

# FAITS MARQUANTS DU MOIS DE SEPTEMBRE 2020

## Maroc

- ▶ Intervention de la loi de finances rectificative pour soutenir le secteur par l'apport d'amendements fiscaux touchant trois aspects (référentiel des prix, droits d'enregistrement et délai de livraison) ;
- ▶ Hausse des ventes de ciment de 18,6% en août;
- ▶ Progression de 1,8% de l'encours des crédits accordés au secteur à fin juillet dernier avec une hausse des crédits à l'habitat de 2,1% et de ceux alloués à la promotion immobilière de 1,2% ;
- ▶ Repli du secteur de l'immobilier de 65% de son chiffre d'affaires ;
- ▶ Proposition par la FNPI de trois majeurs chantiers, à savoir : réglementaires, bureaucratiques et financiers, au gouvernement pour la relance du secteur après la crise ;
- ▶ Hausse des prix à Rabat de 8,5% pour les maisons, 3,8% pour les terrains et baisse des prix des villas de 1,5%. Les transactions ont chuté de 70,6% pour les maisons, de 22,7% pour les terrains et 50% pour les villas ;
- ▶ Baisse des prix à Casablanca de 6,8% pour les maisons, 2,4% pour les villas et 3,2% pour les appartements. Les transactions ont fortement chuté de 65,5% pour les maisons et 25,3% pour les villas.

## France

- ▶ Hausse du nombre de logements mis en chantiers entre juin et août de 2,2% par rapport à un an ;
- ▶ Recul des permis de construire entre juin et août de 16,5% par rapport à la même période de 2019 ;
- ▶ Baisse des taux de crédit qui se situe en moyenne à 1,24 %, avec durée qui passe au-dessus de 19 ans ;
- ▶ Hausse des transactions de 5,7% sur un an au deuxième trimestre 2020 ;
- ▶ Reconstitution du prêt à taux zéro et le dispositif de défiscalisation Pinel, pour soutenir le neuf ;
- ▶ Raréfaction de l'offre du marché neuf à cause des retards de chantiers causés par et la crise sanitaire ;
- ▶ Chute du nombre de vente dans le neuf, entre avril et juin, de 37,8% par rapport à un an plus tôt ;
- ▶ Recul de l'activité de 39% sur la période de mars à mai 2020 par rapport à la même période en 2019 avec une baisse de 39% pour les appartements et 40% pour les maisons ;
- ▶ Hausse de 3,4 % des prix des appartements neufs en 6 mois contre 3 % sur un an auparavant ;
- ▶ Progression des prix de 5,7% entre avril et juin par rapport à un an plus tôt ;
- ▶ Hausse des prix + 6,2% en un an en septembre 2020, contre 8,2% en septembre 2019.

## Etats-Uni

- ▶ Hausse des ventes de logements neufs de 4,8% sur un mois en août ;
- ▶ Bond des reventes de logements anciens de 10,5% en août sur un an ;
- ▶ Hausse du prix médian de 11,4% en août sur un an ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de logements de 5,1% en août par rapport à juillet et de 2,8% sur un an;
- ▶ Bond des mises en chantier unifamiliales de + 12% et hausse des permis de construire de + 6% sur un an ;
- ▶ Recul des permis de construire de 0,9% en août par rapport au mois de juillet ;
- ▶ Augmentation des promesses de vente de 44,3 % en un mois ;
- ▶ Progression du volume des transactions en juillet de 15,5 % en glissement annuel.

## Royaume-Uni

- ▶ Hausse des transactions immobilières de 28% entre mai et juin et de 37% inférieures à juin il y a un an ;
- ▶ Bond des prix de l'immobilier de 5,2% sur un an et la valeur des propriétés de 1,6% par mois ;
- ▶ Croissance des prix annuelle des logements de plus de 4% dans de nombreuses régions ;
- ▶ Hausse des prix à Londres de 4,2% sur une base annuelle.

## Espagne

- ▶ Chute brutale du nombre de ventes au second trimestre de près de 44% par rapport au premier et de 21% en juin 2020 par rapport à juin 2019;
- ▶ Baisse des prix de mars à août de 5 à 10% selon les zones ;
- ▶ Hausse du nombre de chambres à louer en appartement de 32% depuis un an ;

## Chine

- ▶ Hausse des prix de logements neufs en août de 0,6% pour les villes du premier et second rang et de 1% pour celles du troisième rang ;
- ▶ Bond des prix dans l'ancien en août de 1% pour les villes du premier rang et de 0,6% du second rang ;
- ▶ Hausse du volume moyen des ventes de janvier à août de 100 promoteurs de 4,9% sur un an ;
- ▶ Bond de l'investissement dans le développement immobilier de 4,6% au cours des huit premiers mois ;
- ▶ Hausse de l'investissement dans les bâtiments résidentiels de 5,3% sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements commerciaux en termes de surface de 3,3% mais en termes de valeur elles accusent une hausse de 1,6% sur un an.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-10

- 27/09/2020 - Maroc : promoteurs immobiliers et fisc trouvent un terrain d'entente
- 23/09/2020 - Comment atténuer les conséquences sociales et économiques de la Covid-19 ?
- 22/09/2020 - Maroc/BTP : Les ventes de ciment augmentent de 18,6% en août (DEPF)
- 21/09/2020 - Immobilier : Les promoteurs mènent l'offensive !
- 21/09/2020 - Matériels BTP : les opérateurs anticipent une reprise plus rapide que prévue
- 21/09/2020 - Habitat social : il faut gagner sur les hauteurs !
- 19/09/2020 - Des propositions pour la relance du secteur de l'immobilier au Maroc
- 15/09/2020 - Logement : une nouvelle vision pour soutenir la relance économique du secteur ?
- 10/09/2020 - A Rabat, l'immobilier a résisté malgré le coronavirus (chiffres)
- 08/09/2020 - Immobilier : voici les tendances des prix à Casablanca
- 08/09/2020 - Comment se porte l'immobilier à Marrakech en cette période de crise sanitaire ?
- 03/09/2020 - Au Maroc, le coronavirus affaiblit les banques

## France

P 11-27

- 30/09/2020 - La construction de logements neufs se redresse mais l'avenir s'annonce plus sombre
- 29/09/2020 - Nouvelle chute des taux immobiliers sur 20 ans en août
- 28/09/2020 - Après une "période historiquement incroyable", le marché immobilier "commence à se tasser"
- 23/09/2020 - Malgré le Brexit, les acheteurs anglais restent fidèles au marché immobilier français
- 22/09/2020 - Quel état du marché de l'immobilier en septembre 2020 ?
- 22/09/2020 - Prolongation du PTZ et du Pinel pour soutenir l'immobilier neuf
- 19/09/2020 - Immobilier Post Déconfinement : Où en est le marché du logement en septembre 2020 ?
- 18/09/2020 - Impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier locatif
- 17/09/2020 - Les promoteurs immobiliers estiment que "la catastrophe est devant nous" pour le logement neuf
- 17/09/2020 - Des mesures fortes réclamées pour la relance de l'immobilier neuf
- 16/09/2020 - Immobilier ancien : une baisse probable, mais dans des proportions moindres
- 15/09/2020 - L'offre dans l'immobilier neuf se raréfie
- 14/09/2020 - La fédération du bâtiment estime que le secteur "est reparti à 100%"
- 14/09/2020 - Le nombre de permis de construire accordés atteint son plus bas niveau en 5 ans
- 11/09/2020 - Le marché immobilier se remet de la crise sanitaire
- 10/09/2020 - Les prix de l'immobilier ancien ont bien progressé malgré le confinement
- 08/09/2020 - Fin juillet, le marché de l'immobilier est marqué par la hausse des prix
- 07/09/2020 - Tendances du marché immobilier, septembre 2020
- 04/09/2020 - Plan de relance dans l'immobilier: la construction et le logement social grands perdants
- 02/09/2020 - Les taux immobiliers ont encore légèrement baissé en août

## Etats-Unis

P 28-32

- 24/09/2020 - Etats-Unis: les ventes de logements neufs en hausse surprise au mois d'août
- 23/09/2020 - Aux États-Unis, il n'y a jamais eu autant de ventes de logements dans l'ancien depuis 2006
- 22/09/2020 - Mises en chantier aux États-Unis et prix du bois
- 22/09/2020 - Etats-Unis : reventes de logements solides en août
- 17/09/2020 - USA: baisse de 5,1% des mises en chantier de logements en août
- 11/09/2020 - Le marché immobilier américain renoue avec son dynamisme d'avant Covid

## Royaume-Uni

P 33-36

- 24/09/2020 -Immobilier au Royaume-Uni : le bilan provisoire de la "crise Covid"
- 17/09/2020 - C'est officiel: l'explosion de la demande refoulée a poussé les prix des logements à la hausse en juin
- 07/09/2020 - Boom immobilier britannique après le verrouillage: les prix des logements au Royaume-Uni ont atteint un niveau record

## Espagne

P 37- 40

- 02/09/2020 - Les acheteurs belges boudent la brique espagnole
- 02/09/2020 - Les News de l'immobilier en septembre 2020

## Chine

P 41-42

- 15/09/2020 - Chine : légère hausse du prix de l'immobilier en août
- 15/09/2020 - Chine : l'investissement immobilier en hausse de 4,6% de janvier à août
- 07/09/2020 - Chine : les principaux promoteurs immobiliers enregistrent de solides ventes de janvier à août

[Lire le détail...](#)

- **27/09/2020 - Maroc : promoteurs immobiliers et fisc trouvent un terrain d'entente**

Les relations sont au beau fixe entre les promoteurs immobiliers et le fisc. La convention signée en début d'année entre la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) et l'administration fiscale est désormais effective.

Ne sont concernés que « les promoteurs immobiliers en activité » et « ceux qui n'ont fait l'objet d'aucune des procédures de contrôle prévues par le CGI » indique L'Économiste, ajoutant que « la campagne de régularisation des promoteurs immobiliers qui porte sur les exercices 2016, 2017 et 2018, exclut l'année 2019 de la déclaration rectificative ». Le quotidien précise que le « complément d'impôt qui fera l'objet d'une régularisation sera calculé via l'application d'un taux de contribution au chiffre d'affaires : 3,10% du CA qui est inférieur ou égal à 20 millions de DH ». Seulement, prévient le journal, « le chiffre d'affaires recoupé par l'administration fiscale et non déclaré par le promoteur au titre des exercices non prescrits, se verra appliqué un taux de contribution de 30% ! ».

L'Économiste indique que « la déclaration et le paiement des droits ont été au 15 décembre conformément au changement apporté par la loi de Finances rectificative », tout en faisant savoir que "les promoteurs ne sont pas tenus d'adhérer à cette convention, et aller directement à une déclaration rectificative.

Dans ce cas, ils devront d'abord « apporter les ajustements et s'acquitter spontanément du complément d'impôt, avant de jouir du bénéfice de l'annulation d'office des majorations, amendes et pénalités » explique la même source. Sinon, « souscrire à la déclaration, mais en tenant compte des renseignements et données dont dispose l'administration fiscale pour obtenir l'annulation des majorations, amendes et pénalités ainsi que de la dispense du contrôle fiscal ».

En tout état de cause, le fisc est tenu de produire l'état des irrégularités après l'examen des déclarations, ce qui demande du temps, vu qu'il est exigé une note explicative, à produire sous le contrôle d'un conseil choisi parmi les experts comptables ou les comptables agréés.

*Source : bladi.net-économie*

- **23/09/2020 - Comment atténuer les conséquences sociales et économiques de la Covid-19 ?**

**Le projet de loi de Finances rectificative intervient pour répondre à une problématique : atténuer les conséquences sociales et économiques de la Covid-19 sur le secteur immobilier et rattraper le retard accusé depuis le début de la crise sanitaire.**

Ce projet a pour but de soutenir le marché, le fluidifier et instaurer une dynamique positive de production en encourageant la construction.

La crise sanitaire due à la Covid-19 a eu pour conséquence le ralentissement de l'activité immobilière : chantiers en pause et autorisations en attente en plus de l'arrêt des visites dès l'annonce du confinement.

D'autre part, les conséquences socio-économiques se sont traduites par des acheteurs devenus plus sélectifs, des budgets réduits et des prises de décisions plus longues par manque de visibilité.

### **Pierre angulaire de la reprise d'activité**

Le projet de loi de Finances rectificative apportera certains amendements fiscaux, notamment en matière d'immobilier, ce qui dynamisera le marché et permettra une reprise d'activité notable d'ici la fin de l'année 2020.

### **Les amendements touchant au secteur immobilier concernent 3 aspects:**

\* Le référentiel des prix de l'immobilier : son application sera suspendue le temps que le marché reprenne sa dynamique. Cette mesure concerne toutes les ventes immobilières dont les actes sont établis à partir de la date de début de l'état d'urgence et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une régularisation.

\* Les droits d'enregistrement : les acquéreurs de logements sociaux à 140.000 et 250.000 DH seront totalement exonérés, et ce, de la publication de la loi de Finances rectificative au Bulletin officiel jusqu'à fin d'année des droits d'enregistrement. Pour ce qui est des locaux et terrains à usage habitation de moins de 2,5 millions de dirhams, ils bénéficieront d'une réduction à hauteur de 50% jusqu'à fin d'année également.

\* Le délai de livraison des projets immobiliers : il sera prolongé à 1 an au lieu de 6 mois habituels pour les promoteurs immobiliers ayant conclu des conventions avec l'Etat pour la réalisation de projets d'investissement, la construction des établissements hôteliers et des programmes d'habitat social.

### **Un projet de loi pour une économie résiliente, inclusive et en croissance**

Ce projet de loi de Finances rectificative est le premier depuis 30 ans. Il intervient dans le cadre d'une première phase d'atténuation, comme préconisé par le rapport de la Banque mondiale au sujet du Maroc post-Covid-19, qui sera suivie d'une période d'adaptation.

Le Royaume se retrouve devant une opportunité sans pareille de bâtir une économie résiliente, inclusive et en croissance.

Le constat est sans appel : 2020 a réservé son lot de défis et d'imprévus et, comme d'autres locomotives de l'économie nationale, l'immobilier est un secteur en reconstruction. Tout l'écosystème est reconnaissant envers l'Etat marocain qui a mis en place plusieurs mesures de relance, en plus d'un grand pas en avant avec la transformation digitale du secteur.

*Source : Aujourd'hui.ma*

#### **• 22/09/2020 - Maroc/BTP : Les ventes de ciment augmentent de 18,6% en août (DEPF)**

**Les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du bâtiment et travaux publics (BTP), ont augmenté de 18,6% durant août dernier, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF) relevant du ministère de l'Economie, des finances et de la réforme de l'administration.**

"A l'exception du repli enregistré au cours de juillet qui a coïncidé avec les vacances d'Aïd Al-Adha, les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du BTP, ont repris au cours du mois d'août leur dynamique observée en juin (+33%), premier mois de déconfinement partiel, pour enregistrer un accroissement de 18,6%", indique la DEPF dans sa note de conjoncture de septembre.

Compte-tenu de ces évolutions, le repli de ces ventes a été porté à -15,8% au terme des huit premiers mois de cette année, après un retrait de 25,1% à fin mai 2020 et une hausse de 1,5% un an auparavant, précise la même source.

Quant aux opérations de financement du secteur immobilier, après avoir atteint leur plus faible niveau de croissance en mai 2020, la progression de leur encours continue de s'améliorer à partir de juin pour afficher une hausse de 1,8% de l'encours des crédits accordés au secteur à fin juillet dernier, après +1,6% un mois plus tôt et +1% à fin mai 2020.

Cette évolution recouvre une progression des crédits à l'habitat de 2,1% (après +1,8% et +1,1%) et de ceux alloués à la promotion immobilière de 1,2% (après +0,4% et +0,1%).

*Source : m.2m.ma/ fr.news*

## • 21/09/2020 - Immobilier : Les promoteurs mènent l'offensive !

### **Afin d'organiser le secteur et assurer la relance**

La Fédération nationale de la promotion immobilière (FNPI) a dévoilé jeudi dernier lors d'une conférence de presse les principaux axes de relance du secteur. Lourdemment impacté par la crise sanitaire et économique liée à la Covid-19, le secteur de l'immobilier se trouve dans l'impasse et accuse un repli de 65% de son chiffre d'affaires. Sans parler du fait que le secteur dépend de plusieurs secteurs d'activités (services, aérien, tourisme, transport) et paramètres pour retrouver son rythme de croissance. Les professionnels estiment qu'il faudra 5 ans pour que cette dynamique reprenne. Une situation qui s'ajoute aux problématiques auxquelles est confrontée l'activité depuis un moment déjà. Législation désuète, lenteur des procédures administratives, obstacles au financement pour l'acquisition des biens immobiliers... au cours de cet échange avec la presse, les professionnels du secteur ont pointé du doigt les maux qui fragilisent l'activité et empêchent son redémarrage. Cette rencontre intervient quelques semaines avant la présentation du projet de loi de Finances 2021 et l'approche de la fin de la convention établie avec l'Etat sur l'habitat social.

Pour se relever de la crise, la FNPI propose trois chantiers majeurs de relance. L'enjeu est de taille. En termes de chiffres de l'immobilier, les professionnels n'ont pas manqué de souligner le poids de ce secteur pour l'économie nationale. Il représente 6,8% du PIB et assure un emploi pour plus d'1 million de personnes, soit 10% de la population active. Il génère 107,3 MMDH de valeur ajoutée et constitue 27% des recettes de la TVA. Les détails.

### **Législation désuète et inadaptée**

Pour la FNPI, les textes législatifs sont dépassés et ne permettent pas au secteur de prendre de l'élan. Il s'agit notamment de la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements en vigueur depuis le 17 juin 1992 et dont certaines dispositions ne sont plus adaptées à la situation actuelle du secteur de l'immobilier dont notamment l'article 11 relatif à la durée de validité de l'autorisation de lotir. Sur ce point précisément, les professionnels se plaignent de l'échéance de 3 ans jugée trop courte. L'article 11 précise en effet que l'autorisation de lotir est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux d'équipement, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation. Les promoteurs estiment que cette disposition ne correspond plus à la réalité actuelle des choses. Et pour cause : la taille des lotissements qu'on construit aujourd'hui est plus conséquente, ce qui nécessite une marge de temps plus importante pour la réalisation du projet. Si le promoteur dépasse ce délai il se retrouve bloqué. Autre texte à revoir : la loi 66-12 en date du 25 août 2016 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière de construction et d'urbanisme qui renforce le caractère coercitif des sanctions pécuniaires voire privatives de liberté est en déphasage avec la réalité du terrain. A cela s'ajoute la nécessité de mettre à jour la loi 107-12 en date du 3 février 2016 relative à la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement (VEFA) dans un sens qui renforce encore plus les droits des acquéreurs.

### **Léthargie administrative et processus de dématérialisation inachevé**

Au niveau administratif, les professionnels du secteur dénoncent la lenteur des procédures qui jouent par ricochet en défaveur de l'accès du citoyen au logement. Ils appellent à cet effet à faciliter et simplifier des procédures de délivrance des autorisations et d'accélérer les phases de réception : permis d'habiter, certificat de conformité. Dans ce sens, la FNPI rappelle l'étude datée du mois de juin dernier effectuée par le Conseil professionnel du cadre bâti (CPCB) sur le délai minimal pour la réalisation d'un projet immobilier. Ce délai est passé de 440 jours (avant Rokhas.ma) à 409 jours (après la mise en place de Rokhas.ma) n'ayant ainsi été réduit que de 31 jours. Pour les professionnels il reste encore du chemin à faire au niveau de la

dématérialisation des procédures qui n'a donc pas encore atteint les objectifs attendus et ne donne pas satisfaction dans la pratique.

### **Financement : le talon d'Achille**

L'accès de tout citoyen au logement dépend de l'obtention d'un crédit bancaire pour financer ce projet de vie. Or, il existe actuellement plusieurs obstacles à cette démarche sur lesquels les promoteurs immobiliers veulent agir. A commencer par les taux d'intérêt bancaires qui ne s'alignent pas sur la baisse du taux directeur annoncé par Bank Al-Maghrib. Les acteurs du secteur de l'immobilier demandent 3% (HT) pour les acquéreurs au lieu des taux pratiqués actuellement.

#### **Bab Darna, habitat social, statut promoteur**

Lors de cette rencontre avec la presse, les promoteurs ont également appelé à l'organisation du secteur. Faisant référence à l'affaire Bab Darna qui continue de faire des remous, la FNPI par la voix de son président a expliqué que derrière cette affaire de Bab Darna il y a un arnaqueur et que la FNPI a été la première à avoir agi contre ce projet. Les publicités diffusées à l'époque par le groupe Bab Darna à la télévision nationale en prime time ont alerté la FNPI qui a dénoncé l'affaire auprès des autorités indiquant que la question de la diffusion de ces publicités mensongères avait été soulevée au Parlement, sans suite. Les professionnels appellent à l'organisation du secteur notamment avec le statut promoteur pour mieux réglementer le secteur et rétablir la confiance avec l'acquéreur qui pourrait vaciller en raison de ce manque de réglementation. Pour ce qui est du programme d'habitat social qui s'achèvera bientôt, la FNPI a annoncé que les discussions étaient en cours avec le ministère de l'habitat.

*Source : Aujourd'hui.ma*

#### **• 21/09/2020 - Matériels BTP : les opérateurs anticipent une reprise plus rapide que prévue**

Les importateurs et distributeurs de matériels BTP sont l'expectative. Avec la crise sanitaire, certains ont vu leur business sérieusement impacté pendant que d'autres ont réussi à maintenir le cap. Ils tablent sur une reprise progressive et insistent surtout sur le maintien des emplois.

Le secteur tourne au ralenti à cause de la crise sanitaire. Les trois mois de confinement, marqué par l'arrêt total de nombreux chantiers d'infrastructure, ont impacté le business de plusieurs opérateurs. Aujourd'hui, le secteur tente de regarder l'avenir avec confiance, mais la situation demeure un peu difficile. « La pandémie touche le monde entier, et donc son impact est effectivement plus important. Au Maroc, des décisions rapides ont été prises au plus haut sommet de l'Etat pour préserver des vies, notamment avec le confinement. Même s'il y a eu un impact économique, il n'en demeure pas moins que cela a permis de sauver des vies, et c'est ce qui est plus important », confie Mehdi Sebti, Directeur général de Matra Équipement & Engineering, une filiale du groupe Maroc Trading, opérant dans l'importation, la distribution et l'entretien de matériels, équipements et engins pour le BTP.

« Pendant le confinement, nous avons installé nos équipes (commerciales et techniques) en télétravail. Nous avons pu garder les services de pièces de rechange et de SAV ouverts pour continuer à servir nos clients dans le respect des mesures sanitaires. A partir des mois de juin et juillet, les choses ont redémarré peu à peu et les ouvriers ont commencé à regagner les chantiers. Nous sommes donc en phase de reprise et nous restons confiants », explique-t-il. Dans ce sens, les opérateurs insistent surtout sur la mise en application effective des mesures de prévention du ministère de la Santé au sein des entreprises pour préserver à la fois les employés et les clients. « Si nous réussissons à faire cela, ce serait déjà un bon pas en avant pour cette année », estime un professionnel. Pour la corporation, la sauvegarde des emplois est aussi une priorité. Ainsi, de nombreux opérateurs ont laissé entendre qu'ils vont tout faire pour maintenir les emplois, « car le capital humain est ce qu'il y a de plus précieux pour le développement du secteur ».

« Dans mon entreprise, il est hors de question que nous mettions quelqu'un à la porte pour des raisons économiques. Nous comptons d'ailleurs investir dans la formation, dans les nouvelles technologies pour renforcer les compétences de nos employés. Depuis la reprise, nous avons remis à neuf nos outils de communication, notamment le site internet. Nous avons aussi lancé des campagnes digitales sur les réseaux sociaux. Durant le confinement, nous avons vraiment tiré profit des outils de communication tels que Zoom sur lequel on peut prospecter, faire des visioconférences avec le client, etc. Et cela va continuer », précise Mehdi Sebti. A court terme, les opérateurs misent beaucoup sur l'investissement public pour se refaire une santé.

« La demande est toujours là, mais nous constatons une lenteur au niveau du financement. Il y a aussi un report de décision sur l'achat des matériels. L'impact de la crise sanitaire est là, maintenant il va falloir reprendre les prospections, s'habituer au nouveau mode de travail. Nous sommes très confiants dans la capacité du BTP à se relever parce que c'est un secteur important. Il y aura toujours des chantiers de construction ou d'infrastructures de barrages, de route, etc. Tant qu'il y aura ces chantiers soutenus par l'investissement public, il y aura aussi des entreprises qui vont chercher à acquérir du matériel BTP pour exécuter ces chantiers-là. Nous devons savoir être à l'écoute », estiment de nombreux professionnels.

Source : challenge.ma

## • 21/09/2020 - Habitat social : il faut gagner sur les hauteurs !

Trois questions à Kamil Taoufik, président de la FNPI

**ALM : Pouvez-vous nous donner un aperçu sur le secteur actuellement ?**

**Kamil Taoufik :** Comme tous les secteurs au niveau national, l'immobilier passe par une période de crise. Sauf que l'activité peut faire un redémarrage très rapide. Pour cela, il a besoin d'un léger coup de pouce des autorités concernées. Pour y parvenir, on a misé sur trois éléments qui nous paraissent fondamentaux pour la relance du secteur. Premièrement, il faut absolument revoir un ensemble de textes législatifs qui réglementent le secteur. Deuxièmement, il faut faciliter les procédures administratives parce qu'aujourd'hui ce n'est absolument pas normal que l'autorisation d'un projet prenne plus de 400 jours. Le nombre de jours annoncés par certaines responsables ne correspond pas à la réalité. On parle de 30 jours. Il y a plusieurs phases pour arriver à l'autorisation d'un projet : le dépôt, le rejet avec des remarques, et après le dossier peut être carrément rejeté. Lorsque le dossier est rejeté, il faut le présenter une deuxième fois. C'est à partir de là que les 30 jours sont comptés mais nous on a comptabilisé depuis le premier dépôt jusqu'à la date d'autorisation. Ce qui fait au total plus de 400 jours.

**Vous avez déclaré que votre marge de bénéfice dans le logement social n'est que de 8%. Est-ce que cela fera partie des éléments que vous vous apprêtez à négocier avec la tutelle dans le cadre éventuellement d'un nouveau programme de logement social sachant que les critères de construction de ces habitats vont devoir changer dans la période post-Covid ?**

Les avantages octroyés aujourd'hui pour le logement social sont pour réduire le coût de revient et pouvoir vendre à 250.000 DH. Aujourd'hui on est conscient que le pouvoir d'achat d'une partie de la population ne peut pas dépasser ce montant pour l'acquisition d'un bien immobilier. Nous sommes prêts à nous désister sur cette défiscalisation, en contrepartie il y a une compensation qui ne coûte rien à l'Etat. Au niveau des bâtiments, il faut gagner sur le plan des étages, c'est-à-dire si on dispose de plus d'étages on va pouvoir garder les 250.000 DH. De plus, on va pouvoir libérer l'extérieur pour que les futurs acquéreurs puissent bénéficier de plus d'espaces verts autour de ces immeubles.

**Quand vous dites gagner sur les hauteurs est-ce que cela veut dire que les futurs logements sociaux pourront disposer d'équipements comme les ascenseurs ?**

Evidemment, on dépassera le 5ème étage pour chaque immeuble et donc les ascenseurs seront obligatoirement installés.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **19/09/2020 - Des propositions pour la relance du secteur de l'immobilier au Maroc**

Au Maroc, la crise sanitaire liée au coronavirus a produit un impact négatif sur le secteur de l'immobilier. La Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) a fait des propositions réglementaires, bureaucratiques et financières au gouvernement pour une relance de l'activité.

Avec cette pandémie, le secteur de l'immobilier a été fortement touché, a confié à Maroc Diplomatique Taoufik Kamil, président de la FNPI. Il appelle à travailler sur des points administratifs et financiers qui « ne coutent rien à l'État » pour relancer le secteur. Pour lui, il est nécessaire de mettre à jour certains textes de loi. « Avec tous les avancements que connaît le secteur, ce n'est pas normal qu'on travaille avec des lois qui datent des années 90 », a indiqué M. Kamil.

Il a suggéré que certains textes notamment la loi n° 25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements en vigueur depuis le 17 juin 1992 et dont certaines dispositions ne sont plus adaptées à la situation actuelle du secteur de l'immobilier précisément l'article 11 relative à la durée de validité de l'autorisation de lotir soit revue.

La fédération a également proposé de revoir la loi 66-12 en date du 25 août 2016 relative au contrôle et à la répression des infractions en matière de construction et d'urbanisme qui renforce le caractère coercitif des sanctions pécuniaires voire privatives de liberté et qui est en déphasage avec la réalité du terrain.

Autre problème auquel fait face le secteur : la lenteur des procédures administratives. Les retards que connaissent les procédures administratives, que ce soit pour la délivrance des autorisations, des permis d'habiter, des certificats de conformité... pèsent aussi sur les investissements dans le secteur au Maroc, affirme Kamil. Il appelle le gouvernement à les assouplir.

La fédération a par ailleurs proposé de lever les obstacles de financement pour les acquéreurs qui ont trouvé des difficultés au niveau de l'octroi des crédits auprès des banques, surtout pour le logement social qui arrivera à son échéance à la fin de 2020, tout en donnant des « aides directes étatiques » pour les acquéreurs-bénéficiaires.

Source : *bladi.net-économie*

- **15/09/2020 - Logement : une nouvelle vision pour soutenir la relance économique du secteur ?**

Le département de Nouzha Bouchareb estime qu'il est nécessaire de réfléchir sur une nouvelle vision pour le logement, dans le but de soutenir la relance économique du secteur.

Le secteur du logement au Maroc a besoin d'une nouvelle vision pour réussir sa relance économique. Selon la ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Nouzha Bouchareb, le contexte actuel marqué par la pandémie du Covid-19 appelle à placer ce secteur au cœur de toutes les préoccupations. « Le secteur du logement nécessite une réflexion et une nouvelle vision, qui permettraient d'améliorer la qualité et le cadre de vie du citoyen. Cette vision doit être volontariste, participative et partenariale, prenant en compte les besoins spécifiques de chaque tranche de revenus », a-t-elle laissé entendre.

La Ministre a fait cette déclaration en marge de sa participation, le 15 septembre, à un symposium panafricain virtuel sous le thème : « La fourniture de logements abordables comme stratégie de relance économique à l'ère du Covid-19 en Afrique ». Pour Nouzha Bouchareb, il est nécessaire de tirer les meilleurs enseignements de la crise de Covid-19



dans le domaine du logement. « Cette crise sanitaire fut à l'origine de nouvelles exigences en termes d'habitat », a-t-elle souligné, ajoutant qu'il est primordial de préserver les emplois du secteur et aussi d'intégrer le secteur privé dans la stratégie de relance économique au niveau national et continental.

Organisé dans le cadre de la 39<sup>e</sup> Assemblée Générale Annuelle (AGA) de Shelter Afrique, qui devra se réunir jeudi, ce symposium a connu la participation de responsables gouvernementaux et d'experts ayant discuté des principaux aspects relatifs au positionnement de la fourniture de logements abordables à grande échelle en tant que stratégie clé pour permettre la relance économique en Afrique à l'ère du Covid-19.

*Source : challenge.ma*

#### • **10/09/2020 - A Rabat, l'immobilier a résisté malgré le coronavirus (chiffres)**

L'immobilier est parmi les secteurs qui ont le plus souffert de l'état d'urgence sanitaire imposé par les autorités marocaines. A Rabat, contrairement aux autres villes, l'immobilier a résisté, malgré des variations importantes dans certains segments. Voyons cela en détail pour le deuxième trimestre.

Dans la capitale administrative du pays, l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) indique que les prix des maisons ont augmenté de 8,5%, tandis que leurs transactions ont fortement chuté de -70,6%. Les prix des terrains urbains également, ont connu une légère hausse de 3,8%, alors que les transactions pour leur part, ont chuté de -22,7%.

Par ailleurs, les locaux commerciaux ont connu une baisse des prix de -8,7% tandis que les transactions ont chuté de -42,1%. Pendant ce temps, les prix des appartements ont légèrement baissé de -7,4% alors que les baisses au niveau des transactions s'établissent à -59,6%.

Ce même constat est fait au niveau des villas dont les prix ont connu une baisse insignifiante de -1,5% tandis que les transactions ici, ont dégringolé de -50%.

*Source : bladi.net-économie*

#### • **08/09/2020 - Immobilier : voici les tendances des prix à Casablanca**

Grâce à l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) du deuxième trimestre 2020, publié par Bank Al Maghrib, on en sait un peu plus sur la situation de l'immobilier à Casablanca.

Casablanca, qui détient le record des cas de contamination au Covid-19, la situation de l'immobilier en cette période de crise sanitaire est peu reluisante.

D'après l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI), les prix des maisons ont baissé de -6,8% tandis que les transactions enregistrent une chute considérable de -65,5%. De même, les prix ont chuté du côté des villas de -2,4% et les transactions de -25,3%.

Concernant les appartements, il est enregistré une légère baisse des prix dans l'ordre de -3,2% alors que les transactions à ce niveau connaissent une chute importante de -20,4%. Parallèlement, du côté des locaux commerciaux, une légère hausse de 2,2% est observée, alors que les transactions ont fortement chuté de -50,6%.

Le même phénomène s'observe au niveau des appartements et villas qui affichent une hausse des prix insignifiante, (respectivement de 0,4 et 2,0) alors que les transactions connaissent une chute drastique -52,7% et -68,8%.

*Source : bladi.net-économie*

- **08/09/2020 - Comment se porte l'immobilier à Marrakech en cette période de crise sanitaire ?**

Véritable indicateur pour les investisseurs et acteurs du secteur dans la prise de décision, l'Indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a été publié il y a quelques jours par Bank Al-Maghrib. Pour ce deuxième trimestre 2020, que retenir de la tendance à Marrakech, très affectée par l'épidémie du Covid-19.

Dans la ville ocre, d'après les chiffres de l'IPAI, les prix des appartements enregistrent une légère baisse de -1,8% tandis que les transactions ont fortement chuté de -26,7%.

D'après Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), les prix des locaux commerciaux ont légèrement régressé de -2,5% tandis que du côté des transactions on note une chute considérable de -53,8%.

Quant aux prix des terrains urbains, une baisse de -4,7% est notée, alors que, de leur côté, les transactions ont chuté de -68,6%. Au niveau des maisons, les prix ont connu une baisse de -12,6%, tandis que les transactions à ce niveau ont connu une baisse vertigineuse de -73,5%.

*Source : bladi.net-économie*

- **03/09/2020 - Au Maroc, le coronavirus affaiblit les banques**

La crise sanitaire liée au coronavirus a produit un impact négatif sur le secteur bancaire marocain. En témoignent les baisses de performances au niveau de plusieurs segments.

La croissance de l'encours du crédit a connu un ralentissement de 3,2% à fin juillet sur sept mois avec un léger redressement établi à 5,8% sur un an, fait savoir L'Économiste. Quant à l'encours des crédits de trésorerie aux entreprises non financières, il a enregistré une progression de 11,7% depuis janvier et de 13% comparé à juillet 2019. Les nouveaux prêts ont été octroyés avec un taux d'intérêt de 3,5%, ce qui correspond au plafond fixé pour les crédits Damane Oxygène dont ont bénéficié les entreprises durement touchées par la crise sanitaire.

La crise actuelle n'a pas épargné les autres crédits. L'encours des crédits aux entreprises non financières pour leurs investissements est en légère hausse de 0,2% à fin juillet sur sept mois. La croissance ressort à 4,4% sur un an. Les difficultés financières des entreprises ont impacté les investissements des ménages avec comme conséquence la suppression des emplois et une baisse des salaires. De même, le confinement et les restrictions de déplacement ont affecté les transactions immobilières. Selon la même source, les crédits à l'habitat ont limité leur hausse à 0,5% depuis le début de l'année et 2,1% sur un an. Résultat : l'encours du crédit à la consommation est en baisse sur les deux périodes.

La dégradation de l'encours des créances a atteint 10% depuis le début de l'année et 14% sur un an. Les impayés des entreprises non financières totalisent 43,7 milliards de dirhams, en progression de 9% depuis janvier et 12,2% par rapport à juillet 2019, est-il précisé.

*Source : bladi.net-économie*

- **30/09/2020 - La construction de logements neufs se redresse mais l'avenir s'annonce plus sombre**

**Entre juin et août, le nombre de logements mis en chantiers s'est établi à 88.300, soit une hausse de 2,2% par rapport à un an plus tôt. Mais les permis de construire, eux, sont en repli.**

(BFM Immo) - La construction de logements neufs, qui s'était effondrée en France pendant le strict confinement décrété au printemps, a continué à se redresser en août, montrent les chiffres officiels. Sur les trois mois compris entre juin et août, le nombre de logements mis en chantiers s'est établi à 88.300, soit une hausse de 2,2% par rapport à un an plus tôt, selon le ministère de la Transition écologique, dont dépend le Logement.

Cela marque une franche amélioration sur le seul mois d'août. Les précédents chiffres, qui concernaient les trois mois entre mai et juillet, témoignaient encore d'un net recul malgré une amélioration déjà sensible sur le début de l'été.

De nombreux chantiers ont dû être reportés au printemps, à la suite du strict confinement décrété entre mars et mai contre la propagation du coronavirus. Le relatif rebond des mises en chantier témoigne donc d'une reprise plutôt rapide de l'activité.

### **Moins de permis délivrés**

En revanche, le tableau est plus mitigé quant aux permis de construire, plus parlants quant aux réelles tendances à venir en matière de logement neuf. Entre juin et août, 93.500 permis ont été octroyés. Malgré une amélioration par rapport aux précédents mois, cela reste un recul de 16,5% par rapport à la même période de 2019.

Cette baisse est d'autant plus notable qu'elle correspond à une période où le confinement, qui avait largement gelé l'examen des permis, avait déjà pris fin. Les acteurs du secteur, en premier lieu les promoteurs immobiliers, s'inquiètent de plus en plus d'une crise durable du logement neuf. Au-delà du seul confinement, ils estiment que le secteur a pâti d'une période rallongée d'élections municipales, un contexte qu'ils jugent propice à décourager l'octroi de permis.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **29/09/2020 - Nouvelle chute des taux immobiliers sur 20 ans en août**

Les conditions de prêt pour les candidats à l'achat d'un logement sont toujours attractives. Après une remontée pendant la première moitié de l'année, les taux des crédits à l'habitat sont à nouveau en baisse depuis le mois de juillet. Pour août, l'Observatoire Crédit Logement/CSA annonce une moyenne à 1,24 %, tandis que la durée passe au-dessus de 19 ans.

### **Retour à la baisse des taux en juillet-août**

**Important** De 1,11 % en décembre 2009, les taux des crédits immobiliers ont grimpé à 1,28 % en juin 2020.

Ce phénomène est dû en premier lieu à la mise en œuvre des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière au niveau des banques. Le HCSF impose en effet la limitation du taux d'endettement à 33 % et le terme des prêts à 25 ans. Par ailleurs, à cause du confinement, l'activité a été complètement arrêtée entre mars et mai.

Mais contrairement à ce qui s'est produit au lendemain de la crise de 2008, période durant laquelle les taux se sont envolés jusqu'à plus de 5 %, leur hausse est restée contenue. Mieux, depuis juillet, les taux sont orientés à la baisse.

D'après l'Observatoire Crédit Logement/CSA, « La moyenne se situe actuellement à 1,24 %. »

## Augmentation de la durée de remboursement

Selon l'Observatoire,

« L'ajustement des grilles tarifaires des banques vise à doper la demande, les Français se montrant frileux par peur du chômage et des conséquences économiques à long terme de la pandémie de Covid-19.

Les taux moyens des crédits sur 20 ans se replient ainsi de 0,01 point, à 1,20 %. En revanche, ceux des financements sur 15 ans augmentent de 0,02 point à 1,05 % et même les meilleurs profils sont concernés, puisque les offres qui leur sont destinées affichent un taux de 0,79 %, en recul de 0,04 point.

La durée des remboursements suit la tendance inverse en revenant à son niveau de juin 2020, à 230 mois, l'équivalent de 19 ans et deux mois. Mais la répartition des différents termes de contrats est assez hétérogène. La proportion des prêts longs (plus de 20 ans) croît de 0,06 point, tandis que celle des emprunts sur 15 à 20 ans diminue à moins de 33 %.

## Des difficultés pour le marché du neuf

Alors que les taux des crédits immobiliers sont toujours favorables aux acquéreurs, les professionnels du marché s'inquiètent du ralentissement de la production, surtout après les records de l'année 2019.

Si l'activité a repris depuis juillet, le segment du neuf reste en grande difficulté. Aussi bien le volume de prêts que les montants accordés ont chuté sur une année glissante, respectivement de 13,6 % et 12,7 %.

Toutefois, si l'on considère uniquement la période juin-août, les chiffres s'affichent en repli. Sur un an, le nombre de prêts a baissé de 9 %, légèrement moins que la production totale (-9,6 %), notamment à cause de la croissance des refus.

Source : [Meilleurtaux.com](http://Meilleurtaux.com)

- **28/09/2020 - Après une "période historiquement incroyable", le marché immobilier "commence à se tasser"**

**Laurent Vimont, président de Century 21, a décrypté sur BFM Business les dernières tendances sur le marché immobilier. Il a précisé que si l'été a été exceptionnel, la situation commence à se tasser.**

(BFM Immo) - "On vient de vivre une période historiquement incroyable avec des chiffres records en terme de production". Sur BFM Business ce lundi, Laurent Vimont, président de Century 21, a rappelé que l'été a été ensoleillé sur le marché immobilier. Concernant les prix, il ne se prononce pas, préférant attendre d'avoir des chiffres précis, mais il dévoile néanmoins qu'"ils sont légèrement haussier, ce qui est logique".

Après un été exceptionnel, le marché immobilier pendant "le mois de septembre commence à se tasser un petit peu", prévient-il. Et si les taux se maintiennent, il prévoit "un atterrissage en douceur".

Concernant le marché parisien, il se refuse à faire des prévisions. Mais il rappelle que "les arbres ne montent pas au ciel. Il est possible que le marché corrige ou commence à freiner sur la hausse". Il préfère préciser: "Avant de s'emballer sur une baisse massive des prix à Paris, je pense qu'il y a un petit peu de temps".

Source : [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com)

- **23/09/2020 - Malgré le Brexit, les acheteurs anglais restent fidèles au marché immobilier français**

Alors que de la fin de la période de transition du Brexit approche à grands pas, le marché immobilier français voit déjà revenir les acheteurs britanniques. Une aubaine non seulement pour les vendeurs français mais aussi pour Sextant, le plus english des réseaux de mandataires. Etat des lieux.

“Nous avons observé un coup d'arrêt au moment du vote du Brexit, lié aux nombreuses incertitudes et au manque de visibilité pour les britanniques. Depuis que la sortie est actée, les demandes ont été multipliées par trois”, observent Brice Bonato et Matthieu Cany, co-fondateurs et dirigeants de Sextant France. Un attrait qui devrait se confirmer dans les mois à venir, voire même s'accélérer d'ici l'été 2021 au regard du véritable boom qu'a connu le marché français depuis le mois de juin. Le réseau Sextant a ainsi connu une hausse de 54 % de ses transactions entre juin et août derniers, dont 10 % de Britanniques parmi les acheteurs.

### **L'Hexagone a toujours la cote**

Il faut dire que la France affiche de sérieux atouts pour les habitants d'outre-Manche. Non seulement, les prix de l'immobilier y sont beaucoup moins élevés qu'au Royaume-Uni où le prix d'un m<sup>2</sup> en ville est 13 % supérieur à la France, mais la durée d'emprunt y est également plus longue avec un encours bancaire immobilier moyen 1,5 fois supérieur à ceux des Français. « L'incertitude sur la situation économique liée au Brexit au Royaume-Uni les pousse à trouver un pied-à-terre, en résidence principale ou secondaire, en dehors des frontières de leur pays. » Parmi les acquéreurs britanniques, on retrouve essentiellement des seniors ayant capitalisé dans leur vie active au Royaume-Uni et qui souhaitent aujourd'hui vivre leur retraite en France avec un bon pouvoir d'achat. Quant à la typologie des biens ciblés, « Ce sont les maisons en campagne qui sont très recherchées. Elles représentent 96 % du total des demandes formulées par les acquéreurs britanniques », souligne Brice Bonato et Matthieu Cany.

### **La Bretagne a le vent en poupe**

Parmi les régions les plus attractives pour les acheteurs britanniques, la Bretagne, avec 18 % du volume d'affaires du réseau Sextant, arrive en tête. La Normandie, le Bassin Aquitain ou encore la région Pays-de-la-Loire séduisent également les Anglais en raison de leurs accès facilités pour rentrer au Royaume-Uni. « Ce fort intérêt pour le marché français et surtout l'ouest de la France, zone privilégiée par les britanniques, est une aubaine pour les vendeurs », analysent Brice Bonato et Matthieu Cany. » L'enjeu pour un vendeur est d'avoir un maximum d'acquéreurs potentiels et la clientèle britannique supplémentaire vient renforcer cette capacité d'un vendeur à trouver un acquéreur au bon prix dans le bon délai”, concluent-ils.

Source : [Meilleurtaux.com](http://Meilleurtaux.com)

## **• 22/09/2020 - Quel état du marché de l'Immobilier en septembre 2020 ?**

À la peine durant le confinement, le marché de l'immobilier a redémarré mi-mai alors que la crise économique en est encore ses prémices. Dans ce contexte tendu, devenir propriétaire reste une priorité pour les ménages français malgré le serrage de vis opéré par les banques quant aux conditions d'octroi des crédits immobiliers. Notre rédaction fait le point sur le marché résidentiel en cette rentrée de septembre 2020.

### **La confiance des ménages se stabilise**

En août dernier, l'indicateur de confiance des ménages de l'Insee s'est maintenu à 94, à distance de sa moyenne de longue période (100), mais nettement au-dessus du seuil atteint en décembre 2018 en pleine crise des Gilets Jaunes (88 points).

Même si les chiffres montrent une relative amélioration comparativement à juillet, les craintes des Français restent focalisées sur leur situation financière actuelle et future, et sur les perspectives d'évolution du chômage dans un environnement marqué par une crise économique sans précédent. Le pays compte désormais 4,4 millions de chômeurs de catégorie A, soit 830 000 demandeurs supplémentaires au deuxième trimestre 2020.

### **Un marché du logement en retrait**

Flashback. 2019 aura été une année exceptionnelle pour le marché immobilier, totalisant 1 075 000 transactions, soit une augmentation de 11,4% par rapport à 2018. Dans le même temps, les établissements bancaires auront distribué quelque 258 milliards

d'euros aux emprunteurs. 2020 s'est ouverte avec de nouvelles conditions d'octroi. Le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) demande aux banques de faire preuve d'une plus grande rigueur dans l'attribution des prêts, leur enjoignant d'appliquer la double limitation du taux d'endettement à 33% et de la durée de remboursement à 25 ans.

Des règles qui sont aujourd'hui suivies d'autant plus scrupuleusement que la crise sanitaire et économique augmente les risques pour les finances des ménages et pour l'équilibre financier des banques. Dans ce contexte pour le moins compliqué et dégradé, le marché de l'immobilier démontre pourtant sa résilience. Même s'il y a eu reprise des ventes après le confinement, le marché 2020 va inévitablement être inférieur à ce qu'il était l'an passé.

L'Insee estime qu'à fin juin sur un an 60 000 transactions ont été perdues, portant le volume sur douze mois à 1 009 000 ventes. L'institut anticipe une baisse d'environ 20% à 25% sur l'ensemble de l'année en raison d'un second semestre 2020 moins dynamique qu'il y a un an. La période de confinement a fait perdre 150 000 ventes immobilières, soit 15% du volume annuel.

À ce stade de l'année, les scores d'activité demeurent élevés. Depuis la création des statistiques, seules les millésimes 2017, 2018 et 2019 ont dépassé les 900 000 transactions dans l'ancien.

### **Des prix immobiliers qui résistent**

D'aucuns s'attendaient à ce que les prix s'assagissent compte tenu de la conjoncture. Or, l'incidence de cette crise inédite sur les prix des logements est pour le moment très limitée. Le réseau d'agences immobilières Fnaim n'observe aucune baisse, seulement un ralentissement de la hausse (+0,8% entre la fin du deuxième trimestre et août). L'offre de logements à vendre reste faible au regard de la demande. Dans un de nos articles précédents, nous évoquions une tension immobilière plus forte dans 14 grandes villes où le ratio acheteurs/vendeurs a augmenté par rapport à l'an dernier et dépasse même 2 par endroit (Paris, Lyon, Boulogne-Billancourt).

Selon les Notaires de France, dont les chiffres font autorité puisqu'ils se basent sur les transactions finalisées par un acte authentique, la hausse sur un an au deuxième trimestre 2020 a atteint 5,7%. Dans les villes de plus de 10 000 habitants, les valeurs grimpent de 7% et même de 7,8% dans les centres-villes. Les communes plus petites et les zones rurales ne sont pas à la traîne avec une inflation de 5,2% sur un an.

### **Les biens les plus recherchés**

À en croire les moteurs de recherche, on constate un regain d'intérêt pour les maisons, les logements avec espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin) et les maisons secondaires. Les Français ont démontré un plus grand appétit pour ces 3 types de biens immobiliers, mais le passage à l'acte dépend souvent des perspectives d'emploi et de décisions au sein de l'entreprise, comme le déploiement du télétravail.

Autre donnée caractéristique de la rentrée 2020 : face aux difficultés d'accès à l'emploi, bon nombre de diplômés retardent leur entrée sur le marché du travail, préférant prolonger leurs études. Il en résulte un nombre plus important d'étudiants à la recherche d'un logement. À noter également que la crise qui pénalise fortement le tourisme incite certains propriétaires bailleurs à arrêter les locations saisonnières au profit de la location de longue durée, meublée ou non.

### **Des conditions d'emprunt avantageuses mais un difficile accès au crédit**

Malgré la crise, les difficultés d'accès au crédit et la bonne tenue des prix, le marché immobilier ne s'effondre pas et fait preuve d'une belle résilience grâce à son premier facteur de soutien, le faible niveau des taux d'intérêt. Quand les temps sont difficiles, la pierre conforte son statut de valeur refuge. Quel que soit le projet immobilier, achat de la résidence principale, d'une maison secondaire ou d'un bien locatif, les conditions d'emprunt sont toujours avantageuses. Selon l'Observatoire Crédit logement, le taux brut toutes durées confondues (hors assurance emprunteur et coût des sûretés) s'est établi à 1,24% en août dernier, soit 4 points de moins qu'en juin 2020.

Les banques restent agressives pour éviter que la production de crédits ne chute plus lourdement (-12,7% de montants distribués sur un an à fin août), tout en procédant à une plus grande sélectivité des dossiers. Ne cachons pas que les refus de prêt augmentent très nettement depuis le début de l'année, accentués par les effets délétères de la crise économique. Le nombre de dossiers recalés a doublé chez les courtiers par rapport à 2019. Les premiers concernés sont les primo-accédants sans apport personnel, les investisseurs pénalisés par le taux d'endettement maximum à 33%, également les acquéreurs potentiels dans le neuf chez qui on enregistre plus de 30% d'annulation d'achat.

La décision du HCSF jeudi 17 septembre de maintenir les règles d'octroi qu'il a édicté fin 2019 risque de creuser encore plus le fossé entre les candidats à l'emprunt immobilier, excluant de l'accès au crédit des dizaines de milliers de personnes dont le profil convenait sans problème aux établissements bancaires l'an dernier.

Source : [magnolia.fr](https://magnolia.fr)

## • 22/09/2020 - Prolongation du PTZ et du Pinel pour soutenir l'immobilier neuf

Alors que l'activité sur le marché immobilier reprend, la construction de logements neufs poursuit son plongeon. Pour soutenir le secteur, les pouvoirs publics ont décidé de reconduire le prêt à taux zéro et le dispositif de défiscalisation Pinel, qui devaient initialement disparaître en fin 2021.

### Les premières mesures pour soutenir la construction neuve

**Important** Le vaste plan de relance dévoilé par le gouvernement a déçu les acteurs du bâtiment, les principales mesures concernant le logement portent sur la rénovation, notamment énergétique.

Pourtant, le repli sur le segment du neuf se poursuit, comme le montre la baisse du nombre de permis de construire accordés et de celui des mises en chantier. Ces deux indicateurs sont tombés à des seuils jamais observés, alors que 500 000 habitats doivent venir étoffer le parc existant chaque année.

Plusieurs organisations professionnelles ont salué la récente annonce du maintien du prêt à taux zéro et du Pinel, deux dispositifs essentiels pour les candidats à l'accession à la propriété.

Le premier est destiné aux particuliers qui veulent acheter ou faire construire pour la première fois leur résidence principale. Soumis à conditions de revenus, le PTZ est réservé aux zones A bis, A et B1, caractérisées par une forte tension immobilière.

Le second vise à encourager l'investissement locatif. Les futurs propriétaires ont droit à une réduction d'impôt conséquente, mais s'engagent en contrepartie sur une période minimale de location de leur bien et sur un loyer inférieur aux moyennes pratiquées sur le marché.

La prolongation de ces aides devrait faire partie des sujets discutés dans le cadre des débats pour le PLF 2021.

### La réforme du PTZ et du Pinel en projet

Tout comme la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et la Fédération française du bâtiment (FFB), les spécialistes du logement social se réjouissent de l'attention que le gouvernement porte enfin à une problématique majeure. Depuis quelques années, ces professionnels reprochent à l'Exécutif sa tendance à attribuer le problème de l'étalement urbain à la construction de maisons neuves.

Toutefois,

**Important** L'État projetterait également de réformer du PTZ et du Pinel afin, entre autres, de servir sa démarche de lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour LCA-FFB, la première fédération des constructeurs de maisons, la révision du fonctionnement de ces dispositifs doit se faire dans un esprit d'ouverture.

Pour eux, il s'agit de « concilier les attentes de la population tout en répondant aux objectifs de justice sociale et de cohésion des territoires. »

Et cela, sans opérer de discrimination ou ériger des barrières entre les types de logements (individuel ou collectif) ou sur la nature du projet (neuf ou rénovation) ».

Source : *Meilleurtaux.com*

## • 19/09/2020 - Immobilier Post déconfinement : Où en est le marché du logement en septembre 2020 ?

À l'arrêt ou presque durant le confinement, le marché du logement a repris des couleurs depuis. Aujourd'hui, malgré une situation économique compliquée et des conditions de crédits durcies, il fait preuve de résilience. Rebond ou véritable reprise ? L'analyse du Laboratoire Économique du Logement (LABEL) de la FNAIM.

### **La confiance des ménages est touchée mais pas coulée**

La confiance des ménages, indicateur très lié au dynamisme du marché du logement, a pâti de la crise sanitaire, mais ne s'est pas effondrée. A 94 points en août 2020, l'indicateur de l'INSEE se maintient en-dessous de sa moyenne de long terme (100 points) mais au-dessus du précédent point bas atteint en décembre 2018 au plus fort de la crise des « gilets jaunes » (88 points). Les ménages restent toutefois inquiets sur les perspectives d'évolution du chômage. On compte 830 000 demandeurs d'emplois supplémentaires au 2<sup>e</sup> trimestre 2020, soit un total de 4,4 millions de demandeurs d'emploi de catégorie A, d'après Pôle emploi et la DARES. L'impact sur le marché immobilier sera différencié selon les territoires et les annonces locales de réductions d'emplois.

### **Baisse inévitable de l'activité en 2020**

L'impact sur le marché du logement dépendra de l'évolution de l'épidémie qui perturbera encore vraisemblablement l'économie durant de nombreux mois. Mais malgré le rebond des ventes (on ne peut pas encore parler de reprise) depuis la fin du confinement, le nombre de ventes s'inscrira en baisse sur l'année 2020. Les estimations de volumes de transactions les plus récentes et fiables proviennent de l'INSEE et du ministère (CGEDD).

L'INSEE estime qu'environ 1 009 000 transactions ont été réalisées sur les 12 derniers mois à fin juin 2020, soit environ 60 000 de moins que sur 12 mois à fin février. Mais les conséquences du confinement devraient continuer de se répercuter sur les ventes en juillet et août, compte tenu des délais naturels du marché (visites puis promesse de vente puis vente). Environ 150 000 ventes (soit 15 % des ventes annuelles) devraient alors avoir été perdues durant le confinement et ne seront pas rattrapées. Le second semestre 2020 étant attendu un peu moins dynamique que le second semestre 2019, le nombre de transactions pourrait donc baisser d'environ 20 à 25 % sur l'ensemble de l'année 2020.

### **Résistance des prix de l'immobilier**

Il semble à ce stade périlleux de faire des prévisions chiffrées sur l'impact futur de cette crise inédite sur les prix des logements. L'impact de la crise est à ce jour très mesuré sur les prix. A mi-août, la FNAIM n'observe pas de baisse des prix, seulement un ralentissement de la hausse (+0,8 % entre juillet-août et le second trimestre). Les acheteurs n'attendent pas une hypothétique baisse de prix pour revenir sur le marché, et l'offre de logements à vendre demeure à un faible niveau. Avec la matérialisation des conséquences économiques et sociales de la crise, les prochains mois nous diront si cette tendance perdure. On pourrait par ailleurs assister à un rééquilibrage territorial, avec un dynamisme moindre qu'avant la crise dans les grandes agglomérations.

### **Des taux de crédit toujours très bas mais des critères d'octroi qui se sont durcis**

Les taux des crédits immobiliers restent à un très bas niveau et devraient le rester d'ici la fin de l'année 2020, ce qui constitue un facteur de soutien important du marché. Hors renégociations de crédit, les taux ont peu augmenté depuis le début de la crise sanitaire, d'après la Banque de France. Après avoir atteint un point bas à 1,14 % (assurance incluse) en décembre dernier, ils sont légèrement remontés à 1,26 % en juillet



2020. Cependant, les conditions d'octroi de crédit se sont durcies, notamment sous l'effet des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) en vigueur depuis le 1er janvier 2020 (durée, taux d'effort, ...). Les taux de refus augmentent et les délais de traitement des dossiers s'allongent.

### **Les résidences secondaires connaissent un regain d'intérêt**

Malgré un marché de l'emploi qui souffre (forte hausse du chômage) et des conditions de crédits durcies, le marché du logement fait preuve de résilience. Le niveau très bas des taux d'intérêt constitue toujours un puissant soutien au marché, la confiance des ménages résiste plutôt mieux qu'initialement prévu et le logement profite plus que jamais de son statut de valeur refuge. À ce stade, et même s'il faut rester prudent, les prix semblent tendre vers la stabilité alors que de nombreux suiveurs du marché anticipaient une baisse marquée. Les transactions perdues à cause du confinement ne seront toutefois pas rattrapées.

La crise sanitaire fait évoluer le marché et trois grandes tendances se dégagent. Les résidences secondaires connaissent un regain d'intérêt, tout comme les maisons et de manière générale les biens avec des espaces extérieurs. L'évolution des recherches Google des termes « achat appartement » et « achat maison » est révélatrice : depuis le confinement, les recherches de maisons sont plus fréquentes et l'écart avec les recherches d'appartements se maintient depuis, alimentant la thèse d'une redistribution des cartes en faveur des maisons qui pourrait durer. Ces recherches sur Internet ne vont toutefois pas nécessairement se transformer en transactions et le mouvement de délocalisation annoncé d'une partie de la population reste suspendu à la stratégie des entreprises.

Par ailleurs, la crise sanitaire ayant fortement touché le tourisme, de nombreux propriétaires bailleurs font le choix d'un changement d'affectation de leur logement, délaissant la location de courte durée (de type Airbnb) au profit de la location classique, meublée ou non. Enfin, en temps de crise, on observe habituellement une hausse du nombre d'étudiants (certains préférant prolonger leurs études face aux difficultés d'accès à l'emploi). Malgré le développement de l'enseignement à distance, le nombre d'étudiants recherchant un logement semble donc augmenter en cette rentrée 2020.

Source : [mysweetimmo.com](https://mysweetimmo.com)

### **• 18/09/2020 - Impact de la crise sanitaire sur le marché immobilier locatif**

Après le confinement, l'activité est repartie sur le marché immobilier, aussi bien pour les acquisitions que pour les locations. Les huit semaines passées à leur domicile ont radicalement transformé les exigences des locataires. Comme la demande, l'offre est plus importante, avec une majorité de biens meublés libérés plus tôt ou issus de la location touristique de courte durée.

#### **Forte augmentation de l'offre et de la demande de locations**

Important En pleine période de confinement, les demandes de locations ont doublé par rapport à leur niveau de mai 2019.

Le mois suivant, le volume de recherches a progressé de 75 %. Cette envolée s'explique par le souhait de 71 % des familles de profiter des vacances pour déménager. Il faut également compter avec les étudiants qui se sont lancés plus tôt dans la quête d'un logement pour la rentrée.

Pour répondre à cette forte demande, l'offre est heureusement elle aussi plus importante. Un grand nombre de biens se sont libérés en avance à cause de la pandémie. En effet, avec la fin des cours en présentiel et la fermeture des entreprises, les jeunes étudiants, stagiaires et apprentis, mais aussi les professionnels en mobilité, ont pu regagner le domicile familial quelques semaines avant le terme de leur bail.

En conséquence, des appartements, souvent meublés, se sont retrouvés disponibles. Ils s'ajoutent aux meublés habituellement proposés aux touristes, mais que leurs propriétaires ont dû basculer vers les contrats classiques pour compenser la perte de

revenus alors que beaucoup remboursent un prêt lié à leur investissement locatif. Entre juin 2019 et juin 2020, les annonces pour des locations de longue durée, dont 56 % concernaient des habitations meublées, ont grimpé de 39 %.

### **Les citoyens en quête d'espace se tournent vers la campagne**

Plusieurs agences immobilières parisiennes observent un autre phénomène : l'engouement des citoyens pour les zones rurales. Cette envie d'espace a émergé durant le confinement. Ayant passé la majeure partie de leur temps chez eux entre télétravail, corvées ménagères et aide aux devoirs, les Français ont réalisé les inconvénients des espaces réduits.

Dans le cas des Parisiens, les recherches sur les départements voisins ont nettement augmenté.

**Important** En Seine-et-Marne, le taux de hausse atteint 140 %, contre 113 % dans le Val-d'Oise et 110 % dans les Yvelines, ou encore 104 % dans l'Essonne.

Seuls les Hauts-de-Seine enregistrent un taux de croissance des demandes inférieur à 100 %, à 75 %.

Certains n'hésitent pas à s'éloigner davantage, dans l'Oise ou en Picardie, où le nombre de recherches a bondi de 97 %. Plusieurs grandes villes de province bénéficient également de la tendance : la demande de logements émanant de ménages quittant la capitale a doublé dans les centres de Rennes et Grenoble, et progressé de 70 % à Bordeaux, Nantes, ou encore Poitiers.

*Source : Meilleurtaux.com*

- **17/09/2020 - Les promoteurs immobiliers estiment que "la catastrophe est devant nous" pour le logement neuf**

**Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers, a constaté que le marché du logement neuf a chuté au deuxième trimestre, période de confinement. Et qu'il tourne au ralenti depuis.**

(BFM Immo) - Le marché du logement neuf a chuté au deuxième trimestre, période de strict confinement contre le virus, et la construction risque de tourner longtemps au ralenti, a prévenu la fédération des promoteurs immobiliers. "On a une crise du logement qui commence à s'installer: la catastrophe est devant nous", a résumé Alexandra François-Cuxac, présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), lors d'une conférence de présentation des chiffres du secteur pour le deuxième trimestre.

Celui-ci a été marqué par l'essentiel du confinement décrété en France entre mi-mars et début mai contre le coronavirus.

Ces mesures, qui ont mis à l'arrêt l'économie, ont logiquement plombé les ventes des promoteurs, le secteur qui fait construire les immeubles. Entre avril et juin, selon la FPI, ils ont vendu 25.423 logements, soit une chute de 37,8% par rapport à un an plus tôt. C'est un effondrement, mais le secteur est surtout inquiet pour la suite.

Il constate que l'octroi des permis de construire, gage de futurs logements, peine à reprendre depuis la fin du confinement. "Les perspectives du secteur sont sombres", a prévenu Alexandra François-Cuxac, annonçant "des mois très très difficiles, voire des années".

### **Problème plus large que la seule crise sanitaire**

Les promoteurs estiment que le problème est plus large que la seule crise sanitaire. Certes, celle-ci a provoqué un gel de l'examen des permis mais le secteur souligne que les blocages s'accumulaient déjà avant. La fédération en tient responsable la période des élections municipales, généralement considérée comme défavorable à l'octroi de permis, et, au-delà, une tendance globale des maires à se montrer timides en matière de construction de logements.

De nombreuses municipalités, "réduisent tous les espaces constructibles", a insisté Alexandra François-Cuxac. Conséquence de ces blocages, le secteur réduit

considérablement son offre de nouveaux logements. Au deuxième trimestre, elle a chuté de plus de moitié par rapport à un an plus tôt. "C'est du jamais-vu", a regretté le promoteur Marc Villand. "Il y a un effet élection et un effet ambiance générale qui est impressionnant." Il a évoqué "un certain nombre de permis remis en cause, qu'on nous demande de retirer ou qu'on n'aura jamais". Dans le cadre de son vaste plan de relance annoncé début septembre, le gouvernement a prévu un encouragement financier aux maires facilitant la construction de logements, mais le monde de l'habitat neuf se sent largement oublié par l'Etat au profit des enjeux de rénovation énergétique.

"La rénovation c'est nécessaire, pour les particuliers notamment qui ne sont pas bien isolés et mal logés. Mais la rénovation, ça ne crée pas de nouveaux logements", commente ce jeudi sur BFM Business Alexandra François-Cuxac. "Or, l'objectif, finalement qu'on doit tous partager, de décarboner notre société à l'horizon 2050, ce fameux zéro carbone en 2050, nous impose de construire des logements neufs durables", insiste-t-elle

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

## • 17/09/2020 - Des mesures fortes réclamées pour la relance de l'immobilier neuf

L'ensemble du secteur du bâtiment a été lourdement impacté par la crise du Covid-19. Des fonds supplémentaires sont alloués à la prime à la rénovation énergétique afin d'encourager les Français à entretenir et améliorer leur habitat. En revanche, des dispositions fortes sont toujours attendues pour le logement neuf, mesures qui devraient être discutées dans le cadre du PLF 2021.

### **Des aides réclamées pour compenser l'impact de la crise sur le neuf**

Dans sa note de conjoncture portant sur les 7 premiers mois de 2020, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) s'inquiète du « repli de plusieurs indicateurs clés », dont la chute d'environ 15 % en glissement annuel des mises en chantier dans le neuf en fin juillet. L'heure est également à la baisse pour les permis de construire (-20 % en glissement annuel) avec une accélération au cours des trois derniers mois, à -27,3 %. Les promoteurs ne sont pas épargnés, leurs ventes ayant dégringolé de 30,9 % au premier semestre 2020 par rapport à la même période l'an dernier. De même, un repli de 18,1 % en glissement annuel sur les 7 mois est observé sur le segment des ventes de maisons en diffus.

**Important** Les professionnels du marché réclament ainsi « des mesures fortes » dans la loi de finances pour 2021, sachant que les premiers débats doivent se tenir au cours de la semaine du 12 octobre.

Ils plébiscitent notamment :

- le maintien du dispositif de défiscalisation Pinel, qui soutient l'investissement locatif, jusqu'en 2022 ;
- l'extension du PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf à l'ensemble du territoire au lieu des seules zones A et B1 et le retour de la part finançable maximale à 40 % du coût de l'opération.

### **L'indispensable assouplissement des règles du HCSF**

Afin d'optimiser l'efficacité des mesures souhaitées, Olivier Salleron, le nouveau Président de la FFB, appelle également à un « Assouplissement des règles édictées en fin 2019 par le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) concernant l'octroi de prêts immobiliers, et récemment confirmées. »

Pour mémoire, cette autorité impose aux banques le strict respect du plafond de 33 % pour le taux d'endettement et la suppression des crédits sur plus de 25 ans de leur offre.

La conséquence est l'exclusion des primo-accédants jeunes et modestes, qui ne peuvent emprunter que sur de longues durées afin d'éviter que leurs mensualités accaparent une proportion de leur budget supérieure à 33 %. De plus, les prêteurs exigent à nouveau un apport personnel, destiné à couvrir au moins les frais de notaire.

**Important** À cause de tous ces changements, seuls les bons profils profitent des taux toujours très attractifs en vigueur.

Il reste que même si la fédération obtient gain de cause, les futures dispositions décidées ne s'appliqueront au plus tôt qu'en 2021, alors que le bilan 2020 de la filière est menacé.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **16/09/2020 - Immobilier ancien : une baisse probable, mais dans des proportions moindres**

Le marché de l'immobilier en France est sujet à de nombreuses incertitudes en cette période post-confinement. D'après les observateurs, la baisse des prix tant attendue devrait finalement survenir sur le marché de l'ancien, cependant il ne faudra pas s'attendre à une chute vertigineuse. Il faudra également patienter puisqu'une inversion de courbes est prévue pour le dernier trimestre 2021.

#### **Une baisse quasi forcée**

**Important** En septembre 2021, les professionnels de l'immobilier anticipent une baisse moyenne de 1 % dans l'ancien.

Mais il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'une moyenne et que la réalité ne sera pas forcément la même pour chaque région.

**Le comportement des prix dépend en réalité de la résilience de l'activité dominante dans chaque région et de sa capacité à se relancer.** Par exemple, le marché immobilier dans des villes qui vivent principalement du tourisme ne connaîtra pas la même dynamique que celui des agglomérations où l'industrie est prédominante. Et bien évidemment, l'évolution des prix se fera en fonction de cette dynamique.

**Important** Mais pour en revenir à la baisse moyenne de 1 %, elle est liée notamment à une hypothétique faiblesse de la demande.

Le confinement a ainsi occasionné une baisse considérable des revenus des ménages. Les chiffres du chômage sont également sur une trajectoire ascendante. S'y ajoute un durcissement (certes léger) des conditions d'octroi de prêts, en particulier pour le primo accédant.

La conséquence est notable puisque bon nombre de ceux qui sont susceptibles d'animer le marché s'en retrouvent exclus. Au mieux, ils devront revoir leurs ambitions à la baisse. Et ceux qui ont un bien à vendre sont alors dans l'obligation de baisser leur prix.

#### **Hausse à Lille, stabilité à Bordeaux, baisse à Nice**

Comme évoqué précédemment, la baisse des prix se limitera à quelques villes de France. Les acheteurs qui se positionnent sur des propriétés du côté de Nice ou de Montpellier pourraient avoir l'agréable surprise d'une progression négative de 2 % sur un an.

À l'inverse, la tension devrait se maintenir à Lille, où les observateurs prévoient une hausse importante, de l'ordre de 2 % à 4 %. Paris et Rennes devraient être logés à la même enseigne, mais avec une progression qui ne dépasse pas les 2 %.

Enfin, d'ici septembre 2021, les prix ne devraient pas trop bouger du côté de Marseille, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Strasbourg ou encore Nantes.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **15/09/2020 - L'offre dans l'immobilier neuf se raréfie**

Le marché de l'immobilier neuf souffre de la pénurie de l'offre. Les retards de chantiers causés par la réticence des maires à délivrer des permis de construire pendant la période pré-électorale et la crise sanitaire ont empêché les promoteurs immobiliers de lancer à temps leurs projets de construction de logements. Par ailleurs, la demande reste soutenue aussi bien dans les grandes métropoles que dans les villes moyennes.

Ce déséquilibre entre l'offre et la demande entraîne inévitablement une hausse des prix dans le neuf, d'autant plus que le prix foncier ne cesse de grimper faute de terrains disponibles. En outre, les promoteurs doivent prendre en compte les nouvelles attentes des acquéreurs à la sortie du confinement (espaces extérieurs, des logements modulables, etc.).

### **Une hausse de 3,4 % des prix des appartements neufs en 6 mois**

Selon les chiffres publiés par le Laboratoire Immobilier en juin dernier, **les prix du mètre carré ont progressé de 3,4 % en 6 mois** (contre 3 % sur un an auparavant). La moyenne se situe ainsi à 4 806 euros pour les logements encore en construction. Il faut néanmoins préciser que les prix fluctuent suivant les régions, ainsi en Île-de-France, le mètre carré moyen s'élève à 6 562 euros (12 414 euros à Paris). En province, il est possible de dénicher des offres tournant autour de 3 252 euros et 4 278 euros.

**Important** Devant la rareté de l'offre, les prix poursuivent une tendance haussière.

Les acheteurs potentiels devraient de ce fait disposer d'un **budget assez conséquent pour pouvoir accéder à un logement neuf**. Il leur faut notamment obtenir un financement aux meilleures conditions et en accord avec leurs besoins, et pour cela,

L'accompagnement d'un courtier immobilier est plus que nécessaire.

Les attentes des acquéreurs évoluent depuis la fin du confinement

D'après la présidente de la FPI, Alexandra François- Cuxac, « La crise sanitaire et le confinement ont fait évoluer les attentes des acquéreurs de logements neufs.

**Important** Les promoteurs devront par conséquent construire des biens dotés d'espaces d'extérieurs, et dont les espaces intérieurs sont modulables.

Et, il leur faudra également trouver des solutions technologiques qui prennent en compte les contraintes sanitaires et le télétravail.

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

### **• 14/09/2020 - La fédération du bâtiment estime que le secteur "est reparti à 100%"**

**Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment, était l'invité ce lundi de BFM Business. Il est revenu sur les différentes annonces du gouvernement sur le bâtiment.**

(BFM Immo) - "Le bâtiment est reparti à 100% et ça c'était important". Sur BFM Business, Olivier Salleron, président de la FFB, se veut optimiste. "Quand le bâtiment va, il entraîne le reste de l'économie", rappelle-t-il. Et il égrène "oui on va maintenir les emplois, oui le plan de relance est plutôt bon, sur l'ancien et la rénovation énergétique".

Et il ajoute : "Le bâtiment va sauver la planète". Mais Olivier Salleron tempère également. Il rappelle qu'il y avait beaucoup d'incertitudes sur le neuf. Mais il précise : "Depuis une semaine, un peu moins puisque le gouvernement a annoncé des mesures que l'on demandait nous dans notre plan de relance fin juin. On commence vraiment à être satisfait".

Selon le site Batiactu, le gouvernement a décidé de prolonger deux aides, le Pinel et le PTZ, qui devaient expirer fin 2021, afin de soutenir la construction de logements neufs. Il devrait le faire à l'occasion du budget pour l'an prochain, présenté à la fin du mois. Ils seront prolongés et modifiés.

Le PTZ s'adresse aux particuliers qui achètent leur propre logement, et permet de solliciter des prêts en partie sans intérêt auprès des banques. Le Pinel est destiné aux futurs propriétaires qui comptent louer leur bien: ils ont droit à une aide à l'achat s'ils s'engagent à demander un loyer inférieur au marché.

Olivier Salleron, s'il salue le prolongement, rappelle qu'il serait bien que le dispositif Pinel ne soit pas trop modifié non plus. "On veut le prolonger, pas le restreindre". Pour le PTZ, il demande que la quotité soit remontée à 40% du prix de la construction.

Source : [lavieimmo.com](http://lavieimmo.com)

- **14/09/2020 - Le nombre de permis de construire accordés atteint son plus bas niveau en 5 ans**

Alors que la hausse des prix de l'immobilier se poursuit, le nombre de permis de construire délivré diminue constamment. Moins de 400 000 habitats ont décroché le précieux sésame en 2020 selon les derniers chiffres du ministère chargé du Logement, alors que la précédente administration avait fixé un objectif annuel de 500 000 nouveaux logements.

### **Chute inquiétante des logements autorisés et des mises en chantier**

**Important** Jamais depuis 2015 le nombre de logements ayant obtenu un permis de construire n'a été aussi faible.

Sur 12 mois cumulés, le rapport du ministère indique que

« Seulement 394 100 permis ont été octroyés en juillet, soit 2,6 % de moins que le mois précédent (404 800 autorisations).

Les chiffres sont tout aussi alarmants pour les logements dont le chantier a déjà commencé. En effet, avec seulement 374 700 unités, leur nombre s'affiche également en baisse, bien que dans une moindre mesure par rapport aux nouvelles demandes, puisque le taux de repli est limité à 0,9 %. Toutefois, depuis le printemps, il n'est plus parvenu à dépasser le cap des 400 000.

La réalité est donc très éloignée des objectifs fixés en 2013 par François Hollande, qui misait sur la construction de 500 000 logements par an au minimum pour répondre à une demande toujours soutenue. Les taux de prêt immobilier, toujours proches de seuils historiques, contribuent.

### **Des mesures urgentes pour relancer un secteur lourdement impacté par la crise**

Face à cette situation, l'Exécutif travaille à la mise en place de mesures de soutien à la filière bâtiment. Celles-ci porteront à la fois sur la rénovation des biens anciens et sur la construction d'immeubles neufs. Au cours de l'Université d'été du Medef, le ministre de l'Économie s'était engagé à déployer « des dispositifs simplifiés au maximum afin de favoriser le démarrage rapide de chantiers et la création d'emplois. »

Ces derniers sont d'autant plus importants que le confinement dû à la crise du Covid-19 a sévèrement impacté l'ensemble du secteur, tout comme celui de l'hôtellerie-restauration et des services à la personne. Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment, rappelle que « 2 millions de salariés sont concernés, qui génèrent plus de 6 % du PIB ». Sans action urgente, il redoute la perte de 120 000 et 200 000 emplois respectivement en 2020 et 2021.

Même si l'activité a repris, elle reste modérée pour de nombreux acteurs du marché. De plus, des milliers de candidats à l'accès à la propriété ayant subi une perte de revenus ou d'emplois ont été contraints de reporter ou d'annuler leur projet immobilier. Enfin, face à la frilosité des maires à accorder des permis de construire, Emmanuelle Wargon les appelle à accélérer l'instruction des dossiers.

Source : [Meilleurtaux.com](http://Meilleurtaux.com)

- **11/09/2020 - Le marché immobilier se remet de la crise sanitaire**

Le marché de l'immobilier a très vite renoué avec son dynamisme d'avant-crise sanitaire dès la sortie du confinement. Une reprise qui s'explique en grande partie par le rattrapage du retard accumulé pendant cette période d'arrêt forcé des activités. Par ailleurs, les prix immobiliers demeurent élevés, tirés par une forte hausse de la demande.

## Un effet de rattrapage

La dynamique actuelle du marché de l'immobilier s'inscrit jusqu'ici dans le rattrapage du retard accumulé à cause des mesures de confinement. Les questions se posent toutefois concernant l'évolution du marché face à la perspective d'une hausse du chômage et une baisse de la demande du fait des récentes mesures réglementaires qui favorisent l'exclusion de certaines catégories d'acheteurs.

Dans ce scénario, la position des organismes de prêt vis-à-vis des emprunteurs constitue un paramètre déterminant. Un allègement des dispositions de la HCSF est notamment nécessaire pour éviter d'exclure les primo-accédants et les candidats à la propriété aux revenus modestes.

**Important** La mise en œuvre d'un plan de relance est urgente pour permettre aux acheteurs les plus modestes et aux jeunes actifs de soutenir la demande, et en même temps de redynamiser le marché locatif.

À cet effet, plusieurs propositions d'actions sont avancées.

### Quelles devraient être les priorités de ce plan de relance ?

L'élargissement du PTZ ancien (prêt à taux zéro) à l'ensemble du territoire doit figurer comme la grande priorité du gouvernement. Pour le moment, ce dispositif s'applique uniquement dans les zones où la tension immobilière demeure faible, et n'est accessible que sous certaines conditions de travaux.

Important Une extension de cette aide à toutes les villes françaises permettra de relancer durablement le marché même s'il faut pour cela réviser la quotité de travaux à 15 % contre 25 % actuellement, et limiter les critères d'éligibilité autour de la rénovation énergétique ou de la transformation digitale des habitations.

Autre action à mettre en œuvre : la réforme des zones d'éligibilité au dispositif Denormandie. Pour rappel, cette loi vise à développer l'offre locative en milieu urbain, principalement en centre-ville. Elle est aujourd'hui en vigueur dans moins de 250 villes.

Enfin, le retour de l'APL accession est également envisageable pour permettre aux ménages les plus modestes de bénéficier de conditions d'emprunt avantageuses.

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

## • 10/09/2020 - Les prix de l'immobilier ancien ont bien progressé malgré le confinement

**Au deuxième trimestre, en période de confinement, le prix des logements anciens a augmenté de 5,7%, constatent les Notaires et l'Insee.**

(BFM Immo) - Les prix des logements anciens ont accéléré leur hausse au second trimestre en France, marqué par un strict confinement contre l'épidémie de Covid-19, tandis que la baisse des ventes a été limitée, montrent jeudi les chiffres officiels. Entre avril et juin, les prix ont progressé de 5,7% par rapport à un an plus tôt, selon un indice établi en commun par les notaires et l'Insee.

Non seulement, la hausse des prix s'est maintenue au second trimestre, une période dominée par un strict confinement qui a empêché toute visite de logement pendant des semaines en avril et début mai, mais elle a même nettement accéléré par rapport aux précédents trimestres. La progression annuelle des prix était ainsi de "seulement" 4,9% au premier trimestre et de 3,7% au dernier trimestre 2019. Pour observer un rythme d'augmentation des tarifs aussi élevé, il faut remonter à 2011.

Le contraste est toujours marqué entre les appartements (dont les prix s'envolent de 7% sur un an) et les maisons (+4,8%).

### Opérations négociées avant le gros de la crise sanitaire

Cette évolution présage néanmoins peu de l'évolution du marché à venir, car les transactions immobilières du trimestre correspondaient largement à des opérations négociées avant le gros de la crise sanitaire (on compte généralement 2 à 3 mois entre

une promesse d'achat et la signature définitive devant le notaire). Plus parlant sur la résistance du marché, le nombre de transactions ne s'est pas effondré, ce qui semble indiquer une bonne reprise fin mai et en juin, à la sortie du confinement.

A fin juin, le nombre de ventes sur l'année écoulée s'est établi à 1,01 million, s'inscrivant certes en baisse par rapport à son pic atteint fin 2019 à plus de 1.05 million. Mais il se maintient au-dessus du seuil symbolique du million, franchi en début d'année dernière et reste donc à un haut niveau par rapport aux dernières années.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

- **08/09/2020 - Fin juillet, le marché de l'immobilier est marqué par la hausse des prix**

Au plus fort de la crise, les observateurs se sont laissés aller à rêver d'une éventuelle baisse des prix immobiliers. Près de trois mois après le déconfinement, la réalité est tout autre. Les prix ont continué à flamber, et plus rapidement qu'à l'accoutumée. Le manque d'offres, aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, en est l'une des raisons principales.

#### **Redémarrage en trombe, atterrissage en douceur**

Contre toute attente, le marché de l'immobilier a connu un rebond très spectaculaire après les deux mois de confinement.

Cependant, même si le regain de forme a perduré plus longtemps que ne le prévoient les observateurs, l'activité a, peu à peu, retrouvé son cours normal.

**Résultat :** le manque à gagner occasionné par les deux mois de paralysie ne pourra pas être comblé et les performances de 2019 ne seront pas rééditées.

Dans l'immobilier, le retour à la normale se traduit également par l'envolée des prix qui est appelée à durer. Mais les analystes dénotent une accélération importante de la hausse sur une année glissante (de juillet 2019 à juillet 2020).

Dans l'ancien, la progression constatée est de +5,2 % alors que, sur l'année précédente (juillet 2018 à juillet 2019), elle n'a été que de 4 %.

Les spécialistes expliquent cette accélération par la raréfaction de l'offre ainsi que la difficulté accrue dans la souscription d'un emprunt immobilier.

Dans le neuf, la hausse est aussi au rendez-vous, mais pour d'autres raisons.

**Important** D'abord, l'arrêt des chantiers a engendré d'importants retards de livraison. Ensuite, la lenteur administrative a freiné la délivrance de permis de construire. Enfin, le prix du foncier a également évolué vers le haut, ce qui complique encore plus la tâche aux promoteurs.

Cette fois, dans le neuf, la progression des prix est de l'ordre de +3,4 %. Une fois de plus, la hausse sur les douze derniers mois a été plus rapide que celle des précédents. Entre juillet 2018 et juillet 2019, l'inflation dans le neuf s'élevait à +2,4 %.

#### **Même réalité presque partout**

L'augmentation des prix touche à peu près l'ensemble du territoire. Mais elle est plus prononcée dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants).

Certaines villes dites de second plan ont bien enregistré des baisses de prix de l'immobilier, mais le phénomène n'est pas en lien direct avec le confinement ou avec l'éventuelle crise économique à venir.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **07/09/2020 - Tendances du marché immobilier, septembre 2020**

Vous l'avez sans doute maintes fois entendu cet été, au sein de vos amis, votre famille, et encore plus depuis cette rentrée...bon nombre de parisiens veulent quitter Paris pour la province.



Télé travail oblige, quelques parisiens ont découvert les joies de la vie en province pendant cette période de confinement et n'ont pas du tout envie de retrouver notre chère capitale, en cette rentrée 2020 !

### **Et quelle est la tendance du marché immobilier ?**

Les statistiques de ventes des Notaires du Grand Paris portent sur la période de mars à mai 2020 et comportent encore près de 8 semaines de confinement total. De ce fait, l'activité recule de 39% par rapport à la même période en 2019 avec une baisse de -39% pour les appartements et -40% pour les maisons.

Après le « trou d'air » du mois d'avril, où le confinement a conduit à un recul de près de 3/4 des volumes de ventes, l'activité immobilière en Ile-de-France en mai a rebondi, puisque les premières tendances observées sur le mois de juin confirment un bon niveau de ventes, proche de celui de juin 2019.

Les indicateurs avancés des Notaires du Grand Paris sur les avant-contrats mettent en avant la prolongation et l'accentuation de ces tendances haussières.

### **Cependant, et c'est un phénomène nouveau, Paris échappe à ces tendances.**

Une stagnation des prix semble se dessiner dans la Capitale d'après nos indicateurs avancés de juin à septembre 2020, avec un prix au m<sup>2</sup> situé entre 10 700 € et 10 800 €. De ce fait, la hausse annuelle des prix se trouverait ramenée à + 6,2% en un an en septembre 2020, contre 8,2% en septembre 2019. La province n'est pas en reste, puisque la hausse s'y accentue également : +1,7 % au 1er trimestre, après +1,2 % et + 1 %.

Ainsi, pour la première fois depuis mi-juillet 2015, l'évolution sur un an des volumes de transactions est négative (-1,2 %).

Les notaires, sur la majeure partie du territoire, témoignent actuellement de la très forte appétence du public pour l'acquisition immobilière qui peut parfois friser l'irrationnel des lors que certains, qui financièrement le peuvent, souhaitent concrétiser au plus vite une acquisition immobilière. Beaucoup de français ont pris conscience de l'importance de leur « home sweet home » et souhaitent changer de logement après le confinement, mais aussi sécuriser leurs économies face aux soubresauts des marchés financiers, voire la crainte d'une éventuelle nouvelle fiscalité. Enfin, beaucoup d'entre nous ont profité de ce confinement pour épargner, et ont ainsi un « apport » supplémentaire.

Ceci tend à confirmer que, même dans un monde devenu défiant, même face à des marchés financiers qui ont repris quelques couleurs, les Français manifestent plus que jamais un intérêt marqué pour la pierre, la sécurité qu'elle leur apporte, tant en garantie de capital qu'en rendement, et dans sa capacité à fournir le complément de revenus dont ils auront sans doute un jour besoin.

Il semble envisageable de croire que la France a désormais davantage envie de croire en son avenir. Néanmoins, ce rebond de confiance s'opère en pleine conscience : les Français affirment leurs craintes concernant l'évolution du chômage. Le recentrage des orientations des Français vers des besoins essentiels, révélés par la crise sanitaire, semble naturellement les amener à considérer la qualité de leur logement, comme un paramètre primordial, plus absolu encore qu'il ne l'était traditionnellement: un projet de vie repose souvent sur un projet immobilier. À ce titre, l'assagissement possible des prix sur le court terme est un paramètre qui pourra conforter l'acquéreur dans son intention d'achat.

Par conséquent, il est possible de confirmer les perspectives annoncées lors du trimestre précédent, en soulignant que, sauf à être totalement entraîné par un cataclysme économique ou sanitaire global, les paramètres immobiliers seront les suivants : assagissement des hausses de prix + baisse du volume de ventes...

*Source : de-nicher.com*

- **04/09/2020 - Plan de relance dans l'immobilier: la construction et le logement social grands perdants**

**Dans le plan de relance présenté jeudi 3 septembre, le gouvernement a mis l'accent sur la rénovation énergétique des bâtiments. Le secteur de la construction et celui du logement social le déplorent.**

(BFM Immo) - Le plan de relance n'est pas celui du logement. Derrière les milliards d'euros promis pour aider à rénover les bâtiments français, le gouvernement n'annonce guère d'autres mesures, que ce soit pour la construction ou les HLM, et renvoie à plus tard. "La question du logement dans le plan de relance, c'est à fond la rénovation énergétique", résume auprès de l'AFP l'urbaniste Jean-Claude Driant, après la présentation jeudi par l'exécutif d'un vaste de plan de relance.

Destiné à sortir durablement l'économie française de la crise du coronavirus, ce plan promet une centaine de milliards d'euros d'argent public et en réserve, de fait, plusieurs à la rénovation des bâtiments. Au total, 6,7 milliards d'euros sont prévus pour aider les bâtiments français à moins consommer d'énergie, un objectif particulièrement mis en avant par l'exécutif dans sa communication. Après avoir passé la journée à détailler le plan devant les médias, le Premier ministre, Jean Castex, a ainsi réservé son principal déplacement de jeudi à une usine de panneaux de bois isolants dans les Vosges.

### **Gonflement de la prime à la rénovation**

Mais, pour le reste, le plan de relance compte peu de mesures dédiées au logement, alors même qu'une économie solide nécessite que les habitants d'un pays puissent se loger aisément, notamment près de leur lieu de travail. Sur la rénovation elle-même, déjà, seuls 2,5 milliards d'euros concernent le logement: 2 milliards vont dans l'élargissement de la prime d'aide aux particuliers "MaPrimeRénov", tandis que 500 millions d'euros sont consacrés à la rénovation et la restructuration lourde des HLM. Quatre autres milliards sont destinés aux bâtiments publics. Enfin, 200 millions d'euros doivent permettre d'aider les TPE et les PME à rénover leurs locaux.

"Un soutien fort et immédiat à la construction de logements manque encore", estime dans un communiqué Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), principale organisation du secteur.

Deux mesures supplémentaires concernent la construction: une aide de 350 millions d'euros aux élus locaux, destinée à les encourager à octroyer plus de permis, et un fonds de 300 millions pour financer la reconversion de friches industrielles en terrains où bâtir des logements et d'autres bâtiments. Soit 650 millions d'euros au total, qui s'ajoutent aux 6,7 milliards d'euros pour la rénovation énergétique. Elles ne sont pas suffisantes pour la FFB qui juge "inquiétante" la faible place accordée à la construction, tout en se félicitant de la mise en avant de la rénovation.

### **Le secteur du logement social en voudrait plus**

Autre univers peu présent dans le plan de relance, celui du logement social. Certes, les HLM se voient promettre trois milliards d'euros de nouveaux prêts par la Caisse des dépôts, l'organisme public qui les finance à partir principalement de l'argent du livret A. Et ils vont donc bénéficier des aides à la rénovation à hauteur de 500 millions.

Mais "il faut aller plus loin dans l'appréhension des conséquences de la crise économique et sociale sur le logement, et notamment le logement social", estime dans un communiqué Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui rassemble tout le monde HLM. Car le secteur en voudrait plus. Contraints à d'importantes économies depuis le début du quinquennat d'Emmanuel Macron, les bailleurs sociaux insistent depuis le début de la crise du virus pour que le gouvernement lui en demande moins.

### **Des gestes dans le budget 2021?**

Ce n'est pas le moment d'en parler, répond le gouvernement. Et c'est pareil, du côté de la construction, pour l'extension de plusieurs aides publiques à la propriété - prêt à taux zéro (PTZ) et dispositif Pinel - réclamées avec insistance par le bâtiment. Pour le

gouvernement, toutes ces revendications ressortent non pas du plan de relance, qui doit s'étendre sur des années, mais du budget 2021, qui doit être présenté fin septembre. Il renvoie donc à cette échéance.

"Le plan de relance met un accent très fort sur la rénovation et enclenche par ailleurs une dynamique sur une construction que l'on qualifie de durable", admet-on au ministère du Logement. "Il ne résume pas la politique du logement dans son ensemble."

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

## • **02/09/2020 - Les taux immobiliers ont encore légèrement baissé en août**

**Après 1,29% en juin et 1,25% en juillet, le taux moyen des crédits immobiliers s'affiche à 1,24% en août.**

(BFM Immo) - Le taux moyen des crédits immobiliers a légèrement baissé en août en France, continuant à se stabiliser après une nette remontée au début de la crise sanitaire, montre mercredi l'étude mensuelle de référence. Le mois dernier, les taux des crédits immobiliers accordés par le secteur concurrentiel français se sont en moyenne établis à 1,24%, détaille dans un communiqué l'observatoire Crédit Logement/CSA, qui associe les principales banques françaises à un institut d'études de marché.

Il s'agit d'un léger recul par rapport à juillet, qui avait déjà marqué un déclin. Cela confirme donc une pause dans la tendance à la hausse des taux des crédits immobiliers français depuis le début de la crise du coronavirus au printemps.

### **Des conditions de crédits moins strictes**

Pendant l'été, les banques ont à nouveau rendu leurs barèmes plus avantageux "afin de soutenir la demande de crédits immobiliers, sur des marchés toujours à la peine, en dépit du rebond technique constaté avec la sortie du confinement", explique l'observatoire.

Le mois d'août a également enregistré des conditions de crédits moins strictes au niveau de la durée moyenne. Celle-ci s'était nettement raccourcie le mois précédent, semblant témoigner d'une attitude moins ouverte des banques.

Mais cette évolution n'aura été que ponctuelle. En août, la durée moyenne s'est à nouveau allongée de six mois à 230 mois - un peu plus de 19 ans -, retrouvant un niveau proche de ses records. "Après le recul constaté en juillet, la durée moyenne retrouve les valeurs élevées constatées durant le confinement", résume l'observatoire.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

- **24/09/2020 - Etats-Unis: les ventes de logements neufs en hausse surprise au mois d'août**

(AOF) - Les ventes de logements neufs aux Etats-Unis ont augmenté de 4,8% sur un mois en août. C'est loin de la croissance de 14,7% (révisé de 13,9%) du mois de juillet, mais bien plus que les attentes des analystes, qui tablaient sur un repli de 0,1%. Au total, il y a eu 1,011 millions de ventes de logements neufs en août en rythme annuel, après 965 000 le mois précédent.

Source : *boursorama.com*

- **23/09/2020 - Aux États-Unis, il n'y a jamais eu autant de ventes de logements dans l'ancien depuis 2006**

En août, 6 millions de logements existants ont changé de propriétaire, en hausse de 2,4% par rapport au mois de juillet. Les acheteurs ne sont pas dissuadés par les prix, qui ont continué à augmenter dans toutes les régions des États-Unis.

(BFM Immo) - Les reventes de logements anciens aux États-Unis ont atteint en août leur plus haut niveau depuis décembre 2006. La hausse affichée sur un an est de 10,5%, selon les données de la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR) publiées mardi. En août, 6 millions de logements existants ont changé de propriétaire, en hausse de 2,4% par rapport au mois de juillet, conforme aux attentes. C'est la preuve du rapide rétablissement du marché immobilier affecté, comme les autres secteurs économiques, par la pandémie de coronavirus.

Les ventes sont ainsi en hausse pour le troisième mois d'affilée, à la faveur de taux d'intérêt très bas mais aussi d'un changement de vie, rendu possible pour beaucoup d'Américains qui télétravaillent depuis la pandémie de Covid-19. Pour Joel Kan, expert de l'association des courtiers immobiliers Mortgage Bankers Association (MBA), regroupant notamment les banques, "les transactions immobilières qui avaient été reportées au plus haut de la pandémie sont désormais en train d'être finalisées".

### **Les acheteurs ne sont pas dissuadés par les prix**

"De nouvelles hausses des ventes sont probables pour le reste de l'année", grâce aux taux d'intérêt bas et à un taux de chômage en baisse, a commenté de son côté Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR, cité dans le communiqué. Les acheteurs ne sont pas dissuadés par les prix, qui ont continué à augmenter dans toutes les régions des États-Unis.

Le prix médian était de 310.600 dollars en août, soit 11,4% plus cher qu'en août 2019. Il s'agit du 102e mois consécutif de hausse des prix, soit plus de huit années ininterrompues. Près des trois quarts des biens (69%) ont été vendus en moins d'un mois.

Source : *lavieimmo.com avec AFP*

- **22/09/2020 - Mises en chantier aux États-Unis et prix du bois**

VANCOUVER, BC, le 22 sept. 2020 /CNW/ - Les mises en chantier de logements privés aux États-Unis en août étaient à un taux annuel désaisonnalisé de 1 416 000, a déclaré jeudi le département du Commerce. C'est -5% en dessous de l'estimation révisée de juillet de 1492000, mais c'est + 3% au-dessus du taux d'août 2019 de 1377000. Le total des mises en chantier a augmenté de + 3% d'une année sur l'autre par rapport à août 2019. La baisse des mises en chantier a été alimentée par une baisse de -25% de l'activité de construction multifamiliale.

Pour la semaine se terminant le 11 septembre 2020, les prix du bois d'oeuvre se sont stabilisés ou ont chuté pour la première fois depuis de nombreux mois, avec une baisse de 6 \$, ou -0,6%, par rapport à la semaine précédente, dit Madison's Lumber Reporter.

Les prix de cet article de bois d'oeuvre de dimensions d'encadrement de construction ont augmenté d'un incroyable + 214 \$, ou + 29% par rapport à il y a un mois, alors qu'il était de 746 \$ US mfbm. Par rapport à la mi-septembre 2019, ce prix est en hausse d'un étonnant + 584 \$, soit + 155%.

Les États-Unis achètent environ 65% de la production canadienne de bois d'oeuvre, principalement pour la charpente de maisons, tandis que les acheteurs canadiens représentent environ 10% et ceux du Japon 6%.

\* Les prix du bois de Madison, hebdomadaires, sont un bon indicateur prévisionnel de l'activité actuelle d'achat de bois par les constructeurs de maisons aux États-Unis

15 septembre 2020 «Des incendies de forêt ont fait rage dans tout le nord-ouest du Pacifique alors que la pause dans les ventes de bois d'oeuvre persistait.» -- Madison's Lumber Reporter

Les mises en chantier de logements unifamiliaux en août étaient de 1 021 000; c'est + 4% au-dessus du chiffre révisé de juillet de 981 000. Les mises en chantier unifamiliales ont augmenté de + 12% d'une année sur l'autre. Les permis de construire unifamiliaux ont augmenté de + 6% à un taux de 1036000 unités.

«Avec la pénurie de main-d'oeuvre et la hausse des coûts du bois qui ralentissent l'activité, les consommateurs peuvent s'attendre à des prix beaucoup plus élevés pour les maisons neuves au cours des 12 prochains mois.» -- George Ratiu, économiste principal chez Realtor.com.

Personne ne sait où cette situation ira... une combinaison de circonstances sans précédent fait de chaque jour une nouvelle aventure pour les scieries et pour les clients.

Les prix du bois d'oeuvre résineux se stabilisent alors que la production commence à rattraper son retard par rapport aux creux enregistrés plus tôt cette année

La plupart des clients occidentaux de S-P-F aux États-Unis ont été effrayés par le récent mouvement du conseil des contrats à terme de yo-yo, aboutissant à un rythme de ventes plus uniforme la semaine dernière. Les scieries ont pour la plupart maintenu leurs prix stables et ont continué de connaître une forte demande, mais la fièvre des achats s'est apaisée ces dernières semaines. Les dossiers de commande des scieries arrivaient au début ou à la mi-octobre et les délais de livraison se sont allongés de plus en plus à mesure que le service ferroviaire se dégradait. Les incendies de forêt dans le nord-ouest du Pacifique étaient dans l'esprit de tout le monde alors qu'une saison des incendies mortels faisait rage en Californie, en Oregon et dans l'État de Washington.

Les scieries S-P-F de l'Ouest canadien ont décrit la poursuite de la pause des ventes qu'elles ont vu augmenter la semaine précédente. Pour la première fois depuis des mois, de petites quantités de bois de caisse sont arrivées aux clients américains. La demande était définitivement plus faible, car de nombreux clients attendaient de rattraper les expéditions précédemment réservées. Cependant, de nombreux acheteurs affamés étaient toujours à la recherche de matériel limité. Les dossiers de commande du 3 octobre dans les scieries ont été fréquemment signalés. Pendant ce temps, le transport n'a fait qu'empirer car les heures d'arrivée étaient de deux à quatre semaines. Les pourcentages récents d'approvisionnement en wagons étaient au milieu des années 60 pour un grand producteur et diminuaient chaque semaine.

Avec la baisse du prix hebdomadaire pour la première fois depuis de nombreux mois, par rapport à il y a un an, le prix du SPF 2x4 occidental de la semaine dernière a augmenté de + 503 USD, soit + 110%, par rapport au prix moyen mobile sur 1 an de 457 USD mfbm et était en hausse de + 544 \$, soit + 137%, par rapport aux prix moyens mobiles sur 2 ans de 411 \$ US mfbm.

Le tableau ci-dessous est une comparaison des sommets récents, en juin 2018, et des prix de référence actuels de septembre 2020 du bois d'oeuvre résineux 2x4 par rapport aux sommets historiques de 2004/05 et par rapport aux creux récents de septembre 2015:

---

2x4 Dimension Lumber Prices: Current Compared to Recent and Historical Highs, and to

## Recent Lows

|                              |                        | 2014 to                   |          |                                     |             | 2020                                |                         | madisonsreport.com |  |
|------------------------------|------------------------|---------------------------|----------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|--|
| US\$ per thousand board feet | Current :<br>9/18/2020 | Recent High:<br>June 2018 | % Change | All Time High (Previous or Current) | Time        | % Change: Current vs. All Time High | Previous Low: Sept 2015 | % Change           |  |
| SYP East Side #2&Btr         | 9<br>8<br>\$ 5         | 5<br>5<br>\$ 0            |          | 3Q 2005                             | 4<br>6<br>0 |                                     | 3<br>1<br>\$ 1          |                    |  |
|                              |                        |                           | 79.1%    |                                     |             | 114.1%                              |                         | 216.7%             |  |
| WSPF #2&Btr                  | 9<br>6<br>\$ 0         | 6<br>2<br>\$ 2            |          | 2Q 2004                             | 4<br>4<br>3 |                                     | 2<br>4<br>\$ 9          |                    |  |
|                              |                        |                           | 54.3%    |                                     |             | 116.7%                              |                         | 285.5%             |  |
| ESPF #2&Btr                  | 1,080<br>8<br>\$ 0     | 6<br>9<br>\$ 0            |          | 2Q 2004                             | 5<br>2<br>9 |                                     | 3<br>5<br>\$ 0          |                    |  |
|                              |                        |                           | 56.5%    |                                     |             | 104.2%                              |                         | 208.6%             |  |
| Douglas Green                | 9<br>4<br>\$ 0         | 5<br>9<br>\$ 0            |          | 2Q 2004                             | 5<br>0<br>0 |                                     | 3<br>0<br>\$ 2          |                    |  |
|                              |                        |                           | 59.3%    |                                     |             | 88.0%                               |                         | 211.3%             |  |
| WSPF STUDS (PET)             | 9<br>0<br>\$ 0         | 4<br>4<br>\$ 5            |          | 2Q 2005                             | 4<br>4<br>5 |                                     | 2<br>3<br>\$ 0          |                    |  |
|                              |                        |                           | 102.2%   |                                     |             | 102.2%                              |                         | 291.3%             |  |

Source : newswire.ca

- **22/09/2020 - Etats-Unis : reventes de logements solides en août**

(Boursier.com) — Selon la National Association of Realtors américaine ce mardi, les reventes de logements existants du mois d'août 2020 aux Etats-Unis sont ressorties sur un rythme de 6 millions d'unités, contre 5,96 millions de consensus et 5,86 millions rapporté un mois avant. Le prix médian des logements existants a par ailleurs atteint un record de 310.000\$, en croissance de 11,4% en glissement annuel.

L'indice manufacturier régional de la Fed de Richmond pour le mois de septembre 2020, qui vient lui aussi d'être publié, est ressorti à +21, contre +12 de consensus et +18 un mois plus tôt. Cet indicateur signale une accélération de l'expansion de l'activité manufacturière de la région.

Source : Boursier.com

- **17/09/2020 - USA: baisse de 5,1% des mises en chantier de logements en août**

Washington (awp/afp) - Les mises en chantier de logements aux Etats-Unis ont reculé de 5,1% en août par rapport à juillet, et sont inférieures aux attentes, selon les données du département du Commerce publiées jeudi.

Ce sont 1,416 million de constructions neuves qui ont démarré le mois dernier. En juillet, 1,492 million de chantiers avaient démarré. Les analystes anticipaient bien un recul, mais moins fort que celui qui a été enregistré, ils tablaient sur 1,489 million.

Et c'est la première fois que les mises en chantier de logements diminuent depuis le mois de mai, alors que l'économie américaine sortait du confinement lié à la pandémie de Covid-19.

Elles avaient en effet plongé en avril de quelque 30% et de plus de 20% en mars en raison de la crise sanitaire, avant de rebondir à partir du mois de mai.

Le nombre de mises en chantier enregistré au mois d'août reste toutefois supérieur de 2,8% à celui d'août 2019.

S'agissant des permis de construire, indicateur avancé du marché immobilier, ils sont également en recul par rapport au mois de juillet, de 0,9%, avec 1,470 million de permis délivrés. Les analystes tablaient sur une hausse, avec 1,520 million.

Le secteur immobilier est tiré par les taux d'intérêt très bas.

Source : zonebourse.com

## • 11/09/2020 - Le marché immobilier américain renoue avec son dynamisme d'avant Covid

Aux États-Unis, le marché immobilier retrouve son dynamisme après un ralentissement forcé en raison des mesures de confinement. Après une hausse soutenue sur deux mois successifs, les promesses de ventes de logements continuent de progresser. Les chiffres de la Fédération nationale des agents immobiliers font même état d'un rebond supérieur aux prévisions des analystes.

### Hausse des promesses de vente

Les mesures de confinement instaurées pour endiguer la propagation du coronavirus ont entraîné une chute drastique des promesses de ventes de logements aux États-Unis sur les mois de mars et avril. Ce ne fut toutefois qu'une pause passagère étant donné le rebond du marché constaté dès le mois de mai.

**Important** Les promesses de vente ont en effet augmenté de 44,3 % en un mois.

Leur niveau du mois de mai est toutefois demeuré inférieur à celui de la même période en 2019. L'effet de rattrapage se poursuit en juin, avec une hausse de 16,6 % par rapport à son niveau du mois précédent (+6,3 % en glissement annuel).

Même scénario en juillet, où le volume des transactions affiche une progression que ce soit par rapport au mois précédent ou en comparaison avec la même période de l'année précédente (+15,5 % en glissement annuel). L'indice atteint alors son plus haut niveau depuis le début de l'année pour s'établir à 122,1.

### Des taux d'emprunt favorables

Selon un économiste,

« Les ventes immobilières ont repris leur dynamisme. »

Les candidats à la propriété et les investisseurs immobiliers ont fait leur grand retour sur le marché du logement. Les propriétaires ont vu leurs maisons se vendre en un temps record.

**Important** Pour cause : les acquéreurs rattrapent leur retard sur la « saison d'achat » du printemps du fait du confinement.

La plupart des États étant désormais partiellement déconfinés, le marché redémarre avec une rapide reprise des activités. En revanche, il est encore difficile d'anticiper l'évolution de l'activité des contrats sur les prochains mois.

Autre facteur qui a favorisé le rebond des activités : la baisse du coût d'emprunt immobilier. En effet, le taux moyen s'établit en dessous des 3 %, son niveau le plus bas depuis 1971. De 3,7 % en janvier, il s'affiche à 2,98 % au mois de juillet. Même en

considérant qu'il faut encore inclure le coût de l'assurance de prêt dans le budget d'acquisition d'un logement,

Le moment est plus que jamais favorable pour acheter.

*Source : Meilleurtaux.com*



- **24/09/2020 -Immobilier au Royaume-Uni : le bilan provisoire de la “crise Covid”**

Contre toute attente, le Brexit et la crise sanitaire n'ont à ce jour pas eu l'effet catastrophique redouté sur le marché immobilier. Tant sur le plan des ventes que des locations, l'activité est repartie à la hausse, même si les tendances ont changé.

Fraîchement déconfinés, nous avons pu observer une forte demande de nouveaux acquéreurs motivés, notamment par la réduction du « stamp duty » (taxe de l'État applicable en juillet et ce jusqu'en mars 2021). En outre, les prêts à taux réduit, le chômage partiel et les bourses en tout genre ont permis à beaucoup d'entreprises, de particuliers et de familles, de sortir la tête de l'eau.

Le télétravail est également un facteur important pour de nouveaux potentiels prospects en quête d'une qualité de vie devenue essentielle. En l'occurrence, les demandes de biens dotés d'espaces extérieurs sont massives. De plus, beaucoup de citoyens ont souhaité s'éloigner de Londres pour des raisons économiques ou de confort, lorsque les déplacements quotidiens ne sont plus nécessaires.

Sur le marché locatif, les répercussions à l'issue du déconfinement sont également significatives, voire plus tranchées. En effet, le stock des biens disponibles sur le marché a considérablement augmenté, pour plusieurs raisons : la chute de l'activité des plateformes comme Airbnb, la baisse de la population étudiante qui a dû renoncer à louer sur l'année universitaire, et la diminution des demandes des expatriés habituellement forte à cette période de l'année.

Tous ces facteurs réunis ont eu raison des propriétaires, qui ont dû accepter de réduire les loyers pour le plus grand soulagement des locataires londoniens, toujours nombreux et n'hésitant plus à envisager un changement de leur lieu de vie, pour le meilleur et au bon prix !

Conclusion : le marché immobilier londonien est à nouveau en ébullition. Les changements observés sont-ils durables ? Il est encore trop tôt pour le dire, compte tenu des nombreuses incertitudes à l'horizon.

*Source : london.frenchmorning.com*

- **17/09/2020 - C'est officiel: l'explosion de la demande refoulée a poussé les prix des logements à la hausse en juin**

Les prix des logements ont atteint un nouveau record en juin avec la réouverture du marché du logement et la publication d'une demande refoulée de logements après le verrouillage de Covid, ont confirmé les chiffres officiels publiés aujourd'hui.

**Selon au Bureau des statistiques nationales.**

Les données officielles de juin sur les prix des logements confirment le mini-boom immobilier au Royaume-Uni, principalement alimenté à l'époque par des transactions qui ont été reprises après avoir été suspendues par la pandémie.

La hausse des prix des logements en juin a été tirée par la reprise des achats par les acheteurs suspendus en raison de la pandémie, selon le dernier indice des prix des logements de l'ONS et du cadastre

Les chiffres de juin reflètent principalement les offres faites et acceptées fin mars et avril, lorsque les agents immobiliers ont dû fermer boutique en raison du verrouillage, mais ont ensuite été autorisés à rouvrir, au moins en Angleterre, à partir du 13 mai.

« L'augmentation des prix en juin 2020 peut refléter un certain degré de demande refoulée suite à l'assouplissement des restrictions de verrouillage, en particulier à l'extrémité supérieure de l'échelle des prix », indique le rapport.

Shaun Church, directeur du courtier en hypothèques chez Private Finance, affirme que les chiffres révèlent l'ampleur de l'impact de la « soudaine explosion » de la demande refoulée sur les prix des logements après la réouverture du marché immobilier.

« Les hausses de prix ont été provoquées par un afflux d'acheteurs qui ont repris leurs achats pendant le verrouillage immédiatement après l'assouplissement des restrictions », a-t-il déclaré.

Mais le rapport a également averti que l'impact du coronavirus sur les ventes de logements – qui a atteint le fond pendant le verrouillage et est toujours en dessous des niveaux d'avant Covid – signifie que des révisions plus importantes que d'habitude devront être apportées aux estimations de l'indice des prix des logements.

Le registre foncier et l'ONS n'ont commencé que récemment à publier leur index après l'avoir suspendu en mai en raison de la difficulté à collecter des données de vente précises pour les mois de blocage.

Les transactions immobilières en Angleterre ont augmenté de 28% entre mai et juin, mais à 61 780, elles étaient encore 37% inférieures au niveau de juin il y a un an, selon les derniers chiffres désaisonnalisés du HMRC.

Anthony Codling, directeur général de la plateforme immobilière Twindig, a déclaré que nous devrions accorder plus d'attention aux transactions qu'aux prix des maisons, pour avoir une idée claire de la direction du marché.

« Les prix des logements continuent en effet d'augmenter, mais avec le rationnement des hypothèques devenant une réalité, il sera intéressant de voir à quelle vitesse les transactions sur le marché du logement se rétablissent et ce sont les transactions plutôt que les prix des logements qui font tourner le marché du logement », a-t-il déclaré.

Jamie Durham, économiste chez PwC, a déclaré: « Alors que l'indice capture les transactions conclues en juin, il est probable que de nombreuses ventes aient été conclues avant le verrouillage, mais la proportion des ventes convenues après le verrouillage augmentera. »

Les données officielles confirment ce que d'autres enquêtes ont déjà dit, la hausse des prix semblant s'être poursuivie tout au long des mois d'été, comme le montrent les enquêtes menées à Halifax et à l'échelle nationale.

Cependant, les commentateurs semblent s'accorder sur le fait que la flambée des prix ne durera probablement pas, les économistes de Cebr prévoyant une baisse de 14 pour cent des prix l'année prochaine lorsque le congé des droits de timbre prendra fin et que les pertes d'emplois augmenteront encore.

La plupart des régions ont connu une forte croissance des prix des logements en juin, selon les dernières données officielles

Croissance des prix des logements de plus de 4% dans de nombreuses régions

La croissance des prix des logements a été forte dans tout le pays, cinq des neuf régions anglaises affichant des hausses de prix annuelles de plus de 4%.

Les prix à Londres ont augmenté de 4,2% sur une base annuelle, une forte croissance après que la capitale ait connu une période de faiblesse relative depuis le référendum sur le Brexit.

La croissance annuelle la plus élevée a été enregistrée dans les East Midlands, où les prix moyens des logements ont augmenté de 4,5 pour cent, tandis que les prix ont augmenté la plus faible croissance dans le nord-est, où les prix ont augmenté de 1,7 pour cent.

| Country and government office region | Price    | Monthly change | Annual change |
|--------------------------------------|----------|----------------|---------------|
| England                              | £254,423 | 2.8%           | 3.5%          |
| Northern Ireland (Quarter 2 - 2020)  | £141,131 | 0.3%           | 3.0%          |
| Scotland                             | £157,056 | 2.8%           | 2.9%          |
| Wales                                | £167,505 | 2.7%           | 2.8%          |
| East Midlands                        | £200,682 | 2.6%           | 4.5%          |
| East of England                      | £295,856 | 2.0%           | 2.6%          |
| London                               | £490,495 | 3.6%           | 4.2%          |
| North East                           | £131,742 | 2.9%           | 1.7%          |
| North West                           | £170,939 | 4.3%           | 4.4%          |
| South East                           | £327,558 | 1.6%           | 2.1%          |
| South West                           | £263,474 | 2.9%           | 4.3%          |
| West Midlands                        | £204,664 | 3.0%           | 4.1%          |
| Yorkshire and The Humber             | £169,020 | 2.7%           | 3.3%          |

La croissance annuelle la plus élevée a été enregistrée dans les East Midlands, où les prix moyens des logements ont augmenté de 4,5%, tandis que la plus faible s'est produite dans le Nord-Est, où les prix ont augmenté de 1,7%.

Les maisons mitoyennes et mitoyennes ont connu la plus forte croissance des prix, en hausse de 4,2% et 4,1% respectivement. En comparaison, les prix des appartements n'ont augmenté que de 0,9 pour cent.

Selon Anna Clare Harper, auteur de Strategic Property Investing, cela est le résultat des nouvelles tendances post-Covid qui voient les gens chercher des espaces plus grands et plus verts.

«La performance du marché du logement en juin ressemble à une histoire lointaine, mais raconte une histoire intéressante basée sur l'évolution des goûts et des préférences», dit-elle.

«Ce n'est pas surprenant: les données qualitatives et quantitatives indiquent que les personnes veulent plus d'espace, en particulier à l'extérieur», ajoute-t-elle.

Source : fr24news.com

- **07/09/2020 - Boom immobilier britannique après le verrouillage: les prix des logements au Royaume-Uni ont atteint un niveau record**

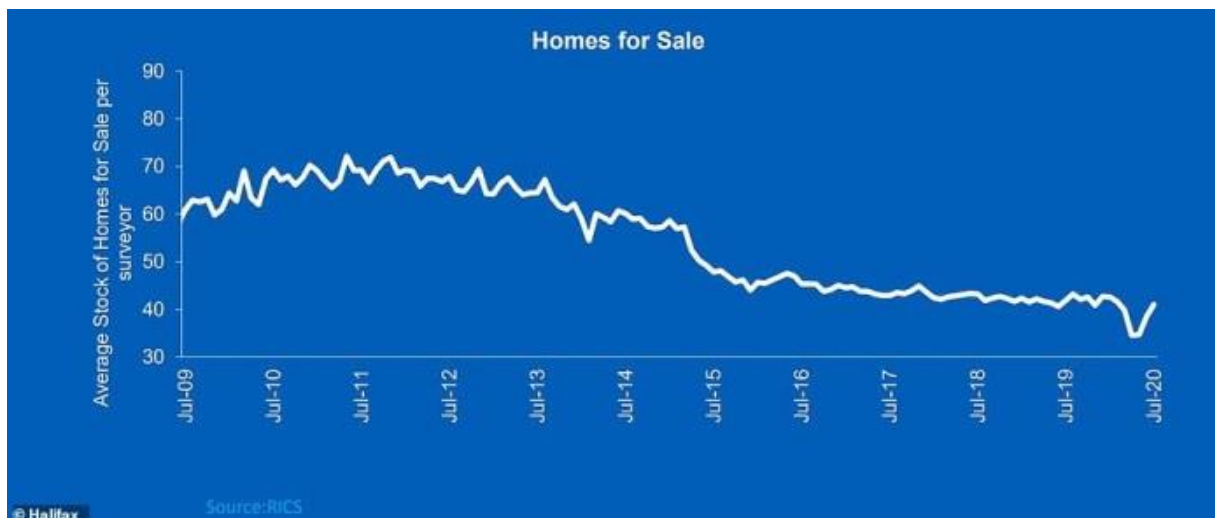
Les prix des maisons au Royaume-Uni ont atteint un niveau record à la suite d'un boom post-lockdown, la maison moyenne valant désormais 245 747 £.

Un rapport récemment publié par Halifax a déclaré que les prix de l'immobilier étaient de 5,2% plus élevés que le même mois un an plus tôt et que la valeur des propriétés était en hausse de 1,6% par mois.

Mais alors que les revenus des ménages sont sous pression et que les annonces de perte d'emplois augmentent, le rapport indique qu'il est «hautement improbable» que les niveaux actuels de croissance des prix des logements soient soutenus.

Une pression à la baisse sur les prix des logements devrait se développer à moyen terme, a-t-il déclaré.

Russell Galley, directeur général d'Halifax, a déclaré: « La croissance annuelle s'établit désormais à 5,2%, son niveau le plus élevé depuis fin 2016, le prix moyen d'une propriété dépassant 245000 £ pour la première fois jamais enregistrée.



« Une poussée de l'activité sur le marché a fait grimper les prix des logements tout au long de la période estivale post-lock-out, alimentée par la libération de la demande refoulée, un fort désir de certains acheteurs de s'installer dans des propriétés plus grandes et, bien sûr, la réduction temporaire des droits de timbre.

Mais il a ajouté: «Nonobstant les divers facteurs positifs soutenant le marché à court terme, il reste très peu probable que ce niveau d'inflation des prix se maintienne.

«La situation macroéconomique au Royaume-Uni devrait devenir plus claire au cours des prochains mois, à mesure que diverses mesures de soutien du gouvernement prendront fin et que la véritable ampleur de l'impact de la pandémie sur le marché du travail deviendra évidente.

«La hausse des prix des logements contraste avec l'impact négatif de la pandémie sur les revenus des ménages et, la plupart des commentateurs économiques estimant que le chômage continuera d'augmenter, nous nous attendons à une pression à la baisse accrue sur les prix des logements à moyen terme.

Zoopla UK house price index and 20-city summary – July 2020

|                      | Average price   | %yoy Jul-20 | %yoy Jul-19 | Monthly trend | Annual trend |
|----------------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|--------------|
| <b>UK</b>            | <b>£217,600</b> | <b>2.6%</b> | <b>0.9%</b> |               |              |
| <b>20 city index</b> | <b>£253,600</b> | <b>2.5%</b> | <b>1.0%</b> |               |              |
| Nottingham           | £158,500        | 4.4%        | 3.2%        |               |              |
| Manchester           | £174,100        | 4.0%        | 3.6%        |               |              |
| Leeds                | £169,900        | 3.6%        | 2.5%        |               |              |
| Liverpool            | £122,900        | 3.3%        | 2.8%        |               |              |
| Edinburgh            | £229,100        | 3.0%        | 4.4%        |               |              |
| Leicester            | £183,300        | 3.0%        | 4.9%        |               |              |
| Birmingham           | £167,700        | 2.9%        | 3.1%        |               |              |
| Bristol              | £279,900        | 2.9%        | 1.3%        |               |              |
| Sheffield            | £139,000        | 2.8%        | 2.3%        |               |              |
| Cardiff              | £207,900        | 2.7%        | 2.8%        |               |              |
| Glasgow              | £119,200        | 2.3%        | 2.4%        |               |              |
| Belfast              | £137,000        | 2.2%        | 2.8%        |               |              |
| Portsmouth           | £235,400        | 2.1%        | 0.4%        |               |              |
| London               | £475,100        | 2.1%        | -0.9%       |               |              |
| Cambridge            | £415,400        | 2.1%        | -0.9%       |               |              |
| Newcastle            | £126,700        | 2.0%        | 0.3%        |               |              |
| Bournemouth          | £289,500        | 1.6%        | 0.3%        |               |              |
| Oxford               | £398,700        | 0.8%        | -0.3%       |               |              |
| Southampton          | £224,900        | 0.7%        | 0.2%        |               |              |
| Aberdeen             | £145,100        | -1.4%       | -3.9%       |               |              |

© Zoopla

Vie en ville: changements de prix moyens des logements dans les villes du Royaume-Uni, selon Zoopla. Aberdeen est la seule ville à ne pas voir de hausse

Source : fr24news.com

## • 02/09/2020 - Les acheteurs belges boudent la brique espagnole

Les bureaux d'enregistrement espagnols viennent de publier leurs chiffres pour le 2e trimestre 2020. Le marché immobilier a été touché de plein fouet, mais montre déjà des signes de reprise.

Comme il fallait s'y attendre, la baisse des transactions immobilières enregistrées en Espagne durant le confinement est plus criante encore sur le segment de la seconde résidence, généralement très actif. Et on peut le comprendre car la plupart des acquéreurs étrangers ne passant à l'acte qu'une fois avoir visité le bien convoité.

Le fait que les Belges n'aient pas pu se rendre en Espagne au plus fort du confinement a donc fait chuter brutalement le nombre de ventes de près de 44% par rapport au premier trimestre 2020. 475 Belges ont néanmoins finalisé l'achat d'une maison en Espagne pendant la période de "lockdown".

En affinant l'analyse, on se rend compte que c'est en mai que le nombre de transactions a atteint son niveau le plus bas sous le soleil ibérique. Confinement oblige toujours, les propriétés à la revente, donc habitées, ont été plus durement touchées que les projets neufs, plus aisés à visiter sans risque accru. En juin, le nombre de transactions dans les projets neufs a même augmenté par rapport à l'an dernier (+10%), avec un effet de rattrapage.

### Les prix suivent les tendances

Cette tendance frappant l'activité se reflète sur les prix pratiqués. A la revente, ils baissent de 5% en moyenne, alors que pour les projets neufs, on note une stagnation.

Même si la demande reste soutenue pour le neuf, confinement oblige, le nombre de demandes de permis de construire a également diminué de moitié au premier semestre. En d'autres termes, sur ce segment du moins, les prix ne devraient pas baisser immédiatement. Au contraire.

À ce propos, Azull, un des acteurs majeurs belges sur le marché de la seconde résidence en Espagne, dit entrevoir une tendance remarquable: le nombre croissant des "nomades modernes". "Il s'agit d'étrangers qui utilisent leur casa espagnole comme résidence principale et qui y exercent de plus en plus leur métier à distance. Parmi les professions les plus fréquentes, on peut citer notamment les consultants ou les comptables d'un certain niveau, qui peuvent en fait travailler de n'importe où pour autant qu'ils disposent d'une bonne connexion internet", précise le courtier spécialisé. Selon ce dernier, cette tendance encore marginale avant le confinement s'accroît rapidement, au point que les promoteurs immobiliers espagnols ont déjà réagi et proposent une offre adaptée: "ils intègrent des salles de réunion dans les projets résidentiels ou encore des bureaux séparés et isolés dans les appartements neufs", indique-t-on chez Azull.

### La 2e résidence espagnole en confinement

#### -40% de transactions

Tous publics confondus, 76.545 maisons ont été vendues en Espagne au 2e trimestre contre 127.357 au 1er trimestre. La baisse la plus importante a été enregistrée dans les îles Canaries (-60 %) et en Murcie (-45 %), deux régions très actives sur le marché de la résidence secondaire.

#### 10,7% d'acheteurs étrangers seulement

En chiffres absolus, la baisse est plus nette encore: au 2e trimestre, 8.000 maisons ont été vendues à des étrangers contre 15.000 au 1er trimestre, soit une réduction de près de la moitié. Ce sont les acheteurs de nationalité française qui ont été les plus absents: en baisse de -60%, ils repassent de la 2e à la 4e place au classement des nationalités étrangères.

## **Top 5 provisoire étranger (nombre d'achats):**

Royaume-Uni, Allemagne, Roumanie, France, Maroc... et puis seulement Belgique

Source : lecho.be

### • **02/09/2020 - Les News de l'immobilier en septembre 2020**

#### **Éditorial : Septembre 2020, le moment de vérité arrive**

En fait il est déjà arrivé ! Des « experts immobiliers » nous annonçaient une reprise immobilière forte avec la fin du confinement et des prix qui resteraient stables. Et bien non, la reprise n'est pas là, et le nombre de transactions et les prix sont en baisse.

D'abord en volume : en juin 2020, les notaires espagnols ont enregistré un nombre de ventes inférieur de 21% à juin 2019. Quant aux inscriptions de logements au Registre de la Propriété elles étaient 34% moins élevées. Les deux secteurs sont également atteints, celui du logement ancien, mais aussi celui du neuf.

Ensuite, les prix : de mars à août, les prix ont baissé de 5 à 10% selon les zones. Les plus impactées sont parmi les plus chères, Ibiza et Marbella par exemple. Les moins atteintes sont dans les petites villes et dans l'intérieur.

La baisse des prix se poursuivra à la rentrée. De nombreux propriétaires ont des besoins financiers (perte de revenus, dettes, biens non loués, etc.) et leur seule solution est de vendre leur bien immobilier.

Bonne nouvelle pour les jeunes et les ménages modestes : les prix du locatif sont aussi à la baisse. C'est une conséquence directe d'un double phénomène. D'une part un afflux massif de nouvelles locations : le locatif touristique, en chute libre, s'est déplacé vers du locatif longue durée. Et ce phénomène va encore s'amplifier en septembre avec la fin des locations estivales. Et d'autre part, les propriétaires doivent ajuster leur prix à une clientèle en difficulté : un tiers des propriétaires ont déjà baissé le prix de leur loyer.

La bonne nouvelle, c'est que cette crise immobilière sera éphémère. Avec l'arrivée massive des fonds européens Covid, 140 milliards d'euros destinés à l'Espagne, l'immobilier est l'un des secteurs qui en profitera le plus et ce dès la fin de l'année. Donc retour à la hausse des prix et des ventes en décembre 2020.

Alors, la meilleure période pour acheter en Espagne ? Septembre à novembre, selon nous.

#### **Des logements plus spacieux en Espagne !**

L'Espagne est le troisième pays européen avec le plus d'espace habitable pour ses habitants. Selon Eurostat 55% des espagnols ont plus de mètres carrés que nécessaires pour vivre. Seule l'Irlande (71%) et la Belgique (59%) devancent l'Espagne dans ce classement. La France et la Suisse sont loin derrière avec respectivement 45% et 43%. Les moins bien « lotis » sont les Italiens (15%) et les Grecs (11%). La moyenne de l'Union Européenne est de 33%. A remarquer que ce pourcentage, et donc l'espace disponible par personne, est continuellement en baisse dans tous les pays depuis 2010, à l'exception de la Grande-Bretagne, de la France et du Portugal.

#### **Location touristique : Barcelone VS Generalitat !**

Le 4 août 2020, la Generalitat (la Région de Catalogne) a approuvé un décret-loi permettant à tout propriétaire de louer une ou plusieurs de ses chambres à des touristes. Les conditions : le logement doit être la résidence principale du propriétaire, il ne peut pas y avoir plus de 4 occupants et la durée de séjour ne peut pas être supérieure à 31 jours. Nous en avons parlé au mois d'août dans notre article sur la Réglementation des locations touristiques en Espagne, dans le chapitre concernant Barcelone.

La Mairie de Barcelone avait annoncé dès le lendemain qu'elle ferait tout pour freiner l'application de ce décret prévue le 26 août. Et bien c'est fait ! Le conseil municipal de Barcelone a approuvé fin août la suspension préventive, pour une durée initiale d'un an, des licences de location de chambres touristiques dans des appartements. Selon la

Mairie, les chambres touristiques ont un impact négatif sur le marché du logement résidentiel et le modifient parce que ce sont des activités beaucoup plus rentables que le logement habituel.

### **Une clause Covid pour les locations d'étudiants ?**

Avec le mois de septembre, les étudiants reprennent le chemin des cours et beaucoup d'entre eux vont louer des logements. Devant l'incertitude due au Covid, les contrats doivent s'adapter à l'évolution de la situation. Il faudrait donc y inclure une nouvelle clause précisant les conditions d'arrêt du contrat en cas de nouvelle pandémie massive générant un nouveau confinement et/ou l'obligation de suivre des cours en ligne. Le préjudice du départ de l'étudiant dans ce cas là doit être réparti équitablement : la nouvelle clause pourrait donc envisager une réduction de moitié des loyers en cas de départ de l'étudiant pour ces causes.

### **L'offre de chambres en location a augmenté de 32%**

Selon Idealista, le nombre de chambres à louer en appartement a augmenté de 32% depuis un an. Ce qui a provoqué une baisse des prix dans certaines grandes villes comme Madrid (-3,7%), Barcelone (-6%), Palma (-7%), Malaga et San Sebastian (-2,6%). En dépit de la baisse, c'est à Barcelone que le prix moyen d'une chambre est le plus cher (415 €) devant Madrid (400 €) et Palma (388 €). Puis viennent Malaga (314 €), Valence (296 €), Séville (293 €), Alicante (273 €) et Murcia (238 €). Les villes de Madrid et Barcelone concentrent 60% du parc des chambres à louer, avec respectivement 34% et 26%. Loin derrière suivent Valence (8%), Séville (4%) et Malaga (3%). L'âge moyen des locataires est de 31 ans.

### **Au 1er semestre, l'Espagne a « perdu » 27 millions de touristes et 28 milliards € !**

La fréquentation touristique étrangère s'effondre avec la crise du Covid-19. Entre janvier et juin, le secteur a perdu 27,3 millions de touristes en un an seulement, passant de 38,1 millions au premier semestre 2019 à 10,8 millions pour la même période en 2020 (-72%). Par nationalité, la baisse est de 6,3 millions pour les Britanniques (-75%), 4 millions pour les Allemands (-75%), 3,3 millions pour les Français (-70%), 1,5 millions pour les Italiens (-72%), 1,2 millions pour les Américains (-78%) et 1,8 millions pour les Asiatiques (-68%). C'est déjà un manque à gagner de recettes de 28,4 milliards d'euros pour l'économie espagnole.

Et la situation va empirer quand les résultats de l'été seront disponibles. On sait déjà que les taux d'occupation hôtelier en haute saison ont à peine atteint 40%, et ce malgré des prix à la casse ! Et les réservations pour l'automne sont très faibles. A la fin de l'année, il manquera certainement 70 à 80 milliards d'euros de recettes touristiques étrangères en Espagne.

### **Et pourtant, l'Espagne est la seconde destination favorite pour les étrangers**

Selon le cabinet de conseil immobilier Knight Frank, qui a mené une enquête auprès de ses clients dans 44 pays différents, l'Espagne est la seconde destination préférée de ceux qui envisagent de s'installer en dehors de leur pays d'origine après la crise du Covid-19. Derrière le Royaume-Uni mais devant la France, l'Australie, le Canada, la Suisse, les États-Unis, le Portugal, la Nouvelle-Zélande et la Norvège. Les critères privilégiés pour cette enquête sont la qualité de vie, la santé, l'éducation, une stabilité politique et économique, et les facilités d'accès.

Les raisons qui motivent la recherche d'un nouveau domicile sont d'abord l'amélioration de sa résidence familiale habituelle, suivie par la possibilité d'avoir un meilleur accès à des soins médicaux de qualité, la possibilité d'acquérir un logement dans une destination ensoleillée, puis des raisons professionnelles.

### **Confidentiel et Express des News en Septembre 2020**

#### **NEWS EN SEPTEMBRE 2020 EN EUROPE ET DANS LE MONDE**

- Les **loyers** (du 1er au 2nd trimestre 2020) baissent fortement à Milan et Turin (-8%), Berlin (-5%) mais montent à Vienne (+3,5%).

- Les **prix de vente** des logements (du 1er au 2nd trimestre 2020) sont en baisse de 3,7% à Londres, 3,6% à Zurich, 3,3% à Stockholm, 3% à Berlin, 1,5% à Francfort et à Madrid, 1,2% à Paris et 0,6% à Dublin. Ils sont en hausse de 0,1% à Vienne et de 1,5% à Genève.
- A **Paris**, les propriétaires délaissent les locations Airbnb pour des locations classiques : le nombre de studios en location est en hausse de 50%.
- Pour les Britanniques, la ville européenne la moins chère pour **télétravailler** serait... Madrid !
- La récession économique associée au Covid-19 pourrait mettre à la rue 30 à 40 millions d'Américains, pour cause d'**impayés d'hypothèques ou de loyers**.
- La **perte de PIB** la plus importante en Europe au second trimestre est au Royaume Uni avec -20,4%. Derrière suivent l'Espagne (-18,5%), la France (-13,8%), l'Italie (-12,4%) et l'Allemagne (-10,1%).

### NEWS EN SEPTEMBRE 2020 EN ESPAGNE

- La chute des prix dans l'**immobilier de luxe** à Ibiza et Marbella depuis mars peut atteindre 20% !
- Les **prix de vente** ont baissé de 1,1% à Barcelone en août par rapport à juillet. Mais aussi à Palma (-1,6%), Cadix (-0,5%), Alicante (-0,4%) et Malaga (-0,3%). Ils sont stables à Madrid et Valence (-0,1%) et en hausse à San Sebastian (+0,6%), Séville et Bilbao (+0,4%).
- En mai et juin, les **prix négociés** et acceptés étaient inférieurs de 9% aux prix demandés.
- Cet été, **Majorque** enregistrera un taux d'occupation des logements touristiques d'à peine 30% ! Causes principales : la quarantaine britannique et les conseils donnés aux voyageurs allemands d'éviter de se rendre dans l'île.
- Hacienda a recensé 112.000 "**pisos turísticos**" en Espagne.
- Les biens résidentiels du portefeuille **Santander** ne sont plus finançables à 100%, mais à 90%.
- Les promoteurs espagnols ont vendu 22% de **logements neufs** en moins au premier semestre 2020.
- La ville de **Valence** envisage de lancer un portail immobilier destiné aux locations de logements sociaux.
- La police municipale de Badalona utilise des **drones** pour contrôler l'occupation illégale de logements et immeubles industriels.
- La baisse de fréquentation dans les **centres commerciaux** a été de 40% en juillet-août.
- La Catalogne compte six fois plus d'**okupas** (« squatters ») que la Communauté de Madrid !
- 43% des ménages barcelonais déclarent avoir eu une **perte de revenus** à cause de la crise du Covid (29% légère et 14% importante).
- **Carrefour** a acheté 172 supermarchés Supersol pour 78 millions d'euros et consolide sa place de second distributeur en Espagne.
- La Banque d'Espagne estime la valeur du **patrimoine immobilier résidentiel** des espagnols à 5500 milliards d'euros (au 31 mars 2020), soit 30% de plus qu'en 2013.
- Nous l'avions annoncé dès juillet : les investisseurs étrangers s'accordent à dire que l'immobilier bénéficiera largement du **fonds de 140 milliards d'euros** accordé à l'Espagne pour cause du Covid. Mais pas avant la fin de l'année...

Source: [espagnimmobilier.wordpress.com](http://espagnimmobilier.wordpress.com)



### • 15/09/2020 - Chine : légère hausse du prix de l'immobilier en août

Le marché de l'immobilier en Chine est resté généralement stable en août, avec une légère croissance en base mensuelle des prix des logements dans les grandes villes, ont indiqué lundi les données officielles.

Les prix des logements neufs dans quatre municipalités de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Guangzhou et Shenzhen, ont augmenté de 0,6% en glissement mensuel en août, soit une hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport au mois précédent, d'après les données du Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Sur une base mensuelle en août, les prix des logements neufs ont augmenté de 0,6% dans 31 villes de deuxième rang, contre une hausse de 0,5% en juillet, alors que 35 villes de troisième rang ont connu une augmentation mensuelle de 1%, avec un rythme légèrement plus rapide que l'expansion de 0,8% du mois de juillet.

Les prix des logements revendus dans les villes de premier rang ont légèrement augmenté de 1% en glissement mensuel en août, avec une croissance qui s'est accélérée de 0,3 point de pourcentage par rapport au mois précédent. Les villes de deuxième rang ont connu un ralentissement des logements revendus en glissement mensuel, tandis que la hausse des prix dans les villes de troisième rang a augmenté de 0,1 point de pourcentage sur un mois, pour atteindre 0,6%.

En août, les gouvernements locaux ont continué à maintenir le principe selon lequel "les logements sont faits pour y habiter, et non pour spéculer", et ont adopté des mesures opportunes et ciblées pour appliquer de façon régulière le mécanisme à long terme pour la supervision de l'immobilier, a noté Kong Peng, statisticien principal du BES.

L'investissement de la Chine dans le développement immobilier a progressé de 3,4% sur un an au cours des sept premiers mois, contre une augmentation de 1,9% au cours du premier semestre de cette année, ont montré les données du BES.

*Source: French.xinhuanet.com*

### • 15/09/2020 - Chine : l'investissement immobilier en hausse de 4,6% de janvier à août

L'investissement dans le développement immobilier en Chine a augmenté de 4,6% en glissement annuel au cours des huit premiers mois de 2020, contre une augmentation de 3,4% au cours des sept premiers mois, a déclaré mardi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

L'investissement total dans l'immobilier au cours de cette période s'est élevé à 8.850 milliards de yuans (environ 1.300 milliards de dollars), selon le BES.

L'investissement dans les bâtiments résidentiels a totalisé 6.550 milliards de yuans, en hausse de 5,3% par rapport à la même période en 2019, contre une augmentation de 4,1% entre janvier et juillet.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher ont totalisé 984,86 millions de mètres carrés au cours des huit premiers mois, en baisse de 3,3% en glissement annuel, contre une baisse de 5,8% au cours des sept premiers mois.

En termes de valeur, les ventes de logements commerciaux ont augmenté de 1,6% en glissement annuel pour atteindre 9.690 milliards de yuans au cours des huit premiers mois, contre une baisse de 2,1% au cours des sept premiers mois.

L'indice du climat du développement immobilier établi par le BES a légèrement augmenté de 0,24 point par rapport à juillet pour s'établir à 100,33 points en août.

*Source : french.china.org.cn*

- **07/09/2020 - Chine : les principaux promoteurs immobiliers enregistrent de solides ventes de janvier à août**

Les principaux promoteurs immobiliers chinois ont enregistré de solides ventes au cours des huit premiers mois de cette année, d'après un rapport industriel.

De janvier à août, le volume moyen des ventes des 100 principaux promoteurs immobiliers a atteint 73,09 milliards de yuans (environ 10,7 milliards de dollars), soit une hausse de 4,9 % sur un an, selon un rapport publié par la China Index Academy, une institution de recherche immobilière.

Selon le rapport, 19 sociétés immobilières ont vu leur volume de ventes dépasser les 100 milliards de yuans et 130 entreprises ont eu un chiffre de ventes supérieur à 10 milliards de yuans au cours des huit premiers mois de cette année.

Alors que l'épidémie de COVID-19 s'atténue en Chine, l'industrie immobilière se redresse progressivement, d'après le rapport.

*Source: French.xinhuanet.com*