars. Le nombre de ventes en cours a respectivement baissé de 22,6% et 35%.

L'économiste en chef de Florida Realtors, Brad O'Connor, a déclaré que de nombreux acheteurs hésitaient à prendre un engagement aussi important qu'un achat de maison en raison de la soudaine incertitude économique. "Nous devrions nous attendre à un nombre de ventes nettement inférieur en avril et en mai par rapport à l'année dernière" a-t-il déclaré.

Source : florida-invest.com

• 16/04/2020 - Chute de 22,3 % des mises en chantier de logements en mars aux États-Unis

(Washington) Les mises en chantier de logements privés aux États-Unis ont dégringolé de 22,3 % en mars, alors que la pandémie se diffusait sur le territoire et que les mesures de confinement s'étendaient, selon les données du département du Commerce publiées jeudi.

Ce sont 1,2 million de maisons et immeubles qui ont commencé à être construits le mois dernier, contre 1,5 million en février.

Ce chiffre est légèrement inférieur aux attentes, puisque les analystes tablaient sur 1,3 million.

Ce niveau reste toutefois un peu supérieur à celui de mars 2019.

La construction de logements a été classée parmi les secteurs qui peuvent continuer à exercer même en cas de confinement.

Quant aux permis de construire, indicateur avancé du marché immobilier, ils sont en baisse de 6,8 % par rapport à février, avec 1,3 million de permis délivrés. Cela reste supérieur au niveau de mars 2019.

« Les mises en chantier ont diminué dans toutes les régions, mais la chute dans le nord-est, région où la concentration d'infections à la COVID-19 a été la plus importante, a été de loin la plus forte », ont commenté les analystes d'Oxford Economics dans une note.

Ils anticipent une baisse des mises en chantier au deuxième trimestre, et une reprise

« modeste » au second semestre.

Source : lapresse.ca

- **16/04/2020 - Début des logements aux États-Unis en mars 2020**

Aux États-Unis, l'activité de construction de maisons s'est effondrée en mars avec la propagation du coronavirus, les mises en chantier ayant chuté de 22,3% par rapport au mois dernier.

Le département du Commerce a déclaré jeudi que des travaux d'inauguration avaient eu lieu le mois dernier à un rythme annuel désaisonnalisé de 1,2 million d'unités, contre 1,56 million en février. La construction de maisons unifamiliales a reculé de 17,5%, tandis que les mises en chantier d'appartements et de condos étaient en baisse de 32,1% par rapport au mois précédent.

La baisse des mises en chantier a été la pire baisse mensuelle depuis les années 1980, lorsque la construction de maisons neuves a chuté de 26,42% en mars 1984.

Tout cela laisse entrevoir de sombres perspectives pour le logement, car le verrouillage du COVID-19 a conduit plus de 20 millions d'Américains à perdre leur emploi au cours des quatre dernières semaines.

Il y a eu une baisse de 6,1% de l'achèvement des maisons en construction, ce qui signifie que de nombreuses maisons sont à moitié construites. La baisse a été de 15% des maisons unifamiliales, ce qui signifie qu'à moins que l'activité économique ne reprenne bientôt, il pourrait y avoir des villes fantômes à moitié construites, un phénomène vu pour la dernière fois au lendemain de la crise financière de 2008.

L'activité de construction continuera probablement de ralentir. Il y a également eu une baisse de 6,8% des permis pour commencer la construction en mars.

Les constructeurs d'habitations sont devenus effrayants. Un indice de confiance publié mercredi par la National Association of Home Builders et Wells Fargo a plongé de 42 points en avril à une lecture de 30, la plus importante variation mensuelle de l'histoire de l'indice. Toute lecture inférieure à 50 indique un déclin.

Source : fr24news.com

- **06/04/2020 - Les ventes de maisons au Royaume-Uni s'effondreront en 2020 alors que le marché est en gel profond, selon une étude | Entreprise**

Les ventes de maisons au Royaume-Uni s'effondreront cette année alors que la pandémie de coronavirus met le marché immobilier en gel. Mais les prix ne baisseront que de 3% et rebondiront l'an prochain, selon le consultant mondial Knight Frank.

Lors de la première réévaluation du marché immobilier par l'un des principaux prévisionnistes, Knight Frank a déclaré que le nombre de ventes de maisons au Royaume-Uni chuterait de 1 175 000 l'an dernier à seulement 734 000 cette année.

Bon nombre des ventes «perdus» ne seront pas reportées à l'année prochaine, ce qui est catastrophique pour les agents immobiliers et les autres entreprises de la chaîne immobilière – des évaluateurs aux sociétés de déménagement – qui dépendent des transactions pour leur entreprise.

Mais le cabinet ne prévoit pas un effondrement des prix des logements, qui commençaient à renaître au début de 2020 avant que le coronavirus ne s'installe.

Il prévoit que les prix des logements au Royaume-Uni chuteraient de 3% en 2020, puis rebondiraient de 5% en 2021. Derrière les prévisions de Knight Frank, il y a une hypothèse selon laquelle l'économie britannique se contractera de 4% en 2020 avant de croître de 4,5% l'année prochaine. que la pandémie recule.

Liam Bailey, responsable mondial de la recherche chez Knight Frank, a déclaré: «Le marché du logement était en bonne position en janvier et février. Une forte hausse des ventes et de la croissance des prix a été observée à travers le Royaume-Uni, même le premier marché central de Londres a connu une inversion d'une baisse des prix sur cinq ans.

« Nous [now] doivent s'attendre à une activité économique plus faible au premier semestre 2020, la dislocation du marché de l'emploi et l'affaiblissement du sentiment des consommateurs auront un impact sur les prix – cependant, la durée relativement limitée de la crise signifie que les baisses seront limitées. »

L'agence ne prévoit que des loyers pour le centre de Londres, et elle s'attend à ce qu'ils soient stables en 2020, puis en hausse de 3% l'année prochaine.

La société de construction nationale a publié son indice mensuel des prix des logements à la fin de la semaine dernière, montrant une augmentation de plus de 3 000 £ du prix moyen d'une maison en Grande-Bretagne en mars, le rythme le plus rapide depuis deux ans. Mais il a souligné que les chiffres ne tenaient pas compte du blocage du marché depuis lors et que « l'activité du marché du logement est maintenant en train de s'arrêter ».

Les agents immobiliers disent que leurs entreprises se sont effondrées. Lucy Pendleton, des agents James Pendleton, a déclaré: «Même avant qu'un gel brutal du marché du logement ne soit déclaré, nous avons été contraints d'embaucher plus de la moitié de notre personnel. La semaine dernière, le nombre de ventes convenues était en baisse de 84,2% par an, les échanges en baisse de 66,6%, le volume des offres avait chuté de 70% et les visionnages avaient cessé.

« Il n'y a pas si longtemps, les commentateurs parlaient de l'incertitude du Brexit mettant les transactions sur la glace, mais cela ressemble à l'histoire ancienne maintenant. Covid-19 a apporté un nouveau sens brutal à un marché gelé.

Pendleton place ses espoirs dans un vigoureux rebond l'an prochain: «Le marché du logement reprendra son essor dès la fin du lock-out, aidé par des taux d'intérêt nettement plus bas qu'au début.»

Source : fr24news.com

- **06/04/2020 - Les solutions d'épargne disponibles pour préparer une primo-accession au Royaume-Uni**

Un certain nombre de programmes visant à aider les candidats à l'accèsion à la propriété à épargner pour leur apport initial du Royaume-Uni. Il existe néanmoins quelques options pour préparer financièrement son projet. Outre les plans d'épargne locaux, les futurs propriétaires peuvent chercher une offre hypothécaire avec un LTV le plus proche possible de 100 %.

Suppression progressive de plans d'épargne destinés aux primo-accédants

Le programme d'Aide à l'achat ISA est un bonus gouvernemental d'un montant maximum de 3000 £ destiné à un apport personnel dans le cadre d'une primo-accession. Depuis décembre 2015, il a aidé à financer 280000 projets pour un total de 48 milliards de livres sterling. Mais il a pris fin en novembre 2019.

D'autres plans d'épargne destinés aux primo-accédants ont été supprimés plus discrètement dans la foulée. Également en novembre 2019, Virgin Money a clôturé son produit « Saving to Buy », lancé en 2016 en complément de l'ISA et rémunéré 1 %.

De même, la Loughborough Building Society a mis un terme en septembre 2019 à son compte « Save to Buy » lancé en juillet 2018 et qui rémunérait 3 % les dépôts mensuels compris entre 50 £ et 500 £ jusqu'à 24000 £.

Quelques plans d'épargne disponibles, mais destinés à un public restreint

IMPORTANT Il devient ainsi pour les acheteurs de se constituer l'indispensable dépôt initial pour s'offrir un logement en profitant de taux d'intérêt record.

Il leur reste heureusement quelques options, mais ils s'adressent à des publics spécifiques. Le taux de rémunération de l'ISA de la Vernon Building Society est fixé à 1,95 % pour des dépôts inférieurs à 25000 £ et 1,45 % au-delà. Deux retraits par année d'imposition sont autorisés et 1000 £ au maximum sont accordés à un primo-accédant pour compléter un prêt hypothécaire. Ce programme est toutefois réservé aux personnes vivant dans un rayon de 40 km de Stockport.

Le programme First Home Steps de Principality offre un taux d'intérêt progressif compris allant de 1 à 2 % sur un maximum de 25000 £ avec un plafonnement des versements mensuels à 1500 £. Les épargnants reçoivent également un bonus en espèces de 500 £ lorsqu'ils contractent un prêt hypothécaire. Trois retraits par année civile sont possibles et le compte redevient à accès instantané après cinq ans.

Les alternatives pour financer une primo-accession

Le seul régime général restant pour les primo-accédants est l'ISA à vie (LISA), qui permet aux personnes âgées de 18 à 39 ans de mettre de côté jusqu'à 4000 £ par année d'imposition sur une propriété ou une pension. Le montant est crédité d'un bonus gouvernemental de 25 % dans la limite de 1000 £ par an. L'argent ne peut être retiré gratuitement que lorsque le titulaire du compte achète un premier logement ou atteint l'âge de 60 ans. Tout autre retrait est soumis à une pénalité de 25 % sur le montant total (y compris les propres contributions et la prime du gouvernement).

Une autre option consiste à rechercher des hypothèques offrant un rapport prêt-valeur (LTV) de 100 %.

Ce type de contrat n'est toutefois accessible qu'en contrepartie d'un dépôt d'épargne réalisé par un membre de la famille ou d'une hypothèque prise sur la propriété d'un parent ou d'un grand-parent.

Sur ce marché, Barclays Springboard et Furness Building Society proposent des prêts hypothécaires avec un LTV compris entre 95 % et 100 % pour un dépôt d'épargne minimum de 10 % avec une rémunération variant de 2,95 % à 2,99 %.

Source : Meilleurtaux.com

- **03/04/2020 - Les données sur les prix des logements au Royaume-Uni ne sont pas pertinentes car le marché immobilier est gelé**

Les prix des logements au Royaume-Uni ont augmenté au rythme mensuel le plus rapide en près de trois ans avant que le coronavirus ne paralyse le marché immobilier, selon de nouveaux chiffres.

Avec le coronavirus causant maintenant une perturbation économique sans précédent et de nombreux agents immobiliers se battant pour rester à flot, plusieurs initiés de l'industrie ont déclaré que les données sur les prix des logements étaient désormais «non pertinentes».

Les données de Nationwide jeudi ont montré que l'offre hypothécaire moyenne a bondi de 0,8% entre février et mars pour atteindre près de 220 000 £. Il s'agit de la hausse mensuelle la plus rapide depuis juin 2017.

Verrouillage du gouvernement et mise en garde contre les déménagements de maisons pour contenir le COVID-19, depuis, les agents immobiliers ont déclaré que l'activité avait chuté. « data-reactid = » 26 « > Mais la majeure partie de la période couverte par les chiffres était antérieure au verrouillage du gouvernement britannique et à la mise en garde contre les déménagements pour contenir le COVID-19, les agents immobiliers ayant signalé une activité a depuis chuté.

reprise de l'activité observée depuis les élections de décembre.« data-reactid = » 27 « > L'économiste en chef de Nationwide, Robert Gardner, a déclaré que le marché était désormais » en train de s'arrêter « , mettant brutalement fin à la reprise de l'activité observée depuis les élections de décembre.

Zoopla a prédit une baisse de 60% des transactions dans les mois à venir, même les acheteurs et les vendeurs qui ont déjà échangé sont priés de retarder l'achèvement.

Les experts sont divisés sur l'impact probable sur les prix. Les chocs économiques font souvent baisser les prix, mais certains prédisent qu'ils bougeront à peine car de nombreux propriétaires resteront sur place, les congés hypothécaires et le soutien salarial du gouvernement limitant le nombre de déménagements forcés.

«Même parler de briques et de mortier dans le climat actuel semble absurde», a déclaré Jonathan Samuels, PDG du prêteur immobilier Octane Capital.

Marc von Grundherr, directeur de l'agent immobilier Benham and Reeves, a déclaré que les prix pourraient baisser, mais sa plus grande préoccupation était de savoir si la Grande-Bretagne aurait «des agents à gauche» pour vendre des maisons alors qu'ils se battent pour survivre.

«Les prix des logements sont devenus hors de propos. C'est quelque chose qu'aucun agent ne s'attendrait jamais à dire », a déclaré Lucy Pendleton, directrice de l'agent immobilier James Pendleton.

«Même avant qu'un gel brutal du marché du logement ne soit déclaré, nous avons été contraints d'engager plus de la moitié de notre personnel.»

Pendleton a déclaré que la crise croissante avait «arraché le personnel et les clients de nos mains». L'agent immobilier basé à Londres a vu son chiffre d'affaires convenu chuter de 84% la semaine dernière un an plus tôt, avec des offres en baisse de 70% et des visionnements cessant complètement.

Jeremy Leaf, un agent immobilier du nord de Londres et ancien président résidentiel du Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), a convenu que les dernières données étaient désormais «académiques».

Il a dit avoir vu des travailleurs des voyages, de l'hôtellerie et du divertissement contraints de se retirer des transactions.

Cependant, le marché peut ne pas s'effondrer complètement. M. Leaf a indiqué que la majorité des échanges de son entreprise avaient encore eu lieu la semaine dernière.

De nombreux prêteurs restent désireux de prêter, malgré un resserrement des ratios prêt /

valeur.

Mark Harris, directeur général du courtier hypothécaire SPF Private Clients, a déclaré que les demandes de re-hypothèques avaient augmenté. Les propriétaires «assis à la maison avec du temps libre» se mettaient en contact au milieu d'une incertitude économique accrue et des baisses de taux d'urgence de la Banque d'Angleterre.

Source : fr24news.com

- **02/04/2020 - Quel serait l'impact du coronavirus sur l'immobilier résidentiel au Royaume-Uni ?**

Après le Brexit, le Royaume-Uni, comme tous ses voisins européens, doit faire face aux défis de la propagation du coronavirus. Jusqu'ici, la pandémie n'a pas encore réussi à freiner le dynamisme du marché immobilier dans le pays, notamment dans le résidentiel, mais les observateurs s'interrogent tout de même sur son impact sur le court et le moyen terme.

Pour leur part, les professionnels du secteur affichent leur optimisme en se référant à la demande soutenue qui continue de stimuler le marché, et à la hausse des prix des logements constatée depuis le mois de décembre 2019.

Hausse des prix dans l'ensemble du territoire

Selon une étude réalisée récemment,

Une progression généralisée des prix des logements sur l'ensemble du territoire a été enregistrée depuis fin 2019.

La flambée des prix a toutefois été plus remarquable dans les grandes villes, comme Londres et Yorkshire. Il en est de même pour Est-Anglie et Humber. Malgré cela, la **demande ne fléchit pas, même avec la crise du covid-19.**

D'autre part, comme le taux directeur de la Banque d'Angleterre vient d'être revu à la baisse, aucune envolée des taux d'emprunt immobilier n'est à craindre dans un proche avenir. Les acheteurs potentiels peuvent ainsi profiter de l'occasion pour trouver des financements avantageux pour leurs projets. D'ailleurs, en recourant à un outil de simulation de prêt immobilier, ils peuvent comparer les offres des différents organismes de crédit et accéder aux solutions les plus pertinentes.

IMPORTANT Les experts pensent ainsi que le coronavirus ne risque pas de secouer fortement le marché de l'immobilier résidentiel au Royaume-Uni. Ils anticipent juste des effets de courte durée sur l'évolution de la demande (durant le pic épidémique).

La technologie digitale se présente comme la meilleure solution

Dans l'optique de limiter le risque de propagation du coronavirus, les acteurs du secteur immobilier peuvent recourir à la technologie. Grâce aux outils digitaux, il est désormais possible d'effectuer des visites virtuelles des biens immobiliers, d'envoyer et de signer les documents en ligne et de discuter en direct à l'aide des appels vidéo.

Les déplacements ne sont plus nécessaires pour la négociation ou la finalisation de la transaction, et cette façon d'opérer permettrait de maintenir le dynamisme du marché des logements.

Source : Meilleurtaux.com

- **25/04/2020 - Perspectives du marché immobilier en Espagne après la crise des coronavirus: 2020-2021**

Nous sommes à un moment où le marché immobilier espagnol est fortement incertain, principalement motivé par la situation extraordinaire dans laquelle nous nous trouvons.

Nous n'allons pas expliquer ici ce qui s'est passé en Espagne et dans le reste du monde. La raison de ce rapport est d'analyser les perspectives d'évolution du marché immobilier espagnol pour le reste de 2020 et 2021.

Pour cela, nous allons différencier plusieurs secteurs très différents du marché immobilier espagnol:

- **La demande nationale espagnole: première et deuxième résidence**

- **La demande internationale: Première et deuxième résidence**

- **New & Off Plan, et d'occasion (reventes)**

- **Marché de la location longue durée et location touristique de courte durée et «location saisonnière»**

- **Position du propriétaire qui souhaite vendre son bien maintenant**

1.- LA DEMANDE ESPAGNOLE: R ressortissants et résidents en Espagne

A commencer par la demande d'achat de **PREMIÈRE RÉSIDENCE**, et en ce qui concerne le marché national, le comprendre comme la demande de logements des Espagnols (nationaux ou résidents), souffrira d'une grande stagnation.

C'est un secteur, qui a été très affecté ces dernières années, et que, malgré l'augmentation des prix des logements dans les principales capitales et villes d'Espagne, le pouvoir d'acquisition du citoyen espagnol moyen-moyen n'a pas augmenté. Dans la même proportion. Cela a généré que, année après année, le citoyen espagnol moyen a progressivement perdu son pouvoir d'achat, limitant (et même bloquant) l'accès à l'achat d'une maison.

Par conséquent, ces dernières années, il y a eu une diminution du commerce chez les citoyens espagnols (en particulier chez les jeunes), précisément en raison de la perte de pouvoir d'achat, l'augmentation du loyer comme seul moyen d'accéder au logement chez les jeunes en Espagne.

Il est logique de penser qu'à partir de maintenant, dans une situation de crise dans laquelle nous nous trouvons, la situation sera pire, car la capacité économique du citoyen espagnol moyen sera fortement diminuée.

Avec quoi, il est prévu que la demande de résidences principales en Espagne diminuera considérablement jusqu'en 2022 au moins.

De la même manière, le **DEUXIÈME RÉSIDENCE** marché, c'est-à-dire la demande nationale de résidence secondaire, sera affectée par la situation de crise dans laquelle nous nous trouvons, puisque la position prudente de l'épargne qui conduit à cette crise va être la norme générale, pendant au moins quelques ans.

On parle déjà de baisses des prix de vente des logements entre 15 et 30%.

Tout cela dit, les investisseurs, ou épargnants, qui conservent actuellement leur pouvoir d'achat, trouveront de réelles opportunités sur le marché, surtout à partir de cet automne, lorsque les effets économiques dérivés de cette crise commenceront à être enregistrés plus solidement sur le marché.

Avec qui, du «point de vue d'un investisseur», et comme cela s'est produit après la crise de 2008 et 2011, L'Espagne sera à nouveau une destination intéressante et attractive pour les épargnants, les investisseurs nationaux et internationaux.

2.- L'ACHETEUR ÉTRANGER - Investisseurs et particuliers

Concernant la demande internationale d'étrangers, nous comprenons que le **DEUXIÈME RÉSIDENCE** marché aura un fort impact, et nous ne prévoyons pas de rebond avant le début de l'année 2021.

Surtout, ce qui fait référence au marché de vente de nouvelle construction et en construction, nous comprenons qu'il y aura un arrêt de la construction d'une résidence secondaire, en particulier dans les lieux touristiques, comme la Méditerranée et les îles Baléares et Canaries.

Du «point de vue d'un investisseur», les plus grandes opportunités se présenteront sur le marché de l'occasion, au détriment de la nouvelle construction. Il en est ainsi, car les particuliers peuvent avoir une plus grande marge de réduction du prix de vente, car, en fonction du temps d'acquisition, ils peuvent avoir amorti une grande partie ou le total du prix d'achat, ce qui permet un plus grand intervalle de réduction de la vente prix. .

Ceci, en ce qui concerne nouvelle construction, ne va pas être comme ça, et nous verrons une moindre réduction, et de l'offre sur le marché, étant donné que les constructeurs ont moins de marge de réduction de prix que les particuliers.

Avec lequel, le marché de la revente, ou d'occasion, est celui qui va offrir les opportunités les plus intéressantes du marché, au moins jusqu'à ce que les effets de la crise économique que nous avons ci-dessus disparaissent.

Par conséquent, comme nous l'avons mentionné sur le marché national, il y aura de réelles opportunités pour l'investisseur-épargnant international qui a un pouvoir d'achat sur le marché d'occasion en Espagne.

Concernant le marché international pour l'acquisition de **PREMIÈRE RÉSIDENCE** maisons, aussi appelées «*Expatriés (ou« expatriés »)*», qui ont l'intention de venir en Espagne pour vivre, soit pour une meilleure qualité de vie, soit pour passer leur «*pré-»* ou «*retraite»*», **Nous pensons que l'évolution sera très positive.**

L'Espagne est l'un des pays les plus désirés au monde pour venir résider en permanence. C'est une constante depuis plus de 30 ans. En effet, et notamment depuis l'année 2000-2002, le volume des opérations d'achat d'étrangers retraités ou pré-retraités est resté élevé, même en période de crise.

La retraite anticipée, ou à la retraite, principalement de pays européens tels que le Royaume-Uni, la France, la Belgique, la Suisse, l'Allemagne, etc. est considérée comme une «demande latente». C'est-à-dire: *Ils ont toujours l'intention de venir en Espagne pour passer sa retraite*, motivé par les bonnes conditions météorologiques, la qualité de vie, les communications, la sécurité et la santé publique.

Cependant, ces dernières années, ce type de demandeurs a subi une baisse de leur pouvoir d'achat, provoquée par la hausse des prix des logements en Espagne.

Par conséquent, et en conséquence de cette crise sanitaire actuelle, ce type d'acheteur va assister à l'émergence de réelles opportunités d'achat, à des prix très bas et intéressants, dans des zones et des propriétés auxquelles, il y a un an, ils n'auraient tout simplement pas eu accès.

Ce type d'acheteur, normalement d'âge avancé, en plus du prix, ou du niveau de qualité de vie, tient compte de la niveau d'assistance de la santé publique espagnole.

- Par conséquent, il vaut la peine de réfléchir ou de se demander quelle est la réaction qu'elle provoque chez ce type de clients, la façon dont le système espagnol a géré la crise des coronavirus.

De notre point de vue, en tant qu'Espagnols, qui ont vécu à l'avant-garde de la gestion de cette crise sanitaire, nous devons dire que *l'image de la santé publique espagnole a été renforcée.*

Le principal échec de l'attention et de la réaction contre le virus n'a pas été les infrastructures et les ressources humaines existantes en Espagne (débordées uniquement dans certaines zones, et temporairement), mais des éléments secondaires qui ont été,

principalement, le manque d'équipements.

Des questions simples comme des masques, des respirateurs ou des vêtements appropriés.

Cependant, comme nous le disons, le reste des équipements et des infrastructures, en particulier l'équipe humaine, des médecins, des infirmières et des agents de santé, ont été à la hauteur, démontrant leur efficacité et leur réaction à l'impact d'un tel volume, même en situation d'absence totale d'équipements et de une protection adéquate.

(En tant qu'espagnol, nous sommes tous vraiment FIERS DE NOTRE ÉQUIPE SANITAIRE)

En d'autres termes, il a été démontré que le système de santé public espagnol fonctionne et qu'il dispose d'un poumon et d'une infrastructure pour servir ces types de clients.

En plus de la santé publique, il y a une santé privée de haute qualité en Espagne avec des prix bien inférieurs à la santé privée des pays d'origine de ces acheteurs tels que la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni, etc., qui, alliés à l'efficacité de notre santé publique, permettent aux deux d'atteindre *une image de très haute qualité chez ce type d'acheteurs, principalement d'origine européenne.*

En revanche, en ce qui concerne les autres pays du monde, le système de santé publique espagnol s'est révélé beaucoup plus efficace et avec beaucoup plus de garanties de protection que celui qui existe dans des pays comme les États-Unis et le Royaume-Uni., où les soins de santé publics sont très basiques et où les soins de santé privés prédominent.

À la suite de ce qui précède, un intérêt accru pour l'achat d'une première résidence en Espagne est attendu dans des pays comme le Royaume-Uni, les États-Unis et d'autres pays d'Amérique latine tels que le Mexique, le Venezuela, l'Argentine, le Brésil, etc., par des citoyens de ces pays qui ils trouveront plus protégé et pris en charge par la santé publique espagnole que celle de leur propre pays d'origine.

Enfin, pour ajouter un autre point que ce type d'acheteur-client prend désormais en compte pour décider de son achat, c'est la coût économique de la vie et des services. Justement, à cause de cette crise, pendant quelques années en Espagne nous allons assister une baisse considérable des prix tant des produits alimentaires que des services. Avec qui, le coût de la vie économique de ce type de clients, sera favorisé par cette réduction, ce qui facilitera leur décision d'achat en Espagne.

Par conséquent, nous concluons que, tant la réduction du prix de vente des propriétés, que la confirmation d'un système de santé publique cohérent, et d'un service de santé privé de qualité, permettront sûrement de cibler les intentions d'achat du client international dans les maisons de première résidence.

En ce qui concerne la **DEUXIÈME RÉSIDENCE**, comme l'indique le marché intérieur, l'acheteur étranger de niveau moyen ne devrait pas réaliser le même volume d'acquisitions que nous avons connu ces dernières années.

Surtout depuis 2015, nous avons connu une augmentation du volume d'acquisitions de résidences secondaires par des acheteurs internationaux facilitée par une amélioration économique dérivée du boom économique des années précédentes, ainsi que dans l'espoir d'obtenir des retours sur ces propriétés par la location, notamment la location touristique.

Évidemment, nous allons voir une perte, ou une diminution des perspectives concernant les possibilités de location touristique, car, au moins pendant les années 2020 et 2021, le niveau des voyages et des communications affectera le secteur du tourisme, et donc, ceux qui souhaitent investir avec l'intention de louer à usage touristique.

Cependant, et en ce qui concerne **Deuxième main**, comme nous l'avons mentionné en ce qui concerne la première résidence, de grandes opportunités se présenteront à la

fois dans les villes à fort potentiel touristique et dans les principales villes d'Espagne, où une bonne assurance, elles attireront l'attention des épargnants-investisseurs internationaux.

3.- LE MARCHÉ DE LA LOCATION - Location permanente - Touristique - Saison

Quant au marché locatif, nous allons faire la différence entre la location d'une première résidence et d'une résidence secondaire.

En ce qui concerne la **LOCATION DE PREMIÈRE RÉSIDENCE**, ces dernières années, on assiste à une augmentation des prix de location, basée sur l'espoir du propriétaire d'obtenir des rendements plus élevés dans le secteur de la location touristique, motivée notamment par l'apparition de plateformes comme Airbnb, etc.

Cela a entraîné en conséquence un réel problème chez les Espagnols, en particulier les jeunes, d'un manque d'offre de location permanente, en particulier dans les principales villes d'Espagne, qui a provoqué une réaction des administrations espagnoles, en créant des réglementations restrictives sur l'utilisation des biens en location touristique, afin de privilégier la location en première résidence, et, de cette manière, essayer d'éviter l'augmentation des prix de la location de la première résidence.

L'une des principales conséquences du coronavirus en Espagne est précisément une perte totale d'activité touristique, qui ne devrait pas augmenter avant l'été prochain 2021.

Par conséquent, de nombreux propriétaires se demandent sûrement déjà quoi faire avec ces maisons qui étaient jusqu'à présent utilisées pour le tourisme, et que, en quête de rentabilité, ils seront contraints de les utiliser pour louer leur première résidence. Avec lequel, nous allons bientôt voir une augmentation de l'offre de logements de première résidence en Espagne. Tant dans les grandes villes que dans les zones côtières.

Et concernant le **LOCATION DE DEUXIÈME RÉSIDENCE**, bien que la location touristique, c'est-à-dire «à la journée» ou «à la semaine», nous pensons qu'elle sera affectée par la crise sanitaire, nous pensons que «saisonnier» ne sera pas... ..

Historiquement, la location touristique traditionnelle en Espagne a été le «location saisonnière". C'est-à-dire le loyer par mois ou par saisons: été, automne, hiver, printemps, etc.

Il a fallu attendre la révolution des plateformes numériques comme Airbnb, qui a permis de réduire les durées de séjour et de gérer l'activité de location privée de manière quasi entrepreneuriale, ce qui a changé ce système, réduisant le nombre de nuitées par invité.

Par conséquent, une réduction du volume des opérations de location à court terme est attendue, mais il y aura sûrement un rebond des «locations saisonnières».

Il faut dire aussi que l'activité de «rente touristique» est extrêmement limitée par les régions ou l'administration locale, et même interdite dans des zones déterminées. Cela passe par des documents, des exigences, etc. très compliqués. Mais ce n'est pas la même chose que pour le «loyer saisonnier».

La location à «location saisonnière» est totalement exempte des limitations très strictes de la «location touristique». C'est totalement gratuit. Par exemple, pour louer comme "saisonnier", vous n'avez pas besoin d'enregistrer la propriété dans des registres spéciaux, ni d'obtenir le certificat d'habitation, et la propriété peut être louée "par chambres" (dans la région de Valence, les maisons ne peuvent pas être louées par des chambres individuelles). en location touristique).

Ainsi, nous nous attendons à avoir plus de transactions de loyer en utilisant la formule «saison» que la formule «touristique».

Après notre explication, les familles espagnoles et étrangères continueront à avoir des vacances, et elles continueront à souhaiter venir sur les plages espagnoles, ou dans les villes espagnoles, pour passer leurs vacances.

Le volume de la demande professionnelle diminuera, mais l'activité locative ne

disparaitra pas. Et, lors de l'organisation de vacances, les touristes seront conditionnés par:

- Mouvements plus limités, et donc plus de temps à chaque endroit.
- Conditions de sécurité et d'hygiène
- Ils éviteront les foules ou les espaces surpeuplés

Par conséquent, ce type de touristes, en optant pour des possibilités d'hébergement, choisira ceux dans lesquels ils sont garantis sécurité et désinfection face à la pandémie. Et cette garantie de sécurité et de désinfection sera beaucoup plus grande dans les appartements que dans les hôtels.

Il en est ainsi, car les hôtels, où il y a normalement un grand nombre de clients, peuvent initialement créer une insécurité parmi eux lorsqu'ils garantissent une protection adéquate. Et cela ne se produit pas lorsque vous séjournez dans un appartement, où le flux de clients et de nuitées sera inférieur à celui des hôtels, car il peut être loué pendant des semaines, voire des mois, par la même famille.

Pour tout ce qui précède, nous pensons que «l'activité de location saisonnière» sera une excellente opportunité pour les propriétaires qui, en particulier dans les zones côtières / touristiques, où la demande de première résidence est faible.

4.- QUE DOIT FAIRE LE PROPRIÉTAIRE QUI VEUT VENDRE SON BIEN EN TEMPS DE CRISE?

Jusqu'au mois dernier, c'est le vendeur qui établissait les règles dans un marché d'achat haussier. La forte demande dans les transactions de vente ces dernières années a incité les vendeurs à prendre des positions de pouvoir dans les négociations des conditions de vente.

Mais désormais, le marché a changé....

Maintenant, c'est l'acheteur qui finira par prendre des positions de pouvoir dans les négociations avec le vendeur.

La conséquence en est que l'acheteur sera beaucoup plus exigeant lors de la négociation des conditions d'achat avec le vendeur, non seulement avec le prix, mais aussi par rapport au documentation du bien.

Autrement dit, si au cours des dernières années l'acheteur a été moins strict en matière d'exigence de contraintes légales sur les propriétés, désormais, l'acheteur exigera sûrement que le vendeur se conforme à toutes les conditions et exigences de la loi. en ce qui concerne leurs propriétés, telles que les conditions urbaines, les permis d'occupation ou les certificats d'habitabilité, les connexions efficaces d'eau et d'électricité, les fosses septiques, etc.

Pour tout cela, les propriétaires qui ont l'intention de mettre leurs propriétés en vente, nous leur recommandons d'effectuer une étude détaillée et approfondie de la documentation et des situations juridiques dans lesquelles leur propriété est située, afin de faciliter leur vente.

Source: spanishsolicitors.com/fr

• 21/04/2020 L'immobilier espagnol en chute libre

Alors que le marché immobilier espagnol paraissait déjà à la peine début 2020, l'état d'urgence sanitaire lié au Covid-19 n'a rien arrangé. Selon le quotidien El País, la pandémie a paralysé la totalité de l'activité économique et pour le secteur immobilier en particulier les prévisions pour les mois à venir ne sont pas bonnes.

Le journal se base sur les chiffres du Centre d'information statistique du notariat, précis

puisque'ils comptabilisent directement les signatures chez le notaire pour l'achat d'un bien immobilier. En février, les ventes de biens immobiliers ont chuté de 6 % par rapport à février 2019. En janvier, la baisse était déjà amorcée avec - 5,5 % des ventes par rapport à l'année précédente. Cette chute du marché immobilier espagnol semble toucher tous les types de biens, même si certains sont un peu plus préservés : les appartements sont les biens plus affectés, avec des ventes qui ont diminué de 7,4 % par rapport à 2019, alors que les maisons individuelles enregistrent une baisse de 0,7 %. Les logements anciens ont perdu quant à eux 6,5 % de leurs ventes et les maisons neuves, 2,4 %. Pour les autres biens, comme les garages ou celliers, la chute des ventes s'élève à 6,3 %.

Du côté des crédits hypothécaires, la crise se fait également sentir. En février, l'Espagne en compte 29487, soit une baisse de 3,5 % par rapport à 2019. Le capital moyen demandé pour bénéficier d'un prêt de ce type a aussi augmenté de 5,5 %, atteignant un montant de 140110 euros.

Jusqu'au mois dernier, les prix étaient pourtant à la hausse en Espagne. En février, le prix moyen au mètre carré était de 1621 euros, soit une hausse de 1,6 % par rapport à février 2019. Les appartements neufs sont les biens qui ont le plus augmentés, avec une hausse de 5,4 % en un an

Source: *courrierinternational.com*

- **01/04/2020 - Coronavirus et Immobilier, les News en Avril 2020**

L'indicateur en Avril 2020 de l'immobilier en Espagne : -15%, c'est la baisse des prix que nous annonçons pour fin décembre 2020

Avec le tourisme, le secteur immobilier est certainement celui qui souffrira le plus de la crise du coronavirus.

En Espagne, comme dans presque toute l'Europe, il n'y a plus de transactions immobilières depuis le 10 mars, aucun nouveau client, les dossiers en cours sont en stand-by, les chantiers sont à l'arrêt et les prêts bloqués. Toute la chaîne immobilière est au point mort : constructeurs, promoteurs, aménageurs, architectes, prospecteurs, financiers, notaires et même les déménageurs.

On était déjà sur un marché au ralenti, voire baissier, en début d'année, dans la continuité de la fin de l'année 2019 :

En France, le nombre de compromis de vente était déjà en baisse de 4% sur les deux premiers mois de 2020,

En Espagne, le nombre de ventes en janvier était en baisse de 5,9%, et même de 9% en Catalogne !

Le secteur immobilier européen est aujourd'hui un secteur sinistré sans visibilité et avec très peu de liquidité.

La saison touristique arrive, et les locations de mars et avril sont d'ores et déjà annulées. Mai a de grande (mal)chance de suivre le même chemin. Juin est compromis. Les propriétaires, qui attendaient ces recettes pour vivre ou rembourser leurs prêts hypothécaires, auront une perte sèche.

Les propriétaires de locations longues (5 ans en Espagne) vont devoir faire face à des impayés au second mois du confinement. Leurs locataires, souvent avec une baisse de revenus ou sans revenus, sont dans l'impossibilité de les payer.

Les promoteurs ont stoppé leurs chantiers de construction en Espagne. Là aussi, ils enregisteront une perte importante car ils devront supporter un allongement de la durée des travaux, et donc une hausse de leurs coûts de production. Alors qu'en parallèle, la clientèle solvable sera en forte baisse.

Tous les investissements prévus pour les prochains mois sont annulés ou amputés. Par exemple, Colonial, l'une des plus grandes socimis espagnoles spécialisées dans les bureaux, a décidé de reporter 40 % de l'investissement total de 150 millions qu'elle avait prévu de réaliser cette année dans la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments.

Les professionnels de l'immobilier en Espagne sont très alarmistes : les ventes peuvent chuter en 2020 de 20% dans le meilleur des cas à 60% dans le scénario catastrophe. Un peu plus de 10 ans après la crise immobilière en Espagne, les professionnels de ce secteur souffrent à nouveau. Mais ce scénario ne se limite pas qu'à l'Espagne, il concerne l'ensemble de l'Europe : Italie, France, Allemagne, Grande-Bretagne, Pays-Bas, etc.

Aujourd'hui inexistante, la demande immobilière demeurera encore très faible dans les mois à venir. Beaucoup de familles, en Espagne et ailleurs, vont se retrouver avec une, voire deux personnes au chômage. D'autres verront leurs revenus se réduire drastiquement. Quand on parle de récession, de chômage partiel ou de chômage total, forcément même les ménages qui travaillent, les acheteurs potentiels, vont se montrer beaucoup plus prudents, plus économes au moment d'acheter.

Conséquence de la récession très forte en Espagne, de nombreux propriétaires espagnols (les trois-quarts sont propriétaires), mais aussi étrangers, vont être amenés à vendre leur bien immobilier car, faute de revenus, ils ne pourront plus payer leur crédit immobilier, ou ils auront besoin de cash pour survivre, ou encore leurs recettes locatives ne seront plus encaissées. Et les locations touristiques seront au niveau zéro pendant au minimum deux ou trois mois. Il y aura aussi des hauts revenus aux patrimoines actions dévastés qui auront besoin de fortes liquidités en l'absence de dividendes pour assurer leur train de vie et qui mettront en vente leur résidence secondaire en l'absence de rentabilité de celle-ci.

Les deux phénomènes – baisse de la demande immobilière interne (espagnole) et externe (étrangère) – et – hausse de l'offre disponible par besoin de liquidités des propriétaires endettés – provoqueront obligatoirement une forte baisse des prix de l'immobilier en Espagne, qui pourrait rappeler les années noires de 2012 à 2014 quand les prix étaient au plus bas.

Nous confirmons notre prévision du 18 mars dans notre article Coronavirus : Impact économique de la pandémie en Europe d'une baisse des prix dans l'immobilier en Espagne d'au moins 10% d'ici 4 à 5 mois, et sans doute une baisse encore plus forte d'ici la fin de l'année de l'ordre de 15%. C'est le même scénario que nous imaginons au niveau européen : en France par exemple, les notaires anticipent une chute des prix de 10 à 15%.

Un pan entier de l'activité économique en Espagne et en Europe vient de sombrer.

La majorité des agences immobilières en faillite !

Une récente enquête réalisée auprès des agences immobilières de Valence, la troisième ville d'Espagne, montrait que 25% d'entre elles ne pourraient pas tenir plus d'un mois avec leur trésorerie, 65% plus de deux mois et 78% plus de trois mois. Nous savons tous que le confinement durera au moins deux mois, sinon plus longtemps. A la sortie du confinement, la majorité des agences immobilières en Espagne auront mis la clef sous la porte !

Signatures contractuelles immobilières suspendues

Les délais de prescription et d'expiration des registres et documents fonciers, commerciaux et immobiliers devant les notaires sont suspendus. Les notaires et les officiers d'état civil confirment qu'ils traiteront toutes les demandes télématiques qu'ils reçoivent et insistent pour que les citoyens ne se rendent pas dans les bureaux de notaires ou les registres sans rendez-vous. Seules les demandes très urgentes et préalablement traitées par téléphone ou par courrier électronique seront traitées personnellement. Pour les signatures déjà programmées, il est conseillé de contacter l'étude du notaire pour évaluer, en fonction de leur urgence, leur maintien ou leur report. Il est possible que la signature de la vente devant le notaire soit soumise à un délai, car les parties ont préalablement signé un contrat de vente sous seing privé avec un dépôt. Dans ce cas, les signataires peuvent également convenir de reporter la date limite de l'authentification notariale en rédigeant un addendum au contrat d'achat privé signé par les deux parties.

Moratoire sur les loyers en discussion

Il existe des divergences entre les membres du gouvernement de coalition, formé par le PSOE-Podemos, pour la mise en place d'un paquet de mesures sociales. Notamment sur l'éventualité d'un moratoire sur les loyers des personnes qui se retrouvent au chômage ou qui subissent une diminution de leurs revenus, comme le moratoire déjà établi sur les hypothèques. La vice-présidente, Nadia Calviño, a demandé au reste du gouvernement de réfléchir aux effets d'une suspension du paiement des loyers. « C'est une situation différente, de l'autre côté il n'y a pas une banque mais un citoyen. Elle peut avoir un effet bénéfique d'un point de vue, mais négatif de l'autre », a-t-elle déclaré.

Des logements de proximité pour les soignants

Un groupe d'agences immobilières européennes a lancé un site web afin que professionnels et particuliers puissent céder leurs appartements vides au personnel de santé et de protection civile qui lutte contre la pandémie de coronavirus. L'idée est que ces employés aient un lieu de résidence aussi proche que possible de leur lieu de travail pendant la période de crise afin de ne pas faire de longs trajets ou de ne pas contaminer leur famille. Si vous avez des logements vides disponibles à proximité de centres de santé, n'hésitez pas à les mettre à disposition !

Les administrations espagnoles saturées

Pour bénéficier du moratoire hypothécaire décrété par le gouvernement espagnol, vous devez fournir à votre banque soit une attestation comme quoi vous êtes au chômage, soit un document de l'administration fiscale validant votre perte de revenus. Mais les administrations espagnoles, en particulier l'Agencia Tributaria, n'arrivent plus à répondre aux demandes massives émanant des particuliers, des autonomes et des petits entrepreneurs. Conséquence : des centaines de milliers de demandes en attente non satisfaites et autant d'impossibilités de demander ce moratoire hypothécaire.

La clause « rebus sic stantibus » peut vous aider

Dans tous les contrats, la clause « **rebus sic stantibus** » (en français : les « choses demeurant en l'état ») est implicitement contenue. La clause de « rebus » implique qu'un changement de circonstances totalement imprévisible peut entraîner la modification ou l'extinction des obligations contenues dans un contrat. Et pour qu'elle s'applique, il faut les mêmes exigences (imprévisibilité totale) qu'en cas de force majeure.

Il convient de garder à l'esprit que les effets de l'événement imprévu, de la force majeure ou de la clause de rébus doivent être proportionnels à la situation. Comme le souligne la Cour suprême, il s'agit d'assouplir la règle « pacta sunt servanda », ou le caractère obligatoire du respect des contrats. Ainsi, cette clause devrait avoir pour effet de modifier le contrat afin de rééquilibrer les droits et obligations des parties. Et en cas d'impossibilité totale de respecter le contrat signé, celui-ci doit être résilié sans aucune indemnité en faveur de l'une ou l'autre des parties.

Confidentiel et Express des News en Avril 2020

EN ESPAGNE

Les investissements immobiliers ont chuté de 75% en mars : 841 millions d'euros en mars 2019 contre 3.400 millions en mars 2018.

Les hôteliers et restaurateurs de Madrid demandent aux propriétaires de leurs locaux de ne pouvoir payer que 20% des loyers.

Avec la mise place des mesures liées à l'Etat d'urgence et l'impossibilité de déplacement, tous les processus de tasacion des biens immobiliers sont abandonnés, et donc les demandes hypothécaires souscrites sont suspendues par les banques.

Le promoteur immobilier Kronos a annoncé un étalement des mensualités dues par les acheteurs affectés par la crise du Coronavirus.

200 associations ont annoncé une grève des loyers à partir du 1er avril, et ce n'est pas

un poisson d'avril. Elles demandent aux propriétaires d'accorder des remises ou un moratoire sur les loyers.

Les promoteurs immobiliers espagnols ont paralysé les travaux de construction de 20.000 logements.

L'arrêt des activités non essentielles décrété par le gouvernement espagnol dans la lutte contre le coronavirus affecte 89% de l'ensemble des travaux du bâtiment. Plus d'un million d'emplois sont concernés par cet arrêt d'activité.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **17/04/2020 - Chine : les investissements immobiliers en baisse de 7,7% au premier trimestre**

BEIJING, 17 avril (Xinhua) -- Les investissements dans la promotion immobilière en Chine ont baissé de 7,7% en glissement annuel au cours du premier trimestre de 2020, contre 16,3% sur les deux premiers mois, a indiqué vendredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Le total des investissements immobiliers sur cette période s'est élevé à 2.200 milliards de yuans (environ 311 milliards de dollars), selon le BES.

Les investissements dans les immeubles résidentiels ont chuté de 7,2% sur un an pour atteindre 1.600 milliards de yuans au premier trimestre, mais cette baisse a ralenti de 8,8 points de pourcentage par rapport aux deux premiers mois.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher ont atteint 219,78 millions de mètres carrés de janvier à mars, en baisse de 26,3% sur un an, soit 13,6 points de pourcentage de moins que la chute de janvier à février.

Au cours des trois premiers mois, les ventes de logements commerciaux en termes de valeur ont reculé de 24,7% à 2.040 milliards de yuans, soit un ralentissement de 11,2 points de pourcentage par rapport à la chute des deux premiers mois.

Source: French.xinhuanet.com

- **17/04/2020 - Hausse du prix des logements**

Les prix des maisons neuves en Chine ont renoué avec la croissance en mars après avoir stagné pour la première fois en cinq ans en février, suggérant une certaine demande refoulée alors que l'impact de l'épidémie de coronavirus sur le marché immobilier s'estompe progressivement.

Les prix moyens des maisons neuves dans les 70 grandes villes chinoises ont légèrement augmenté de 0,1% en mars 2020 par rapport au mois dernier, n'ayant pas changé en février, selon les calculs de l'agence de presse Reuters basés sur les données du Bureau national des statistiques (NBS) publiées le 16 avril.

Sur une base annuelle, les prix des maisons ont augmenté de 5,3% en mars, le rythme le plus lent depuis juin 2018, après une hausse de 5,8% en février. La majorité des 70 villes interrogées par la NBS ont encore signalé des augmentations mensuelles des prix des maisons neuves, le nombre passant à 38 contre 21 en février.

Les principaux promoteurs immobiliers chinois, comme Evergrande, ont lancé des remises et des promotions pour stimuler les ventes. Les dernières données du chercheur CRIC montrent que les ventes des 100 meilleurs développeurs ont bondi de 136,2% le mois dernier par rapport à février.

Source: chine-magazine.com

- **04/04/2020 - Chine : la construction reprend dans 85% des projets de logement et d'infrastructures urbaines**

BEIJING, 4 avril (Xinhua) -- Les travaux ont repris dans environ 85% des projets de logement et d'infrastructures urbaines en Chine, selon un bilan établi mercredi, a annoncé vendredi le ministère du Logement et de la Construction urbaine et rurale.

Mercredi en fin de journée, environ 158.700 des 186.600 projets de logement et d'infrastructures urbaines à travers le pays avaient repris les travaux, a indiqué le ministère lors d'une vidéoconférence.

Pour accélérer la reprise de la construction, davantage doit être fait afin de résoudre les difficultés concrètes des entreprises en termes de main-d'oeuvre, de matières premières

et de matériel de prévention de l'épidémie et de débloquer les chaînes industrielles en amont et en aval, selon le ministère.

Plus d'efforts doivent être déployés pour surmonter l'impact de l'épidémie, faire avancer la rénovation des logements délabrés dans les zones rurales et accorder un soutien préférentiel aux zones frappées par la pauvreté afin d'assurer que les projets de sécurité des logements soient achevés au premier semestre de l'année, a souligné le ministère.

Source: French.xinhuanet.com