

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUIN 2020

Maroc

- ▶ Réflexion sur une refonte totale du secteur et l'engagement dans une nouvelle ère avec une nouvelle vision, sur des bases cohérentes ;
- ▶ Baisse de l'offre de 64% en mai par rapport au début de l'année, mais hausse de 23% entre avril et mai 2020 ;
- ▶ Proposition d'un ensemble de recommandations par les notaires pour relancer le secteur ;
- ▶ Baisse de l'encours des crédits alloués à l'immobilier de 2,7% au mois d'avril au moment où les crédits à l'habitat se sont consolidés de 2,2% ;
- ▶ Chute des ventes de ciment de 50,5% en mai, après des replis de 54,9% en avril et de 28,2% en mars ;
- ▶ Réduction de 50 % les droits d'enregistrement pour les biens immeubles acquis jusqu'à la fin de 2020.

France

- ▶ Prévision d'une perte en volume de près de 20 à 25% du nombre de transactions en 2020;
- ▶ Baisse du nombre total de ventes de 8,6% sur un an par rapport à décembre 2019 et de 47,9 % par rapport au trimestre précédent;
- ▶ Evolution du taux d'annulation des promesses de vente qui se situe entre 10 % et 15 % et le refus de crédit se trouve parmi les causes de ces annulations ;
- ▶ Progression des prix immobiliers de 2,6% en moyenne ces trois derniers mois ;
- ▶ Redémarrage inattendu du secteur immobilier avec une reprise de 93% des chantiers ;
- ▶ Recul des ventes de logements neufs de 30% au premier trimestre, par rapport au T1 2019.

Etats-Uni

- ▶ Baisse des reventes de logements de 9,7 % en mai par rapport au mois d'avril, de 0,2%. Sur un an, comparé à mai 2019, elle est de 26,6 % ;
- ▶ Progression du prix médian pour les logements existants en mai de 2,3 % par rapport à mai 2019 ;
- ▶ Hausse du nombre total de biens disponibles à fin mai de 6,2 % par rapport au mois précédent mais en baisse de 18,8 % sur un an comparé à mai 2019 ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 4,3 % en mai par rapport à mars mais en diminution de 23,2 % comparé à mai 2019 ;
- ▶ Stabilité des nouveaux chantiers de maisons individuelles;
- ▶ Hausse des permis de construire de 14,4 % en mai. Sur un an, ils sont en baisse de 8,8 %.

Royaume-Uni

- ▶ Recul des prix de l'immobilier résidentiel de 1,7% sur un mois en mai ;
- ▶ Effondrement de 53% sur un an des transactions immobilières en avril ;
- ▶ Effondrement des accords de prêts immobiliers de 80% en avril comparé à leur niveau de février ;
- ▶ Incertitude sur les perspectives à moyen terme pour le marché du logement qui dépendront de la rapidité de la reprise

Espagne

- ▶ Baisse des prix immobiliers de 1,3%, la plus importante depuis 6 ans (mars 2014). La Catalogne (-1,9%) et la Navarre (-2,1%) sont les communautés espagnoles les plus impactées ;
- ▶ Importance de la demande des clients francophones pour des biens immobiliers depuis la mi-mai ;
- ▶ Mise sur le marché de 4000 biens immobiliers avec des remises pouvant atteindre 60% de leur valeur ;
- ▶ Prévision d'une baisse de 10 à 20% en 2020 aussi bien sur le volume de transactions de ventes que sur les prix de vente et de location ;
- ▶ Transformation d'une location touristique sur six pendant et après le confinement en une offre locative longue durée (5 ans) ;
- ▶ Paralysie des réservations dans le neuf selon les promoteurs espagnols.

Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang de 0,7% en mai sur un mois, de 0,6% pour les villes de deuxième rang et de 0,7% dans les villes de troisième rang contre une augmentation de 0,6% en avril ;
- ▶ Hausse de l'investissement immobilier de 11,2% sur un an, sur la période janvier-mai ;
- ▶ Progression de l'investissement dans les immeubles résidentiels de 16,3% sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements commerciaux de 1,6% sur un an sur les cinq premiers mois et hausse de 6,1% par rapport à la même période l'année dernière.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3 - 17

- 29/06/2020 - Immobilier au Maroc : quelles perspectives après la crise ?
- 28/06/2020 - Une reprise certes timide, mais qui se confirme...
- 28/06/2020 - Ce que proposent les notaires pour relancer l'immobilier
- 28/06/2020 - Financement de la promotion immobilière : Des ajustements sont à apporter
- 27/06/2020 - Maroc : baisse record des livraisons de ciment
- 26/06/2020 - Maroc / Immobilier : la relance passera par les banques
- 26/06/2020 - Nouzha Bouchareb : «Il importe de mettre en place un dispositif de redressement de l'offre et de la demande»
- 26/06/2020 - La demande, principal levier de la relance
- 26/06/2020 - Durement affecté par la crise sanitaire : Que devient l'immobilier après le confinement ?
- 25/06/2020 - Immobilier marocain : La crise du Covid en chiffres
- 24/06/2020 - Maroc / Immobilier : la relance s'impose
- 19/06/2020 - Construction : La lenteur administrative freinera-t-elle la relance ?
- 18/06/2020 - Immobilier : Mubawab Transaction s'allie à ses partenaires pour surmonter la crise Covid-19
- 12/06/2020 - Maroc : les transactions immobilières à l'arrêt
- 15/06/2020 - CGI : Une offre promotionnelle pour marquer la reprise
- 11/06/2020 - Marché immobilier : Quelle ligne de conduite pour la reprise ?
- 06/06/2020 - Immobilier au Maroc : bonne nouvelle pour les nouveaux acquéreurs
- 04/06/2020 - Les bonnes astuces pour un investissement locatif rentable au Maroc

France

P 18 - 28

- 30/06/2020 - La fnaim estime qu'il y aura 150.000 ventes immobilières en moins en 2020
- 29/06/2020 - La demande immobilière grimpe en flèche dans certains départements après le déconfinement
- 30/06/2020 - Immobilier : vers une chute des transactions couplée à la stabilité des prix ?
- 26/06/2020 - La crise a entraîné l'annulation d'environ 15 % des promesses de vente
- 25/06/2020 - Le secteur immobilier se porte bien malgré la crise
- 22/06/2020 - le nombre de biens immobiliers à vendre à paris repart fortement à la hausse après le confinement
- 17/06/2020 - 93% Des chantiers du bâtiment ont repris en France
- 19/06/2020 - Hérault : un redémarrage inattendu pour le secteur immobilier
- 15/06/2020 - Le secteur de l'immobilier haut de gamme tient le coup malgré la crise sanitaire
- 12/06/2020 - Effondrement des prix immobiliers : plus de peur que de mal
- 11/06/2020 - Avant même le confinement, les ventes de logements neufs ont chuté
- 11/06/2020 - Même avant la crise sanitaire, le marché du logement neuf se portait déjà mal
- 10/06/2020 - Immobilier: la crise a déjà fait des gagnants... mais également quelques perdants
- 03/06/2020 - Les ventes immobilières repartent, avec des prix qui se stabilisent

Etats-Unis

P 29 - 30

- 17/06/2020 - Rebond des mises en chantier de logements en mai aux États-Unis
- 22/06/2020 - Baisse de 9,7 % des reventes de logements en mai aux États-Unis

Royaume-Uni

P 31 - 32

- 12/06/2020 - Immobilier : Londres, la capitale européenne la plus chère
- 07/06/2020 - A Londres, l'immobilier haut de gamme résiste
- 02/06/2020 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni enregistrent en mai leur pire recul en 11 ans

Espagne

P 33 - 35

- 10/06/2020 - Espagne : Marché immobilier et tendances en Juin 2020
- 10/06/2020 - Coronavirus et Immobilier, les News en Juin 2020

Chine

P 36

- 15/06/2020 - Chine : le marché de l'immobilier reste stable en mai
- 14/06/2020 - L'investissement immobilier en hausse de 11,2% en Chine sur les cinq premiers mois

[Lire le détail...](#)

- **29/06/2020 - Immobilier au Maroc : quelles perspectives après la crise ?**

Le secteur de l'immobilier au Maroc, durement touché par la crise du covid-19, fait face à de difficultés diverses dans le cadre de la reprise d'activités après le confinement.

Au cours de ces derniers mois, le secteur immobilier marocain a été plombé par plusieurs facteurs : chantier suspendus, main-d'œuvre au chômage technique et demande inexistante... Face à la descente aux enfers, l'incertitude a fini par gagner les professionnels du secteur.

La situation appelle une réflexion profonde en vue d'une refonte totale du secteur qui contribue à 14 % du PIB et génère 1 million d'emplois. Un secteur, qui au regard des nombreuses difficultés rencontrées, nécessite un véritable plan de relance.

Pour sauvegarder les fondements du secteur qui dépend essentiellement d'une main-d'œuvre non qualifiée, les réflexions sont allées dans le sens de l'identification des principaux leviers à actionner et des mécanismes à mettre en œuvre à court terme, dans une démarche participative qui intègre les doléances des professionnels et les attentes des consommateurs.

Dans cette période de crise sanitaire doublée d'une crise économique, nombre d'acquéreurs potentiels hésitent à s'engager dans une procédure d'acquisition immobilière, craignant d'être dans l'incapacité de solder un crédit contracté à cet effet.

C'est pourquoi il est recommandé, dans le cadre de la relance, d'encourager l'investissement dans l'immobilier et la commercialisation des biens produits. Pour ce faire, une adéquation entre l'offre et la demande est nécessaire.

Malgré tout, les professionnels ne désespèrent pas. Ils considèrent la crise sanitaire comme une nouvelle opportunité pour changer de cap et s'engager dans une nouvelle ère avec une nouvelle vision, sur des bases cohérentes.

Source : bladi.net

- **28/06/2020 - Une reprise certes timide, mais qui se confirme...**

Mubawab décortique les composantes de la demande actuelle

La pression que subissent l'offre et la demande en cette période de crise sanitaire n'est plus à démontrer. Mubawab s'est penché sur l'évaluation de cet impact au titre des trois mois de confinement, et ce sous la base des annonces collectées sur son portail. «Face à la crise sanitaire actuelle, Mubawab a apporté plusieurs éléments de réponse : le premier est le volet étude. Nous observons ainsi comment le marché et les (potentiels) acquéreurs se comportent, à travers notre plateforme, et analysons les fluctuations. Cette démarche est faite dans le but d'aider et d'accompagner les professionnels de l'immobilier avec des éléments tangibles afin que ces derniers adaptent au mieux leur offre à la demande locale en cette période si particulière», indique dans ce sens Kevin Gormand, président-directeur général et cofondateur de Mubawab. Se référant à l'étude de Mubawab, le mois de mai a été le mois de reprise, et ce en dépit d'un rendement timide. «Le premier mois de confinement étant passé, le vent de panique et d'incertitude ayant soufflé, l'offre reprend de plus belle au mois de mai. Certes, elle enregistre une baisse de -64% par rapport au début de l'année, mais une hausse de 23% entre avril et mai 2020», peut-on relever du portail qui précise qu'en année glissante, l'offre reste 2,6 fois moins importante qu'à la même période de l'année précédente. Pour ce qui est de la demande elle marque une hausse de 18% entre avril et mai 2020 tout en restant 1,3 fois en retrait comparé à une année plus tôt. En analysant la demande par territoire, il ressort que Meknès et Temara et Kenitra sont les villes les plus touchées par la crise.

En parallèle, Casablanca, El Jadida, Khemisset, Nador, Saidia, Salé et Sidi Rahal sont les villes les plus stables du Royaume. L'enquête menée par Mubawab démontre également que certaines zones protègent bien leurs prix et font preuve d'une grande stabilité et ce malgré de grandes évolutions de l'offre. Tel est le cas pour Maarif, Anfa, Hay Salam et Haut Founti à Agadir, le centre-ville de Rabat et le quartier de Castilla à Tanger. Toutefois un léger recul des prix a été constaté au niveau des quartiers Bourgogne ou encore Gueliz ou Riad. Une baisse qui selon Mubawab résulte de la perte d'offre importante qu'ils ont connu le mois dernier. Notons que pour analyser les composantes de la demande actuelle, Mubawab a interrogé 2.000 intentionnistes identifiés comme prospects sur le site entre les mois de mars et mai 2020. Cette étude confirme que l'intérêt des internautes pour l'investissement immobilier existe toujours.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **28/06/2020 - Ce que proposent les notaires pour relancer l'immobilier**

Le Conseil national de l'ordre des notaires du Maroc (CNONM) a formulé des recommandations relatives à l'immobilier. Pour relancer ce secteur suite à la reprise, ces derniers font connaître leurs priorités.

Le président du CNONM, Abdellatif Yagou, dans une interview rapportée par Aujourd'hui Le Maroc est revenu sur les aspects de cette loi qui régit les divers domaines de l'immobilier.

Après plusieurs réunions tenues avec les partenaires de l'immobilier, la corporation a fait part de ses recommandations, souligne le président. Il y a la baisse des taux d'intérêt bancaires, la hausse des plafonnements de financement en faveur des acquéreurs, le report des échéances de crédit sans intérêt pour les acquéreurs et la filière de la promotion immobilière. Aussi, est-il question de surseoir aux révisions de prix et valeur des ventes au niveau du référentiel de la conservation foncière et du référentiel de la DGI. La baisse des 50% de taxes d'enregistrement en faveur de l'acquéreur pour relancer l'activité, ou encore l'accélération de la dématérialisation y figurent également.

Par ailleurs, le président estime que tous ces points inscrits pour la relance immobilière, ne peuvent aboutir qu'avec les efforts conjugués de tous les partenaires dudit secteur ; ainsi que la participation du gouvernement. Pour cela, le CNONM doit recevoir, selon lui, l'accord de compléter la liste en ce qui concerne les actes pris en charge par la plateforme « Tawfik ». Les notaires souhaitent en outre avoir par voie électronique le visa des inspecteurs d'impôt sur le registre de consignation. Pour finir le CNONM propose une concertation avec les professionnels et le ministère de tutelle, pour harmoniser les points de désaccords

Source : *bladi.net*

- **28/06/2020 - Financement de la promotion immobilière : Des ajustements sont à apporter**

A l'instar des secteurs touchés par la crise, la promotion immobilière a pu profiter des mécanismes financiers d'appui et de relance accordés aux activités sinistrées.

Il a fallu attendre la cinquième réunion du Comité de veille économique pour statuer sur le sort des entreprises opérant dans le secteur dont les fonds de roulement ont été fortement impactés par la Covid-19. Il a été décidé en date du 20 avril 2020 d'étendre le bénéfice de "Damane Oxygène" aux entreprises opérant dans le secteur de l'immobilier dont la trésorerie s'est dégradée à cause de la baisse de leur activité. Une intégration qui leur permet de facto de profiter du produit «Damane Relance» lancé récemment. Le produit Damane Oxygène vise en effet à mobiliser des ressources de financement en faveur des entreprises financièrement affaiblies par la crise. Il couvre 95% du montant du crédit et permet aux banques de mettre en place rapidement des découverts exceptionnels pour financer le besoin en fonds de roulement des entreprises cibles. Pour la promotion immobilière certaines conditions ont été imposées pour bénéficier de cet appui, notamment l'avancement de moitié des chantiers et l'injection de la totalité des fonds propres du promoteur du chantier.

Des exigences critiquées par les professionnels du secteur du fait que l'ensemble des plans de financements ont été chamboulés par la pandémie. Ils appellent dans ce sens à assouplir les conditions d'octroi. Il faut dire que le financement de la promotion immobilière a été longuement sujet à débat. Certes, le tiers des crédits bancaires va au secteur, mais la promotion bancaire en bénéficie le moins. Sur un total de 276,42 milliards de dirhams de prêts accordés au secteur à fin avril 2020, seulement 56,63 milliards de dirhams ont été alloués aux promoteurs immobiliers. Et encore, cet encours s'inscrit depuis des années en baisse. Il a fléchi de 2,7% au mois d'avril au moment où les crédits à l'habitat se sont consolidés de 2,2% portant leur encours à 214,56 milliards de dirhams. Les professionnels du secteur appellent à plus de flexibilité de la part de la profession bancaire, notamment en cette période de crise. Le taux d'intérêt appliqué est au-dessus des aptitudes financières de la promotion bancaire. Il se situe actuellement autour de 6% au moment où le secteur est en atonie et la consommation et le pouvoir d'achat en décélération. S'agissant des crédits à l'habitat, on note un fort engouement pour le financement participatif. Les encours Mourabaha sont en accélération constante.

Les données disponibles à fin avril font état d'un financement de l'ordre de 8,50 milliards de dirhams, en amélioration de 55,2%. L'offre du financement participatif dédié à l'immobilier a été étoffée récemment, notamment avec le lancement de deux instruments de garantie par la fenêtre participative de la CCG «Sanad Tamwil». Citons dans ce sens «Fogarim Iskane», dont la quotité de garantie varie de 70 à 80%, et qui cible les populations à revenu modeste ou irrégulier, dans l'optique de leur permettre l'acquisition d'un logement ou d'un terrain et/ou sa construction. Le deuxième projet, «Fogaloge Iskane», est destiné à la garantie des financements participatifs en faveur des ménages de la classe moyenne et des Marocains résidant à l'étranger (MRE), avec une quotité variant entre 50 et 80%. Rappelons que sous leur forme classique, les produits Fogarim et Fogaloge sont en déclin. On note à fin mai 2020 des financements Fogarim d'une valeur de 28,31 milliards de dirhams profitant à 179.964 ménages. La tutelle note 232 prêts accordés dans ce sens au cinquième mois de l'année contre 817 à la même période de l'année passée, soit une baisse de 71,6%. Avec 160 prêts accordés à fin mai 2020, les prêts Fogaloge se contractent de 69,6% en glissement annuel. En tout, 50.623 ménages profitent de ce financement dont l'encours global avoisine les 14,5 milliards de dirhams.

Source : Aujourd'hui.ma

• **27/06/2020 - Maroc : baisse record des livraisons de ciment**

Les livraisons de ciment ont connu une baisse record de 25,1% entre janvier et mai 2020, après une augmentation de 2,2% au cours de la même période de l'année dernière, selon la Direction des Etudes et des Prévisions Financières (DEPF).

Dans sa note de conjoncture de juin dernier, la Direction des Etudes et des Prévisions Financières (DEPF) relevant du ministère de l'Économie, des Finances et de la Réforme de l'administration a indiqué que la baisse la moins importante des livraisons concerne particulièrement le segment d'infrastructure. Ce secteur préserve son évolution positive à fin mai 2020 (+9,2%). Quant aux autres segments, ils continuent d'afficher des replis significatifs par rapport à l'année dernière suite à la mise en place des mesures de contournement de la crise sanitaire.

D'après la même source, la chute importante des ventes de ciment, occasionnée par les conditions particulières de l'état d'urgence sanitaire actuelle, se poursuit au mois de mai 2020. Ce repli marque une baisse de 50,5%, après -54,9% en avril et -28,2% en mars 2020.

S'agissant des opérations de financement du secteur de l'immobilier, le ralentissement du rythme de croissance de l'encours des crédits à l'immobilier se stabilise au terme des quatre premiers mois de 2020, marquant une hausse de 2%, après +3,2% il y a un mois et +3,8% un an plus tôt.

La DEPF soutient par ailleurs que cette progression se justifie par la décélération de la progression de l'encours des crédits accordés à l'habitat à +2,2%, soit son plus faible

niveau, après +5,3% un an auparavant. Ce progrès est également conjugué à l'accroissement du recul des crédits alloués à la promotion immobilière à -2,7%, après -1,1%.

Source : bladi.net

• **26/06/2020 - Maroc / Immobilier : la relance passera par les banques**

Baisser les taux d'intérêt pour stimuler la demande de logement. La FNPI invite la banque centrale à accompagner les promoteurs de l'immobilier.

Insuffisance de planification urbaine, spéculation foncière, flambée des prix de l'immobilier... Telles sont les difficultés des promoteurs de l'immobilier bien avant la crise sanitaire. En effet, embourbé dans une crise depuis quelques années déjà, le secteur n'a pas été épargné par la crise du covid-19 qui a mis 90% des chantiers à l'arrêt. Pire, la pandémie a fait chuter les transactions de -95% par rapport à l'année précédente, fait savoir L'Économiste. A cela s'ajoute, la variation des taxes selon les territoires sans oublier l'augmentation des prix des intrants.

Afin de stimuler à nouveau la demande de crédit à l'habitat, la FNPI demande à Bank al-Maghrib de revoir à la baisse les taux d'intérêt. Elle insiste sur la réduction des taux immobiliers et le relèvement du plafond de financement. Rappelons que le logement moyen haut standing est l'un des biens les plus difficiles d'accès pour la classe moyenne.

Source : bladi.net

• **26/06/2020 - Nouzha Bouchareb : «Il importe de mettre en place un dispositif de redressement de l'offre et de la demande»**

ALM : Comment le secteur a-t-il vécu la crise sanitaire ?

Nouzha Bouchareb : La situation de la crise sanitaire de Covid-19 a été un véritable choc mondial et une expérience inédite menée selon les possibilités de mobilisation et de solidarité de chaque pays. Pour le cas du Maroc, la situation a pu être gérée avec beaucoup de sagesse et d'habileté sous la vision éclairée de sa Majesté le Roi, que Dieu l'Assiste. La mobilisation citoyenne a été très affirmée par le respect des mesures barrières, le port des masques, le respect des restrictions de mobilité... Je tiens, à cette occasion, à saluer la mobilisation des secteurs privé et public pour sauvegarder les équilibres sociaux et économiques de notre pays.

A combien se mesure l'impact de la Covid-19 sur l'ensemble du secteur ?

Le secteur du bâtiment et de la construction a été fortement impacté par la crise liée à la Covid-19 et l'instauration de l'état d'urgence. Ayant un fort potentiel d'entraînement sur toute la chaîne d'approvisionnement et de production ainsi que sur les services y afférentes, l'ampleur de l'impact de la crise sanitaire a été, d'ailleurs, très visible. Il a été enregistré un arrêt quasi total des chantiers en cours de construction. Les chiffres sont là pour nous le rappeler. Une baisse de 80% de l'activité a été enregistrée dans les chantiers prioritaires de ce ministère, à savoir ceux afférents à la lutte contre l'habitat insalubre (VSB, HMR...) qui ont observé un ralentissement des activités, de démolitions, de travaux... Les transactions immobilières ont chuté de 30% au premier trimestre. Pour les trois mois à venir, les promoteurs immobiliers s'attendent à un repli de 50% des ventes en se basant sur plusieurs facteurs, notamment la renonciation ou l'annulation des contrats de vente en raison des préoccupations des clients dont les priorités ont changé suite à la Covid-19. Les intervenants et les professionnels opérant dans le secteur ont également vu leurs activités régresser, notamment les architectes, les bureaux d'études, les ingénieurs-topographes ainsi que les entreprises de construction. Par ailleurs, une baisse de l'activité du secteur des industries des matériaux de construction a été enregistrée à hauteur de 70% durant la période du confinement. Les ventes de ciment ont régressé de 50% en mai dernier par rapport au même mois de l'année précédente.

Quelles sont les principales leçons tirées de cette conjoncture et comment se traduiraient-elles dans les prochains programmes et visions de la tutelle ?

Cette crise nous a appris à anticiper ce qui pourrait advenir et surtout de travailler dans l'urgence et de préparer les réponses adéquates en dépassant des fois des blocages de

formalité. Ceci a largement été facilité par l'accélération de la dématérialisation et l'utilisation des nouvelles technologies pour assurer la continuité du service public tout en respectant les mesures de sécurité requises.

Un autre enseignement et non des moindres est relatif à l'importance et la nécessité de mettre en place une démarche collective concertée et solidaire entre tous les acteurs de la chaîne de valeur et de s'inscrire dans le changement de démarche à travers une approche collective permettant d'abord d'identifier les mesures permettant de lutter contre les effets de la crise et d'apporter les réponses d'urgence nécessaires. Cette approche est à mon sens le meilleur moyen de fédérer les efforts et de s'inscrire dans une relance inclusive et durable, mettant le citoyen au cœur de nos priorités. Par ailleurs, cette crise a révélé la fragilité des écosystèmes urbains à l'échelle planétaire : dépendance alimentaire, délocalisation massive des productions, réglementations inadaptées aux crises, difficulté des infrastructures urbaines à absorber une situation exceptionnelle. Au niveau de notre secteur, il est primordial de remettre à l'ordre du jour l'enjeu fondamental de la résilience et de la durabilité de nos territoires et de nos villes à travers des politiques publiques cohérentes et participatives au service des citoyens.

Quels sont les principaux dispositifs mis en place par votre département pour contenir l'effet de cette crise et accompagner les opérateurs pour le maintien de leurs activités ?

Depuis le déclenchement de cette crise, nous avons adopté une démarche anticipative et participative qui a permis de suivre l'évolution de l'activité et de préparer les solutions d'urgence. Pas moins de 40 mesures ont été déployées dont l'objectif est d'assurer la vigilance sanitaire pendant cette période de crise et d'assurer la continuité du service ainsi que le maintien des activités liées à l'acte de bâtir. Dès le 14 mars, un comité central de veille et de suivi a été instauré en plus d'un comité mixte de coordination avec les professionnels du secteur du bâtiment et de la construction. Ainsi, afin d'instaurer une gouvernance adaptée à la situation, pas moins de 5 circulaires ont été émises permettant d'une part de contrôler la mise en place des conditions de santé requises et d'autre part d'adopter le travail à distance et la dématérialisation du traitement de tous nos dossiers. Sur le plan de sécurité sanitaire, nous avons mis en place un guide sanitaire des chantiers en concertation avec les opérateurs et qui permettra de sécuriser le travail au sein des chantiers.

Qu'en est-il du volet financier et administratif ?

Nous avons insisté sur le déploiement de mesures d'ordre financier permettant de soulager la trésorerie des partenaires, à savoir le renforcement du déblocage des paiements, la libération des cautions définitives et des retenues de garanties, le renforcement de la commande publique à travers le lancement des appels d'offres prioritaires, le renforcement des déblocages des conventions de mise à niveau, de lutte contre l'habitat menaçant ruine et les logements sociaux. S'y ajoutent l'extension du Fonds «Damane Oxygène» aux entreprises de promotion immobilière et d'autres produits tels que «Damane Relance», qui leur permettront de les soulager, notamment en cette période de baisse des ventes et d'assèchement de leur trésorerie. Le ministère a également adopté une série de mesures administratives dans le but d'assurer un service public de qualité. Nous avons œuvré à dématérialiser la globalité des services, ce qui nous a permis de continuer nos activités en toute sécurité. Au niveau des Agences urbaines, la dématérialisation de tous les services a été accélérée. Ainsi, 19 mesures ont été adoptées afin de répondre aux différentes demandes et attentes des citoyens et des opérateurs publics et privés. En vue d'encourager l'investissement, il a été procédé durant cette période de crise à la simplification des procédures d'octroi des autorisations et permis d'habiter ainsi qu'à la mise en place de nouvelles règles et normes en matière d'urbanisme moins consommatrices du foncier qui participeront à l'amélioration du climat des affaires. Par ailleurs, notre ministère s'est engagé à l'instauration d'une politique urbaine rénovée qui, dans le contexte actuel marqué par la crise sanitaire, permettra de repenser notre façon d'aménager, de concevoir et planifier nos territoires pour inventer un nouveau modèle de développement plus adapté aux réalités du terrain.

Quid des mesures fiscales ?

Cette crise impactera certainement la capacité des ménages à acquérir un logement à cause de la perte ou des suspensions d'emplois selon les cas ou encore le changement de priorités de dépenses des ménages. C'est pour cela qu'il est important de renforcer la demande dans le but de maintenir un volume de ventes suffisant non seulement pour soutenir le secteur économique et ceux qui en dépendent en amont et en aval, mais aussi pour limiter l'attentisme naturel en période de crise. Les propositions d'ordre fiscal et financier sont présentées comme un ensemble d'initiatives visant à relancer le secteur dans sa phase de réactivation urgente post-Covid-19, et sont en cours de discussion avec les partenaires concernés.

Comment la tutelle compte-t-elle amorcer la relance avec les opérateurs et quels sont les principaux axes de la reprise ?

Pour éviter une crise entraînant la disparition de la plupart des structures, il importe de mettre en place un dispositif de redressement du marché de l'offre et de la demande qui soutient d'une part la demande des ménages qui a fortement ralenti et d'autre part les entreprises. La relance à court et moyen termes du secteur sera basée sur le renforcement de la demande ainsi que sur un ciblage spécifique selon les revenus et des programmes basés sur davantage d'équité territoriale.

Aussi, cette conjoncture nécessite de redonner confiance aux investisseurs et de leur créer un climat favorable à la production. A cet égard des mesures fiscales, bancaires et aussi d'ordre urbanistique et administratif sont prévues, notamment à travers la fluidification des circuits administratifs en vue de faciliter toutes les démarches (autorisations, permis d'habiter, réceptions...). D'autres aspects sont également à l'ordre du jour ayant trait à la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'aménagement du territoire visant plus de solidarité et de compétitivité, une refonte du système de planification urbaine, notamment en ce qui concerne la maîtrise d'élaboration des documents d'urbanisme, les délais des procédures... De plus, nous avons prévu une amélioration de la gouvernance du programme de lutte contre l'habitat insalubre via une nouvelle génération de programmes visant essentiellement l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Cette phase concernera un volet très important relatif au milieu rural ainsi que la mise en place d'un nouveau Programme national de développement intégré des centres émergents en tant que relais important aux villes et véritable levier économique et social du futur.

Source : Aujourd'hui.ma

• 26/06/2020 - La demande, principal levier de la relance

Cette phase de confinement a été décisive pour les professionnels du secteur. Les promoteurs ont fait face à des défis majeurs au moment où le secteur était quasiment à l'arrêt. L'enjeu étant de maintenir à effectif réduit l'activité sur les chantiers, de respecter les engagements vis-à-vis des clients, des sous-traitants et des banques ainsi que de reprendre l'activité commerciale pour résister au choc de trésorerie. En dépit des difficultés rencontrées, l'optimisme est au rendez-vous. Les professionnels voient en cette conjoncture une opportunité de développement. D'après eux, cette crise sanitaire se veut le meilleur moment d'accélérer les réformes qui tardaient à se concrétiser.

Toutefois, la relance du secteur ne peut se faire sans une demande réelle. D'où la nécessité d'agir sur l'adéquation entre l'offre et la demande. Orientation primaire : baisser la charge de la demande pour un rebond des transactions. Dans ce sens, les professionnels du secteur ont plaidé auprès de la tutelle en faveur d'actions urgentes visant à stimuler la demande au post-Covid. Les revendications portent essentiellement sur la baisse des droits d'enregistrement et conservation foncière, en instituant une réduction de 50% pour les biens acquis jusqu'à fin 2020. Les bruits de couloirs font état que cette proposition a été retenue dans le cadre de la loi de Finances rectificative donnant ainsi aux acteurs l'espoir d'un nouveau décollage du secteur. Dans le détail, cette baisse devrait être applicable pour la première vente de logements sociaux et les logements à faible valeur immobilière ainsi que la première acquisition desdits logements par les établissements de crédits et assimilés dans le cadre des contrats «Mourabaha» ou

«Ijara mountahia bitamlik» ou bien «Moucharaka moutanakissa». Cette mesure devrait s'appliquer sur l'acquisition à titre onéreux de locaux construits et destinés à usage d'habitation ainsi que l'acquisition desdits logements par les établissements de crédits et assimilés dans le cadre de contrats «Mourabaha» ou «Ijara mountahia bitamlik» ou bien «Moucharaka moutanakissa».

La relance dépend également de l'allégement des procédures administratives qui demeurent toujours lentes et lourdes à supporter, chose qui cause un renchérissement du prix de l'immobilier. Bien que la baisse des prix des actifs commence à se confirmer, le financement y afférent devrait être revu de sorte à répondre au pouvoir d'achat des Marocains. Les professionnels appellent dans ce sens à une réduction des taux d'intérêt bancaires qui sont appliqués et pour les acquéreurs et pour les promoteurs. Ils appellent également à une réduction de la TVA sur les agios. Il est à souligner qu'en cette période de crise, de nombreux promoteurs se trouvent avec un important volume d'unités invendues. Ces stocks devraient être exploités différemment, notamment dans le locatif. Il s'agit là d'une des propositions émises par les professionnels. Les experts du secteur s'accordent à dire que l'évolution vers un modèle locatif permettrait de soulager la trésorerie des promoteurs et de gérer les stocks invendus à condition qu'il y ait un cadre juridique et fiscal qui protège les investisseurs du risque locatif.

L'immobilier dédié à la classe moyenne figure également parmi les leviers de la relance. Selon les acteurs du secteur, le développement de ce segment répondrait à une importante demande. Il est dans ce sens recommandé de mettre en place un programme détaillé qui répond à différents besoins de cette cible, notamment en termes de proximité et de mobilité, tout en favorisant la verticalité. Il est à noter que la crise sanitaire a révélé de nouvelles orientations d'aménagement. Les quelques semaines de confinement ont été suffisantes pour démontrer la nécessité de repenser la manière de loger de sorte à fournir aux futurs acquéreurs des espaces de vie agréables et harmonieux, d'où la nécessité de revoir les règles d'urbanisme et de développer une nouvelle typologie d'habitations.

Des ventes en baisse de près de 30% au premier trimestre

Bien qu'il ne reflète pas exactement l'impact de la crise sur le marché immobilier, l'indice des prix des actifs immobiliers établi par Bank Al-Maghrib donne une idée sur la morosité du marché cette année. Au premier trimestre, les transactions immobilières ont accusé un repli de l'ordre de 29,5% au moment où les prix ont chuté de 1,4%. La baisse des transactions immobilières résulte en effet de la contraction de l'ensemble des actifs. Les ventes du résidentiel ont fléchi au titre des trois premiers mois de l'année de 30,6%, des reculs de 30,8% pour les appartements, de 27,7% pour les maisons et de 30,5% pour les villas. Les prix du foncier ont reculé de 1,2% et le nombre de transactions a connu une baisse de 28,7%. Les transactions relatives aux biens à usage professionnel ont pour leur part baissé de 22,3%.

Source : *Aujourd'hui.ma*

• 26/06/2020 - Durement affecté par la crise sanitaire : Que devient l'immobilier après le confinement ?

Mises en chantier suspendues, main-d'œuvre en panne et demande réticente...

Autant de facteurs qui ont plombé l'activité immobilière ces derniers mois faisant plonger les professionnels dans l'incertitude. En effet, l'immobilier fait partie de ces secteurs lourdement impactés par la crise sanitaire qui sévit au Maroc depuis début mars. Une situation certes inédite, mais qui ouvre la voie à une réflexion structurelle et profonde sur une éventuelle refonte de l'ensemble des branches d'activités. Le cas de l'immobilier est un peu particulier du fait que ce pôle économique qui contribue à

hauteur de 14% du PIB et génère 1 million d'emplois a réellement besoin d'un plan de sauvetage. Le secteur est en effet un grand corps malade et la Covid-19 ne fait qu'alourdir son tableau clinique.

La crise sanitaire est survenue à un moment où les opérateurs auguraient une reprise effective après des années d'atonie. Cependant, les choses vont de travers. Dès la déclaration de l'état d'urgence sanitaire, le marché était à l'arrêt total. La quasi-totalité des chantiers a été suspendue. Plus de fournisseurs ni de main-d'œuvre et le gel d'activité annoncé. Les activités annexes telles que les services notariaux et administratifs étaient également en stand-by.

Les appréhensions rongeaient aussi bien les promoteurs que les acquéreurs. Face à cette conjoncture l'écosystème de la construction et de la promotion immobilière n'a pas baissé les bras.

De nombreuses rencontres de concertation ont eu lieu avec la tutelle et l'ensemble des administrations concernées pour tracer un schéma de relance et mettre en œuvre un plan de rescousse. La réflexion amorcée ces trois derniers mois tend avant tout à sécuriser les fondements de ce secteur qui dépend d'une main-d'œuvre non qualifiée et d'une demande solvable.

Et pour préserver ces deux piliers, il faut identifier les principaux leviers et les mécanismes à mettre en œuvre, et ce de façon imminente. Des contraintes structurelles sont à lever pour booster les différentes composantes de ce secteur aussi bien sur le plan opérationnel que commercial. L'heure étant d'engager une action participative et prospective qui tient en compte les doléances des professionnels et les attentes des consommateurs. Le but étant de lever les barrières psychologiques qui font que le projet d'achat immobilier soit, aujourd'hui, relayé au second plan.

En effet, cette situation économique incertaine pousse un grand nombre d'acquéreurs potentiels à renoncer pour le moment à l'acquisition immobilière. Ils sont nombreux à juger que la conjoncture n'est pas adéquate pour concrétiser ce rêve de propriété d'autant plus que les taux d'intérêt restent relativement en hausse par rapport au pouvoir d'achat des consommateurs sans parler de la crainte de s'engager dans un crédit qui sera par la suite difficile à rembourser.

Des appréhensions qui auront en effet des retombées négatives sur la production du secteur et de lourdes conséquences sur le système financier. Il est recommandé de ce fait d'axer la relance autour de la confiance.

Une donne qui sera alimentée par des mécanismes qui encourageront d'une part l'investissement dans l'immobilier et de l'autre la commercialisation des biens produits. Ceci passe par une réelle adéquation entre l'offre et la demande et la mise en place de mesures incitatives qui tendent davantage en faveur de l'acquéreur que du promoteur.

Les professionnels, malgré ce contexte flou, restent positifs. La crise sanitaire constitue pour eux une nouvelle opportunité pour rompre avec les erreurs du passé et entamer une phase post-Covid sur des bases cohérentes portées par une nouvelle vision intégrée et ambitieuse.

Source : Aujourd'hui.ma

• **25/06/2020 - Immobilier marocain : La crise du Covid en chiffres**

Malmené par la crise sanitaire liée à la pandémie du nouveau Coronavirus, le secteur de l'immobilier traverse aujourd'hui une des situations les plus difficiles de son histoire avec une baisse de 65% du chiffre d'affaires depuis mars dernier.

La crise induite par le Covid-19 a, en effet, grippé tous les rouages du secteur. Des promoteurs immobiliers en passant par les bureaux d'études, les architectes, les ingénieurs topographes, les maîtres d'œuvre, les notaires... aucun acteur n'a été épargné.

Selon une enquête menée par la Confédération générale des entreprises du Maroc (CGEM), ce secteur qui emploie plus d'un million de personnes, a perdu près de 70% des emplois. Sur le plan des transactions, le volume des contrats traités, durant le

confinement, n'a guère dépassé 7.000 actes, soit environ 3.500 contrats par mois contre 40.000 en 2019, ce qui représente une baisse de 91%.

Quant aux ventes du ciment, principal baromètre du secteur BTP, elles ont plongé de 50,5% en mai, après -54,9% en avril et -28,2% en mars. Ainsi, les livraisons de ciment se sont repliées de 25,1% au terme des cinq premiers mois de 2020, après une augmentation de 2,2% il y a une année, selon les dernières données publiées par la Direction des études et des prévisions financières (DEPF), relevant du ministère de l'Economie, des Finances et de la Réforme de l'administration.

Toutefois, aujourd'hui et après environ trois mois de mise à l'arrêt, les professionnels du secteur se sont mobilisés et engagés pour une reprise durable de l'activité. Plusieurs d'entre eux voient même en cette crise une opportunité de relance et une occasion pour repenser le modèle actuel et enclencher des ruptures.

"Nous avons mis en place toutes les procédures sanitaires convenues avec le ministère de l'Habitat et la CGEM en vue de la reprise des activités", a indiqué Karim Amor, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI).

"La reprise est notre première préoccupation durant tout le temps de confinement car elle constitue à elle seule un lourd dossier d'ingénierie stratégique pour tous les projets engagés ainsi que ceux en passe de l'être. La pandémie qui est survenue subitement va prendre son temps pour disparaître et il va falloir vivre avec dans une démarche précautionneuse", affirme de son côté, le président de la Fédération marocaine d'Essai et de contrôle (Fedec), Abdelmajid El Hor.

La FEDEC, la partie qui forme la maîtrise d'œuvre dans l'acte de construire, s'est préparée à la reprise par la mise à niveau pour l'ensemble des ressources humaines et outils du travail, a précisé M. El Hor, assurant que le personnel du secteur s'ouvre plus à la sécurité, non plus seulement des ouvrages projetés, mais aussi durant tout le phasage de leur réalisation où l'humain est l'objet d'une protection adéquate.

"Nos outils se sophistiquent davantage pour permettre l'intervention à distance et la mobilisation de l'intelligence artificielle", a-t-il soutenu.

Par ailleurs, le président de la FEDEC a relevé que la maîtrise d'œuvre est prise entre les deux principaux pôles économiques de la construction qui sont la maîtrise d'ouvrage en tant que génératrice d'ouvrages et les acquéreurs/exploitants qui en sont les destinataires, relevant que cette machine économique ne peut fonctionner qu'à la capacité minimale du plus déficient des deux pôles précités.

Ainsi, a-t-il poursuivi, le souci majeur aujourd'hui est d'attirer l'attention sur la nécessité de doper temporairement la capacité des acquéreurs/exploitants par des mesures d'incitation, et d'aider la maîtrise d'ouvrage à s'orienter vers une production mieux adaptée aux nouveaux besoins par des mesures d'encouragement, ajoutant que la Fédération est appelée, de son côté, à redoubler d'efforts pour répondre dans les temps et la qualité requis par toute stratégie de reprise.

Toutefois, ces efforts sont lourdement entravés notamment par "nos situations/factures impayées par nos clients publics comme privés, l'absence de priorité en accès à l'aide étatique, la lourdeur et l'inadéquation des procédures administratives, l'indéfinition de la responsabilité professionnelle au regard de l'implication individuelle, la pluralité de tutelle en matière d'organisation professionnelle", déplore le président de la Fedec.

"Il est temps d'entamer une révision concertée des textes de lois et de règlements du cadre bâti pour tenir compte de l'évolution de nos secteurs d'activité", a-t-il proposé.

Parmi les contraintes qui pèsent sur l'activité, El Hor a cité également le sous paiement doublé des retards de perception, qui handicapent lourdement l'évolution attendue du secteur surtout en matière de recherche et de créativité, soulignant qu'aujourd'hui "il nous n'est pas seulement demandé de reprendre l'activité mais de changer en profondeur et par anticipation notre façon de faire".

Pour assurer une reprise solide, le président de la FEDEC estime nécessaires les encouragements de l'État, "la mutualisation de nos charges de mise à niveau avec nos

co-intervenants dans l'acte de construire, la démocratisation de l'accès à la commande et la révision des textes d'organisation de nos professions"

Source : *infomediamaire.net*

- **24/06/2020 - Maroc / Immobilier : la relance s'impose**

Chantiers mis à l'arrêt, transactions en chute libre ou encore maîtrise d'œuvre immobilisée. Les statistiques du secteur immobilier sont là et inquiètent. Face à cette situation, la Fédération des promoteurs propose des solutions pour la sortie de crise.

« Une politique de relance centrée sur le client ». Voilà la stratégie pour laquelle la Fédération des promoteurs immobiliers s'active pour changer la donne. En effet, pendant la crise sanitaire, 90% des chantiers ont été mis à l'arrêt, 95% des transactions ont chuté, 9% de la maîtrise d'œuvre ont été également stoppés. Très impactés par les effets de la pandémie, les acteurs de ce secteur ont décidé de commun accord de relancer autrement les activités immobilières. Rachid Khayatey, vice-président de la FNPI invité avec d'autres vice-présidents au « Club de l'Économiste », a reconnu que la crise sanitaire n'a pas épargné le secteur immobilier au Maroc.

Ce domaine d'activité connaissait déjà une crise structurelle bien avant l'avènement de la crise sanitaire. D'où leur prise de conscience pour trouver une porte de sortie suite à la pandémie du Covid-19.

Pour venir à bout du "choc psychologique", la FNPI a décidé de centrer sa politique sur le client. Il s'agit de "comprendre les évolutions de la demande et des comportements", car pour le moment, les gens n'ont pas un besoin prioritaire de logement. Avec le confinement, les gens ont compris qu'il vaut mieux loger ou plutôt loger autrement, avec plus d'espace. Une option que la FNPI compte bien intégrer dans ses résolutions. Aussi, les problèmes fonciers et de plans d'aménagement continuent-ils d'être un frein au développement du secteur selon les responsables de la FNPI. Pour cette raison, la structure a prévu d'adopter des mesures visant à simplifier les procédures administratives. L'objectif est de permettre aux promoteurs de proposer des produits qualité-prix et qui invitent le gouvernement à optimiser les normes d'urbanisme.

Source : *bladi.net*

- **19/06/2020 - Construction : La lenteur administrative freinera-t-elle la relance ?**

Les professionnels pointent du doigt la lenteur du traitement et la multitude d'intervenants. Ils contestent en effet «des instructions de dossiers volontairement retardées».

La démarche administrative telle qu'elle se présente aujourd'hui freinerait l'élan de relance des secteurs de la construction et de l'immobilier. Les professionnels pointent du doigt la lenteur du traitement et la multitude d'intervenants. Deux facteurs qui prennent en otage le secteur sachant que le contexte actuel exige plus de vigilance et une sécurisation des emplois.

A ce jour, les professionnels soulignent qu'il existe environ 20.000 dossiers en instance, soit un potentiel de 40 milliards de dirhams bloqués pour plus de 400.000 emplois. Des estimations faites dans le cadre d'un récent document rédigé par la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) et l'ensemble des ordres de l'écosystème (architectes, ingénieurs topographes, notaires, bureaux d'études et contrôle...). L'objet étant d'évaluer le temps écoulé de bout en bout dans les démarches administratives et du nombre de signatures nécessaires pour un projet, et ce en établissant une comparaison entre les dispositions antérieures et celles introduites actuellement par la nouvelle plateforme «Rokhas.ma». «Le seul changement introduit par Rokhas c'est que le dépôt des dossiers se fait aujourd'hui de façon électronique au lieu de les remettre matériellement au niveau des communes. Mais en termes de traitement rien n'a été changé», explique à ALM Anice Benjelloun, vice-président de la

FNPI. Et d'ajouter que même «les CRI dans leur version 2.0 n'ont pu contribuer à la facilitation administrative. C'est désolant !».

Des instructions de dossiers volontairement retardées

Les acteurs de l'écosystème contestent en effet «des instructions de dossiers volontairement retardées». «Il est à souligner qu'on a affaire à quatre ensembles d'intervenants, à savoir l'Agence urbaine, la commune, la préfecture, la wilaya et le Centre régional. Chaque instructeur émet des remarques qui sont souvent contradictoires et donc pas de procès-verbal unifié. Et en l'absence de président de commission, les promoteurs et architectes sont obligés de faire le tour de ces instructeurs pour essayer de concilier les points de vue et avoir un avis unifié». Concrètement, les professionnels ne constatent aucune amélioration ni en termes de délais ni en termes de visas. Ils étaient à 135 signatures auparavant, aujourd'hui ils en sont à environ 100. De même, les délais ont été réduits de 44 jours seulement passant de 444 à 400.

L'Intérieur appelé à intervenir

Le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville est intervenu émettant récemment une circulaire dans laquelle il demande aux Agences urbaines de se concentrer uniquement sur les remarques fondamentales des projets. Une requête qui est restée, toutefois, sans réponse. «Nous saluons l'intervention de la tutelle. C'est une excellente démarche qui doit être suivie d'effets, mais malheureusement on ne ressent pas cela sur le terrain car il y a d'autres intervenants tels que les communes et les préfectures qui ne relèvent pas du ressort de ce département ministériel. Le ministère de l'aménagement a fait son travail. Il faut que les préfectures suivent ce pas», apprend-on du vice-président de la FNPI. Et d'ajouter que «tout l'écosystème est maintenu en otage pour cause d'un instructeur qui pousse le zèle à aller pinailler sur des détails pour bloquer les dossiers. Cela fait des années qu'on parle de cette problématique qui peut être résolue en 24 heures. C'est au ministère de l'intérieur de la régler». La sonnette d'alarme tirée par les professionnels intervient à un moment où l'économie marocaine passe par une conjoncture inédite suite à la crise sanitaire engendrée par la pandémie Covid-19. Les professionnels de la construction, toutes spécialités confondues, appellent à une action urgente pour sauver cette activité qui souffre de maux structurants bien avant la Covid et de sécuriser par conséquent les emplois et l'avenir d'une main-d'œuvre non qualifiée qui ne vit que de ce secteur.

Source : Aujourd'hui.ma

- **18/06/2020-Immobilier : Mubawab Transaction s'allie à ses partenaires pour surmonter la crise Covid-19**

En jouant le rôle d'intermédiaire, Mubawab Transaction vient faire le trait d'union entre les offres de qualité sur le marché immobilier marocain et les acquéreurs à la recherche d'un logement digne de leur important investissement.

La finalité première de Mubawab Transaction selon les responsables du site leader de l'immobilier au Maroc est d'accompagner les promoteurs partenaires avant même la construction, en leur fournissant conseil, données stratégiques et tendances du marché, et ce dans le but de rendre l'offre plus adéquate à la demande. La qualité supérieure est ce qui distingue les projets immobiliers sélectionnés par Mubawab Transaction.

Les critères de choix sont établis par des experts pour un écrémage minutieux, notamment en matière de qualité de la construction, de finition, et de rapport qualité-prix et zones desservies. Pour pallier la crise causée par la Covid-19 et participer à l'élan de solidarité nationale, les projets commercialisés par Mubawab Transaction bénéficient d'une remise allant jusqu'à 200.000 DH sur le prix de vente de l'appartement.

Source : Aujourd'hui.ma

- **12/06/2020 - Maroc : les transactions immobilières à l'arrêt**

Les transactions sur le marché de l'immobilier marocain sont à l'arrêt, mettant les promoteurs et les notaires en chômage technique.

450.000 actes en moyenne par an ; c'est le chiffre des études réalisées par les auxiliaires de justice, comptant 2 000 praticiens et 15 000 employés directs et indirects.

Ceux-ci sont en grande peine depuis l'arrêt des transactions immobilières à cause de la crise sanitaire et l'instauration du confinement, écrit L'Économiste. Ces professionnels n'ont pas été intégrés dans le décret relatif à l'état d'urgence sanitaire, fixant la liste des activités essentielles. Résultat, les cabinets de notaires sont au chômage sans oublier les études, et le nombre des actes en baisse totale. Les recettes de l'État sont impactées par cette inactivité.

Aussi, des promoteurs immobiliers n'écoulent-ils pas leurs stocks, d'où une multiplication de promotions. Mais la fin du confinement présage de meilleures perspectives, car l'offre immobilière sera abondante avec une baisse de 15 à 20 % des prix par les propriétaires qui désirent vendre leurs biens. Reste à savoir si la demande suivra.

Source : *bladi.net*

- **15/06/2020 - CGI : Une offre promotionnelle pour marquer la reprise**

«Habiter maintenant et payer en 2021», une campagne lancée par la Compagnie générale immobilière (CGI) pour annoncer la reprise de son activité après quelques semaines d'arrêt imposé par la situation épidémiologique du pays.

A travers cette action, la CGI réserve à ses futurs clients des promotions exceptionnelles leur facilitant ainsi l'accès à la propriété. L'offre porte sur la possibilité de financer les acquisitions à des taux préférentiels à partir de 3,75% en plus d'un différé de paiement pris en charge jusqu'en 2021. «Réunissant tous les intervenants du processus achat, cette initiative exclusive s'appuie sur un réseau de partenaires constitué des notaires et principales banques de la place», relève-t-on de la Compagnie. Et d'ajouter qu'«avec une forte présence sur les réseaux sociaux, cette campagne propose un contenu de qualité, complètement digitalisé, et piloté à travers une plateforme d'Inbound Marketing qui contribue au renforcement de l'expérience client grâce aux supports ciblés qu'elle met à leur disposition (maquettes 3D, visites 360° des unités témoins, brochures commerciales...)». Un ensemble de projets haut standing situés dans 5 villes du Royaume sont concernés par cette offre promotionnelle.

A Casablanca, on retrouve «Anfa Aerocity», «The Park Anfa Condominium», «Casa Green Town», «Casablanca Marina» et le lotissement «Les villas El Menzeh». A Fès, la CGI désigne le projet «Les Andalines». A Marrakech on cite «Les Vergers» et «Les Demeures» tandis qu'à Rabat «Les Résidences Bleues» et El Jadida «Résidence Khalil Jabrane». Le but est de répondre aux nouvelles attentes des clients désormais plus sensibles à la qualité des espaces de vie, notamment les terrasses, les vues, la densité et les espaces verts.

Notons que cette campagne promotionnelle fait partie d'une stratégie de reprise déclinée par la CGI autour de quatre axes. L'orientation principale de ce dispositif est d'améliorer les conditions d'accès à la propriété pour ses clients en innovant en matière de services immobiliers. A cet effet, la CGI se mobilise pour renforcer la confiance des clients à concrétiser leurs projets d'achats dans les meilleures conditions et à faciliter les conditions d'accès à la propriété. La CGI s'engage par ailleurs à proposer des produits innovants qui touchent une large catégorie de clients et à digitaliser l'expérience client.

Pour marquer la reprise, la CGI a procédé à la réouverture de l'ensemble de ses points de vente «CGI Home» tout en préservant la sécurité des clients et collaborateurs à travers le respect des mesures sanitaires exigées. Les services à distance seront également maintenus, notamment à travers les appels téléphoniques, les visioconférences ou via le showroom digital «www.CGI.ma».

Source : *Aujourd'hui.ma*

• 11/06/2020 -Marché immobilier : Quelle ligne de conduite pour la reprise ?

Le secteur de l'immobilier au Maroc a été sévèrement impacté par la crise de Covid-19 (baisse des transactions, chantiers à l'arrêt, suspension des demandes de crédit...).

Néanmoins, depuis quelques semaines, le secteur se structure pour organiser la relance post-confinement. Aussi, quelles sont les lignes de conduite à adopter pour favoriser la reprise progressive ?

Immobilier : Un secteur capital

Le secteur immobilier au Maroc, qui constitue à lui seul 14% du PIB marocain et offre 1 million d'emplois, a été lourdement impacté par la crise sanitaire actuelle. Les transactions immobilières ont ainsi enregistré une baisse de 31,2% au premier trimestre de 2020 par rapport au dernier trimestre de 2019.

Une chose est sûre, la relance de la demande exige des efforts et n'aboutira qu'avec de fortes incitations aux acquéreurs. La réflexion unanime des professionnels porte sur la réduction des taux d'intérêts bancaires sur les crédits immobiliers et sur la diminution des charges administratives (l'enregistrement et le cadastre).

Selon les concertations des promoteurs, au Maroc les banques peuvent proposer des packages de crédits immobiliers autour de 2 à 3%.

Vers une reprise de l'activité

Après environ trois mois de paralysie, le marché immobilier montre les premiers signes de reprise d'activité. Selon les analyses de trafic de mubawab.ma, en mai 2020, +24% de vendeurs comptent poursuivre leurs projets immobiliers de vente (par rapport à -63% en avril 2020). Les potentiels acheteurs sont, quant à eux, +18% à souhaiter continuer leurs recherches (par rapport à -33% en avril 2020).

Parallèlement, un nouveau phénomène a été constaté par les professionnels du secteur. En effet, pendant ce confinement, nombreuses sont les personnes à s'être projetées dans un nouveau logement, et ce pour différentes raisons. L'on cite principalement :

- La nécessité d'avoir un balcon, une terrasse ou un jardin.
- La volonté d'avoir un logement plus grand.
- L'éloignement de la ville pour bénéficier de l'air, de la nature ou de la mer.

Le digital, atout de survie

Depuis octobre 2019, l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) a basculé l'ensemble de ses processus de paiement en mode digital, et délivre les certificats de propriété en ligne. Après l'annonce de l'état d'urgence et le confinement, l'ANCFCC a permis aux notaires de déposer tous les dossiers en cours de traitement au niveau de leurs études à travers le portail électronique de l'agence, et ce, quelle qu'en soit la nature. Ces services permettent non seulement un traitement rapide des dossiers soumis, mais aussi la possibilité de leur suivi et du paiement des montants dus à ce titre. Nombre de services sont désormais ouverts, en ligne, à des professionnels tels que les topographes ou les architectes.

Enfin, pour les professionnels de l'immobilier, le digital représente également un allié de taille. A l'instar du promoteur immobilier KLK Khayatay Living qui a récemment lancé son premier bureau commercial digital permettant ainsi aux prospects et aux clients de maintenir les échanges et interagir avec les conseillers commerciaux sur les offres à distance et en un seul clic.

En conclusion, la Covid-19 a momentanément mis à l'arrêt le secteur de l'immobilier mais celui-ci est en ordre de marche pour la reprise. Cette crise, brutale et soudaine, aura eu comme avantage de mettre en exergue l'importance du digital et la nécessité de simplifier les procédures.

* CEO et cofondateur de Mubawab

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **06/06/2020 - Immobilier au Maroc : bonne nouvelle pour les nouveaux acquéreurs**

Réduire de 50 % les droits d'enregistrement pour les biens immeubles acquis jusqu'à la fin de l'année 2020. C'est ce qu'envisage le gouvernement marocain pour aider les acquéreurs à faire face aux difficultés économiques nées de la crise sanitaire du covid-19.

Afin de booster les ventes dès la fin de l'état d'urgence sanitaire, la tutelle entend instituer une réduction de 50 % sur les droits d'enregistrement pour les biens immeubles acquis jusqu'à la fin de l'année en cours. En réalité, la décision n'est plus à l'étape d'étude ; elle est déjà actée. Il ne reste que le quitus du parlement, attendu dans les prochains jours, pour son entrée en vigueur.

Il s'agit d'une mesure temporaire sur les droits d'enregistrement des biens immeubles acquis entre la période de l'entrée en vigueur de la future loi de finances rectificative et le 31 décembre prochain. La réduction sera applicable dans le cadre de contrats « Mourabaha », « Ijara mountahia bitamlik », ou « Moucharaka moutanakissa » et concernera la première vente de logements sociaux et les logements à faible valeur immobilière, ainsi que la première acquisition desdits logements par les établissements de crédits et assimilés.

L'objectif, à en croire les responsables, c'est de couvrir les immeubles de haut standing à usage d'habitation uniquement. En clair, l'immobilier professionnel n'est pas pris en compte pour le moment. Il est également question d'aider les personnes physiques et morales à faire face aux difficultés économiques et financières inhérentes à la crise sanitaire du coronavirus.

De façon concrète, les responsables envisagent de reporter les mesures dérogatoires relatives à la régularisation spontanée de la situation fiscale des contribuables. Ceci, pour permettre à ces derniers de bénéficier d'un délai de grâce jusqu'au 30 novembre pour les déclarations rectificatives et de s'acquitter des droits complémentaires en un seul versement avant le 15 décembre.

En ce qui concerne la contribution, au titre des avoirs liquides déposés dans des comptes bancaires ou détenus en monnaie fiduciaire sous forme de billets de banque, les intéressés pourront disposer d'un délai supplémentaire après l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative, soit jusqu'au 31 décembre 2020. D'autres modifications sont attendues au niveau du calendrier des échéances fiscales, établi par la loi de finances 2020.

Source : bladi.net

- **04/06/2020 - Les bonnes astuces pour un investissement locatif rentable au Maroc**

L'investissement immobilier qui rapporte gros est l'acquisition et la location des studios. Tant la demande locative est forte, et la rentabilité élevée.

L'achat et la location d'un studio est un investissement sûr pour deux raisons principales. La première, la demande locative est forte, large et variée (expatriés, jeunes actifs, jeunes couples, étudiants...). La seconde, le prix d'un studio (composé généralement d'une pièce et ne dépassant pas 60 m²) est plus accessible que le prix d'un appartement ou d'une maison.

"Plutôt que d'investir dans une maison, il est recommandé d'être propriétaire bailleur de plusieurs studios", confie à La Vie éco un agent immobilier. Une stratégie qui permet à l'investisseur de répartir ses achats de studios dans le temps et le risque de vacances locatives. Toutefois, cet investissement exige la prise en compte de certains critères en amont à savoir : la qualité du bien, son prix, et son emplacement.

"Vous aurez beau investir dans un bien qui vous plaît, si la demande locative n'est pas présente, votre investissement ne sera pas rentable. Pour réussir son placement immobilier, il faut se détacher de tout préjugé et respecter des critères objectifs dans le choix du lieu, mais aussi de la surface du bien immobilier. En fait, la demande locative de la ville dans laquelle vous souhaitez investir, est aussi à considérer. Vous n'achèterez pas le même type de bien, car l'emplacement détermine le type de locataires à cibler", explique l'intermédiaire.

"Si vous achetez un studio près d'une université, vous aurez plus de chances de rapidement trouver un étudiant intéressé par la location de votre studio en juillet ou en août, juste avant la rentrée scolaire de septembre", ajoute l'agent. Selon lui, la location meublée est plus rentable que la vide.

Source : bladi.net

- **30/06/2020 - La fnaim estime qu'il y aura 150.000 ventes immobilières en moins en 2020**

Jean-Marc Torrollion était l'invité de BFM Business. Le président de la Fnaim estime qu'il sera impossible de rattraper toutes les transactions qui n'ont pas été réalisées en mars, avril et début mai.

(BFM Immo) - Le marché de l'immobilier est touché de plein fouet par la crise du coronavirus et les conséquences du confinement. "On aura malgré tout, cette année, une perte en volume de près de 20 à 25% du nombre de transactions", prévient ce mardi sur BFM Business Jean-Marc Torrollion, président de la Fédération Nationale de l'Immobilier (Fnaim). Ce dernier estime ainsi qu'en 2020, il y aura 150.000 transactions en moins. "On ne rattrapera pas toutes les transactions qui n'ont pas été faites aux mois de mars, avril et début mai qui sont des mois extrêmement importants dans l'immobilier".

Certes l'année 2019 avait été une année record, où le nombre de transactions avait, pour la première fois, dépassé le million, avec 1.068.000 ventes selon les notaires et l'Insee. Il est donc certain, selon Jean-Marc Torrollion, que cette année nous serons sous le million de transactions en France. Mais ce qui inquiète le président de la Fnaim, ce sont les modalités de cette reprise. Si Jean-Marc Torrollion reconnaît que "la reprise d'activité a été une très bonne surprise" avec le déconfinement, il constate également que, "comme elle a été une très bonne surprise, j'ai peur qu'on ait eu tendance à la surdimensionner". Dit autrement, après une phase de rattrapage, le soufflet risque de retomber rapidement.

Le président de la Fnaim s'explique : "Nous constatons que nous avons beaucoup moins de vendeurs. On a tendance à garder son immobilier, il y a une forme d'attentisme de ce point de vue là. Concernant nos acquéreurs, ils sont moins solvables et moins solvabilisés. Ca, ça nous inquiète fortement".

D'autant que, outre l'augmentation du chômage, le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) a conservé ses recommandations, à savoir ne pas dépasser 33% d'endettement pour les crédits immobiliers et limiter la durée des prêts à 25 ans. "Cela va poser un problème au fond. Cela va poser un problème pour les primo-accédants, cela va poser un problème pour la rénovation énergétique", s'inquiète Jean-Marc Torrollion.

Source : lavieimmo.com

- **29/06/2020 - La demande immobilière grimpe en flèche dans certains départements après le déconfinement**

À la sortie du confinement, de plus en plus de Français rêvent de quitter les grandes agglomérations pour s'installer dans des zones suburbaines et rurales. À l'affût d'espaces plus grands et verdoyants, les acheteurs potentiels se ruent vers les maisons avec jardin et les biens de grande surface. Cette nouvelle tendance entraîne une hausse sensible de la demande immobilière dans certains départements et peut à terme engendrer une pénurie de l'offre et une flambée des prix.

Le nombre de recherches progresse fortement dans les zones les plus convoitées

Dans l'Ain, l'Eure et le Pas-de-Calais, les demandes ont littéralement explosé (+117 %, +98 %, et +96 %). La progression a également été marquée dans le Nord (+93 %) et l'Yonne (+87 %) ainsi que dans les Alpes-de-Haute-Provence, la Drôme et les Landes (+84 %).

Outre cela, les recherches des biens dans les départements de la Savoie, du Loiret et des Pyrénées-Atlantiques ont bondi fortement (+82 % pour le premier, et +81 % pour les deux autres).

IMPORTANT En région Ile-de-France, les acquéreurs potentiels délaissent peu à peu Paris pour se tourner vers d'autres départements comme la Seine-et-Marne et les Yvelines.

Le volume des demandes dans la capitale a ainsi reculé de -12 %, tandis que dans les deux autres départements, les professionnels du secteur ont noté une hausse respective de +112 % et de +74 %.

Même si les banques ont durci les conditions de prêt, les taux restent encore stables.

Dans tous les cas, il est conseillé de vous faire accompagner par un courtier immobilier si vous voulez bénéficier des conditions de financement avantageuses.

Les prix immobiliers pourraient s'envoler dans ces départements

À ce rythme, la frénésie immobilière qui touche actuellement les zones les plus prisées par les acquéreurs risque d'entraîner une flambée des prix, notamment ceux des maisons.

D'autant plus que certains candidats à l'accession envisagent d'accélérer la réalisation de leurs projets, suspendus par le confinement.

Source : Meilleurtaux.com

• 30/06/2020 - Immobilier : vers une chute des transactions couplée à la stabilité des prix ?

CONJONCTURE. La Fnaim a fait réaliser deux sondages, l'un auprès de la population, l'autre auprès des professionnels. Si les transactions ont bien repris, le retard ne devrait pas être comblé, et de nombreuses agences sont en difficulté.

"On ne rattrapera pas le retard". Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, est certain que le trou d'air des mois de confinement causera une forte baisse du nombre de transactions en 2020, "de l'ordre de 25 à 30%". Et ce, malgré une reprise rapide de la confiance des ménages en l'immobilier dès le mois de juin, rapporte la fédération professionnelle, le 30 juin, en révélant les résultats d'un sondage qu'elle a commandé sur le sujet. Cette confiance, explique Jean-Marc Torrollion, "a chuté en avril, avant de remonter fortement" dernièrement. "Et même lorsqu'elle était au plus bas, elle était largement au-dessus de ce que nous avons connu en 2008, au moment de la crise financière". Malgré cela, le retard ne sera pas comblé.

Le sondage montre, d'autre part, "un équilibre entre acquéreurs et vendeurs" dans la confiance, même si les personnes interrogées sont plus nombreuses à considérer que c'est le bon moment pour acheter que pour vendre. "Les proportions restent les mêmes qu'avant", explique Jean-Marc Torrollion, qui en déduit que les prix ne devraient connaître ni envolée, ni effondrement. "On s'oriente donc vers une baisse de volume sur un marché qui reste équilibré donc il n'y aura pas forcément de modification des prix", conclut-il.

Des transactions en baisse de 8,6% sur douze mois

À la fin du mois d'avril 2020, le nombre total de ventes recensées sur douze mois s'est établi à 973.000 soit une baisse de 8,6% par rapport à décembre 2019. En valeur, le prix du mètre carré avait battu, avant le confinement, un nouveau record : +4% en moyenne nationale à 2.751 euros. "En réalité, pour les appartements, la progression était encore plus spectaculaire : +5,1%, à 3.729 euros, contre 2,6% pour les maisons, à 2.246 euros", rappelle la Fnaim.

"Habituellement, ces chiffres synthétiques occultent d'importantes disparités entre la capitale, les grandes métropoles régionales et les zones rurales. Cette fois, il convient plutôt de souligner une amorce de rééquilibrage. La campagne et les petites localités ont commencé à enrayer leur baisse (0,7% sur un an), alors que leur dégringolade, constante depuis dix ans, s'opérait jusqu'alors à un rythme autrement plus soutenu", précise Jean-Marc Torrollion.

Une envie de changement, mais pas forcément de passage à l'acte

Le sondage révèle également quelque chose que le secteur pressentait : chez 18 % des personnes interrogées, le confinement et la crise ont provoqué "des envies de changement de domicile". Une proportion qui passe à 27% quand les sondés habitent

en région parisienne. Dans la même logique, plus de 40% des répondants "s'imagineraient vivre ailleurs si la pratique du télétravail le leur permettait". "La proportion passe à 51% quand les sondés ont entre 25 et 34 ans. Elle bondit également à 55% quand les répondants résident en région parisienne". "Toutefois, ne surestimons pas cette expression d'un désir", explique le président de la Fnaim : "ils ne sont que 35% à déclarer passer à l'acte prochainement. Et ceux qui sont effectivement passés à l'action sont 4%".

"Au total, ce sont toujours 3.000 agences et 20.000 emplois qui sont menacés".

Un autre sondage commandé par la Fnaim, réalisé auprès des professionnels cette fois, montre que la reprise d'activité est majoritairement perçue en hausse (43%) ou identique (42%). Mais pour les autres, un quart des agences spécialisées dans la location saisonnière prévoient une baisse de 40% de leur chiffre d'affaires annuel. Un tiers pensent perdre 30% de leur activité. De même, celles qui pratiquent essentiellement la transaction se remettent difficilement du plongeon de la mi-mars. "Une chute de 80% du nombre de transactions, cela représente 150.000 actes de moins qu'en 2019 à la même période" précise la Fnaim.

Malgré la reprise des activités, qu'eux aussi constatent clairement, "la situation financière de nombreuses agences est généralement tendue". "La majorité estime à entre 15% et 30% la baisse de leur chiffre d'affaires en 2020. La baisse moyenne du nombre de transactions est estimée à 21%. Ce retard ne sera pas comblé", insiste Jean-Marc Torrollion.

D'après la dernière enquête de terrain de la Fnaim, au 11 mai dernier, c'est-à-dire à la date où les visites ont pu reprendre, une agence sur cinq disposait de moins d'un mois de trésorerie. "Près du cinquième des agences d'au moins deux salariés envisageait une réduction des effectifs. Au total, ce sont toujours 3.000 agences et 20.000 emplois qui sont menacés". Le président rappelle qu'"en 2008-2009, le secteur avait perdu 2.500 agences et 17.000 salariés". "Ne l'oublions pas : les agences immobilières sont des TPE, aucune n'est armée pour encaisser durablement un tel choc".

Quelles mesures pour la relance ?

Jean-Marc Torrollion a ensuite listé les mesures nécessaires, selon lui, pour "sauver l'immobilier" et relancer la machine : "fin des zonages" (comprendre : extension à tout le territoire des dispositifs fiscaux d'aide à l'acquisition), extension, dans le même esprit, du Denormandie dans l'ancien, jugé "très intéressant" mais estimé par le terrain à "environ 5.000 transactions, pas plus", ou encore relèvement du plafond du déficit foncier et aide à la rénovation des copropriétés "en leur permettant d'emprunter en tant que personne morale". Des mesures déjà détaillées mi-juin pour Batiactu.

Source : batiactu.com

• 26/06/2020 - La crise a entraîné l'annulation d'environ 15 % des promesses de vente

Dans un entretien accordé à l'hebdomadaire Le Revenu, Maître Thierry Delesalle livre son analyse sur la situation et l'évolution possible du marché immobilier en région parisienne. Il anticipe une diminution de plus de 20 % de l'activité pour 2020. En revanche, il reste plutôt sceptique par rapport à la possibilité d'une baisse des prix des biens dans la capitale dans les mois à venir.

Ce président de la commission Conjoncture immobilière des notaires du Grand Paris indique également que le taux d'annulation des promesses de vente se situe entre 10 % et 15 % et le refus de crédit se trouve parmi les causes de ces annulations.

Un certain nombre d'acquéreurs peinent à décrocher un crédit

L'application des recommandations du HCSF par les banques a pénalisé certains profils d'emprunteurs. L'avènement de la crise et son impact sur l'économie ont davantage compliqué la recherche de financement, surtout pour ceux jugés comme étant des profils à risques par les organismes de crédit.

IMPORTANT Selon Thierry Delesalle, 10 % à 15 % des promesses de vente ont été annulées. Pour un certain nombre de ces avant-contrats, la cause de l'annulation a été le refus de crédit.

Les futurs acheteurs qui souhaitent financer leurs projets peuvent trouver des solutions répondant à leurs besoins en recourant à un outil de simulation de prêt immobilier. Il est possible de calculer le montant de la mensualité et d'évaluer le capital empruntable en fonction de la durée du remboursement.

Les prix resteraient stables dans la capitale

Interrogé sur l'évolution possible des prix immobiliers à Paris, il dit s'attendre à une stabilisation.

Jusqu'ici, les notaires n'ont observé aucun fléchissement de la demande pour les appartements, mais ils prévoient tout de même une augmentation des offres et un recul du nombre des acquéreurs.

D'ailleurs, ces derniers seront désormais plus exigeants à propos de la qualité des biens qu'ils envisagent d'acheter.

IMPORTANT En tout cas, selon l'explication de ce notaire associé à Paris, l'activité immobilière enregistrera une baisse de -20 % pour cette année.

Les deux mois de confinement ont empêché la finalisation des 90 % des transactions prévues avoir lieu avant l'été.

Source : Meilleurtaux.com

• 25/06/2020 - Le secteur immobilier se porte bien malgré la crise

Le bilan sur les effets du confinement sur le marché immobilier continue de confirmer la première place de la pierre en tant que placement refuge. L'immobilier a fait preuve d'une excellente résilience face à la crise sanitaire. Certes, les transactions immobilières ont lourdement chuté au cours des derniers mois. Les prix se sont pourtant maintenus à la hausse, hormis dans quelques agglomérations.

Les prix continuent d'augmenter

Depuis fin avril, le marché est à l'arrêt : les agences immobilières ont cessé leurs activités, les visites physiques ont été suspendues, les banques fonctionnaient au ralenti et les études notariales ont été fermées.

Le volume de transactions a reculé de -47,9 % par rapport au trimestre précédent. Tout cela n'a pourtant rien d'alarmant.

IMPORTANT Tous les signaux laissaient présager un rebond des activités dès les premières semaines de reprise.

Les prix immobiliers en France affichent une courbe ascendante malgré la situation liée à la pandémie actuelle. Ces trois derniers mois, ils affichent même une progression moyenne de +2,6 %, et ce, malgré l'arrêt brutal des activités depuis le début du confinement.

IMPORTANT En plein confinement, le prix des biens existants présentait une moyenne de 3 571 €/m², traduisant une croissance supérieure à +5 % par rapport à son niveau du premier trimestre de l'année précédente.

Pratiquement toutes les grandes agglomérations sont concernées par l'augmentation générale des tarifs. Les prix ont même flambé dans certaines zones comme à Metz où le cours moyen du mètre carré s'est accru de +12,4 % en un an, ou à Mulhouse (+11,7 %).

Le baromètre rapporte toutefois quelques replis. Ceux-ci ne concernent cependant que 5 % des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Une demande en hausse

De l'avis des courtiers immobiliers, le niveau élevé des prix immobiliers s'explique en grande partie par la composition sociale des acquéreurs.

IMPORTANT Outre les foyers modestes qui visent surtout des biens à prix abordables, les ménages aisés sont surreprésentés sur le marché immobilier français. D'où un certain effet mécanique tirant les prix à la hausse.

Autre facteur favorisant la flambée des prix : l'attrait grandissant pour les maisons. Une forte demande de cette catégorie de biens dans les zones périphériques a été enregistrée pendant les mois où les Français ont été contraints de rester chez eux.

La baisse nombre de biens proposés sur le marché n'arrange pas la situation. En effet, certains propriétaires-vendeurs ont décidé de retirer leurs offres en attendant la reprise

En revanche, les acheteurs disposent de meilleures marges de négociation. Après une succession de repli, celles-ci commencent à se stabiliser. Elles tournent autour de 3,7 % du prix de vente affiché.

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

- **22/06/2020 - le nombre de biens immobiliers à vendre à paris repart fortement à la hausse après le confinement**

Une étude Hosman montre qu'en mai, le nombre de biens en vente sur les portails immobiliers a augmenté de 48% par rapport à avril, mois où la France était confinée. Les prix, eux, sont restés stables.

(BFM Immo) - Déconfinement oblige, le nombre de biens immobiliers à la vente progresse. Une étude de l'agence immobilière Hosman montre qu'en mai, le nombre de biens immobiliers à vendre a progressé de 48% par rapport à avril. En effet, le déconfinement a progressivement eu lieu à partir du 11 mai, de nombreux vendeurs n'avaient donc pas pu vendre leurs biens en mars et avril. "Le 10ème, le 11ème et le 18ème arrondissement sont les arrondissements qui enregistrent la plus forte progression avec un nombre d'annonces multiplié par 2", précise l'étude.

Par ailleurs, depuis le 17 mars, les prix n'ont pas reculé à Paris et ce, même pendant le confinement. Fin février 2020, le prix au mètre carré à Paris s'élevait à 11.869 euros, le 30 avril après plus d'un mois de confinement il était de 12.000 euros. Petit recul au 30 mai 2020 puisqu'il atteint les 11.950 euros du mètre carré.

"Cette baisse s'explique par une large augmentation du nombre d'annonces publiées ce mois-ci dans les arrondissements où le prix au mètre carré moyen est plus faible que dans le reste de la capitale : +110% de biens en vente sur les portails dans le 10ème arrondissement, +81% dans le 11ème et +97% dans le 12ème", souligne Hosman. Dans chacun des arrondissements parisiens, le prix au mètre carré moyen a continué de grimper avec une augmentation comprise entre 0,1 et 0,4%.

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

- **17/06/2020 - 93% Des chantiers du bâtiment ont repris en france**

Le ministre du Logement, Julien Denormandie, était l'invité de BFM Business. Il confirme que la dynamique de reprise est là. Néanmoins, si quasiment tous les chantiers sont repartis, ils n'ont pas repris au même rythme qu'avant la crise.

(BFM Immo) - Julien Denormandie se veut confiant pour le secteur de la construction. Au micro de BFM Business, le ministre du Logement affirme que "la reprise est là, l'envie est là". Il précise que 93% des chantiers ont repris, contre 70% il y a 15 jours. Néanmoins, il ajoute que seuls "70% d'entre eux (des chantiers qui sont d'ores et déjà repartis) sont repartis à pleine activité". Julien Denormandie continue donc d'appeler les Français à faire travailler les artisans.

Il annonce également qu'il y aura un plan BTP. "Ma crainte serait un trou d'air à l'automne", dévoile le ministre. C'est pourquoi il prévoit notamment de donner un milliard d'euros de dotation aux collectivités locales pour qu'elles lancent des chantiers.

Le ministre annonce également qu'il va annoncer d'autres mesures notamment dans les rénovations énergétiques des bâtiments. D'ailleurs, le ministre prévoit d'ouvrir encore plus "Ma prime rénov", l'outil qui remplace le crédit d'impôt pour les rénovations

énergétiques des logements. Normalement, cette ouverture est prévue en 2021. "Mon souhait est d'ouvrir encore plus vite", affirme le ministre qui précise tout de même : "On a besoin de de loi de finances pour élargir". L'ouverture devra donc attendre la fin de l'été pour être actée.

Un plan pour les petits commerçants

Par ailleurs, Julien Denormandie confirme les informations de BFM Business sur le plan du gouvernement pour venir en aide aux petits commerçants et aux indépendants. Le plan va notamment donner un coup de pouce sur la question des loyers: la Caisse des dépôts devrait créer une foncière dotée de plusieurs centaines de millions d'euros pour racheter des locaux mis en vente avec la crise et pour les louer ensuite à des prix plus avantageux. Mais le ministre ne donne aucun détail sur ce plan, se bornant à dire "on travaille beaucoup avec la Caisse des dépôts".

Et enfin, interrogé sur la fin de la trêve hivernale, Julien Denormandie est resté flou. Cette trêve a été prolongée jusqu'au 10 juillet. Mais aujourd'hui, "la décision n'est pas arrêtée" pour savoir si elle allait être ou non une nouvelle fois prolongée. Seule précision du ministre, "il ne faut pas que les personnes puissent être remises à la rue". Julien Denormandie annonce, évidemment, qu'une décision sera prise avant juillet et il souligne à nouveau : "S'il n'y a pas d'expulsion alors qu'une décision de justice avait été prise dans ce sens, l'Etat indemniserait le propriétaire".

Source : lavieimmo.com

• 19/06/2020 - Hérault : un redémarrage inattendu pour le secteur immobilier

En ces périodes troubles, les mauvaises nouvelles sont légion. Mais des faits encourageants viennent tout de même mettre du baume au cœur. Les secteurs d'activités peinent à redémarrer depuis le déconfinement, mais cela ne semble pas être le cas pour le marché immobilier dans le département de l'Hérault. Les observateurs perçoivent même une dynamique plus prononcée qu'à l'accoutumée.

Certaines agences accusent le coup

Le coronavirus a frappé de manière abrupte et forte. Sans sommation aucune, il a contraint la quasi-totalité des activités professionnelles à s'interrompre ; sans considération de l'impact financier et économique qu'un tel arrêt pouvait avoir.

Pour les agences immobilières, le confinement a entraîné l'interruption des visites, des recherches, des états des lieux, bref, toutes les opérations nécessitant un déplacement.

Dans ces conditions, aucune nouvelle transaction ne pouvait être conclue. Les agences héraultaises les plus fragiles avaient de grandes chances de déposer définitivement le bilan.

Pour l'heure, aucun chiffre exact n'a été communiqué concernant les agences qui ont fait faillite, mais un professionnel du secteur estime que

Le confinement a eu raison d'une, voire de deux agences sur dix dans le département héraultais.

Les agences les plus résistantes sont récompensées

Pour ceux qui ont su faire le dos rond face à la crise, l'avenir pourrait s'annoncer plus radieux.

IMPORTANT En effet, le marché immobilier héraultais semble repartir de plus belle depuis le déconfinement. Les professionnels parlent même d'une meilleure dynamique qu'avant. Les porteurs de projet sont nombreux à vouloir investir dans la pierre, soucieux de préserver leur épargne via un placement sécurisé.

Étant donné que les incertitudes économiques demeurent nombreuses, les marchés boursiers sont boudés par les épargnants.

La recherche d'un nouveau logement est également motivée par l'envie de changer de cadre de vie. Finis les appartements en centre-ville, la tendance est désormais

d'opérer une simulation de prêt immobilier en vue de l'achat d'une maison plus spacieuse avec davantage d'espaces verts.

Autre motif – assez insolite et pourtant réel – de cette reprise immédiate du marché immobilier, le temps passé ensemble en confinement a poussé de nombreux couples à mettre un terme à leur vie commune. La recherche d'appartements ou de maison n'en est que plus revigorée.

Source : Meilleurtaux.com

- **15/06/2020 - Le secteur de l'immobilier haut de gamme tient le coup malgré la crise sanitaire**

Le secteur du bâtiment doit redémarrer rapidement après deux mois d'arrêt, selon le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire. Il a déclaré lundi 18 mai que seuls 28 % de l'activité n'ont pas encore repris jusque-là, et 83 % des chantiers suspendus depuis le mois de mars sont de nouveau ouverts.

Cette reprise immédiate est cruciale pour la relance de l'économie française, explique-t-il, étant donné que le bâtiment représente 5 % du PIB et comptait plus de 2 millions de travailleurs. D'autre part, la disponibilité de l'offre de logements dépend tout particulièrement du dynamisme de ce secteur. Néanmoins, pour cela, il faut que les clients, toutes catégories confondues, se décident à reprendre leurs projets.

La prudence reste de mise pour les clients

À la sortie du confinement, les clients font preuve d'attentisme, et ce comportement est adopté aussi bien par les particuliers que par les collectivités et les promoteurs immobiliers.

Le président de la Capeb (le Syndicat patronal de l'artisanat du bâtiment), Patrick Liébus, a affirmé que

« Toutes les catégories de clients sont prudentes, et notamment ceux qui sont concernés par l'arrêt total des activités (restauration et hôtellerie) et la perte de l'emploi. Il en est de même pour les collectivités locales, leurs caisses sont à moitié vides faute de rentrées d'argent. Les recettes rapportées par les taxes sur les transactions immobilières font défaut. »

Patrick Liébus

Outre cela, la reprise du secteur de la construction sera également conditionnée par la bonne santé du marché du crédit immobilier. Si les acquéreurs potentiels constatent des difficultés à obtenir un financement pour leurs projets, le nombre de désistements se multipliera sûrement.

IMPORTANT Bruno Le Maire insiste néanmoins sur l'importance du redémarrage rapide du secteur bâtiment pour l'économie française, et il espère une reprise totale des activités à la fin du mois de mai.

Les promoteurs ne sont pas tout à fait rassurés

Même si les activités immobilières redémarrent, les promoteurs redoutent que la délivrance de permis de construire soit encore paralysée par le report des élections municipales.

Selon l'estimation d'un acteur important de la promotion immobilière,

Le marché ne pourrait retrouver sa vitesse de croisière que vers la fin de l'année 2020. La demande de logements reste toutefois soutenue malgré la récession économique.

Source : Meilleurtaux.com

- **12/06/2020 - Effondrement des prix immobiliers : plus de peur que de mal**

Les mesures gouvernementales pour soutenir l'emploi ont été favorables aux marchés immobiliers européens. Les effets de la crise sanitaire sur les marchés n'ont pas été aussi sévères que prévu. Les prix du logement sont légèrement en baisse depuis le début de la crise. Les observateurs anticipent une reprise de la hausse vers la fin 2021.

Léger recul des prix immobiliers

Certes, la courbe des prix immobiliers est pour le moment en baisse dans l'ensemble de l'Union européenne à cause de la pandémie, une tendance qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de l'année, mais le recul n'est pas aussi abrupt que l'on pouvait s'y attendre.

Le repli varie en fonction de l'ampleur de la pandémie dans chaque pays. Il est estimé entre -3 % à -3,5 % dans les zones les plus touchées par le covid-19, comme l'Italie, l'Espagne ou encore l'Irlande et le Royaume-Uni.

IMPORTANT La baisse des prix du logement demeure relativement faible dans les États peu affectés par la pandémie, comme la Belgique, l'Allemagne et la France, où elle se situe autour de -1,2 % à -1,4 %.

Seule exception en ces temps de crise : la Suisse, où les prix immobiliers affichent une hausse de +0,5 %.

Une perspective optimiste

Les experts estiment que cette situation ne perdurera pas. Selon les prévisions, les prix immobiliers sur le Vieux Continent repartiront à la hausse d'ici le début 2022, sauf peut-être pour l'Italie où la crise sanitaire est particulièrement sévère. L'occasion est ainsi à saisir pour réaliser un investissement locatif, et profiter des prix bas pour devenir propriétaire.

IMPORTANT Selon les explications, les plans de soutien de l'emploi mis en œuvre par les gouvernements européens ont amorti les effets de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers. Ces mesures ont permis de contenir le chômage, et par conséquent, le déclin des prix immobiliers.

À cela s'ajoute la politique monétaire accommodante de la Banque centrale européenne, qui permet de maintenir les conditions d'emprunt avantageuses.

Enfin, à la reprise des activités, le niveau élevé de l'épargne des ménages devrait constituer un levier favorable au redressement du marché immobilier.

Cette perspective dépend toutefois de l'évolution de la situation sanitaire et du maintien du marché de l'emploi.

Une éventuelle nouvelle vague d'infection ou l'échec des dispositifs de soutien de l'emploi à moyen terme entraînerait inévitablement une modification significative de ce scénario.

Source : Meilleurtaux.com

- **11/06/2020 - Avant même le confinement, les ventes de logements neufs ont chuté**

CONJONCTURE. La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a présenté ses chiffres, le 11 juin, au lendemain de la sortie des chiffres officiels. De manière similaire, ils enregistrent une forte baisse des ventes comme des autorisations au premier trimestre 2020. Une situation qui n'a pas grand chose à voir avec la crise du covid.

Les chiffres sont sans ambiguïté. Des ventes de logements neufs en recul de 30% au premier trimestre, par rapport au T1 2019. Des mises en ventes qui connaissent une baisse de moitié sur la même période. Des réservations totales qui chutent de 30% également. L'année 2020 "débute mal", décrit Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, lors de sa présentation, le 11 juin, des chiffres de l'observatoire du logement neuf de la

fédération. La veille, le gouvernement avait rendu publics les chiffres officiels, qui donnaient les mêmes tendances.

Mais "le pire", explique-t-elle, c'est que ces mauvais résultats "ne prennent en compte que 15 jours de confinement". De fait, pour la FPI, "la tendance à la baisse était déjà là fin 2019", avec une "très forte contraction de l'offre". Elle "s'accroît début 2020, à cause de la période électorale à rallonge". Sur 12 mois à fin 2019, l'orientation à la baisse des autorisations et des mises en chantiers est manifeste, indique la présidente, malgré un petit sursaut des autorisations de maisons individuelles "assez inexplicable".

Accentuation de la baisse au deuxième trimestre

"Nous n'avons pas encore les données officielles à fin mars ni fin avril, par difficultés de collecte de l'État". Ce qui est sûr, c'est que cette baisse généralisée sera "accentuée" au deuxième trimestre. C'est "toute la filière de la construction neuve qui s'est arrêtée net, chantiers, actes de vente, permis", rappelle Alexandra François-Cuxac. Mais ce qui intéresse la présidente, ce n'est pas tant les conséquences du confinement que "les raisons culturelles qui ont provoqué la baisse" avant celui-ci.

"Le constat est clair : les promoteurs ne parviennent pas à mettre suffisamment de logements sur le marché". Et "les raisons de cette baisse sont connues : des permis de construire exagérément longs, tout particulièrement pendant le cycle électoral des municipales, des recours tous azimuts contre les permis obtenus, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment".

Demande de mesures exceptionnelles

"Il y aura 80.000 à 100.000 logements construits en moins en 2020 par rapport à 2019 si la tendance se confirme" s'alarme la présidente de la FPI. "A situation exceptionnelle, nous demandons des mesures exceptionnelles. Le gouvernement a été très agile pendant la crise, je veux croire qu'il sera capable de prendre des mesures fortes". La FPI "est en train de finaliser son plan de relance, avec des propositions extrêmement fortes". Ces propositions auront pour objectif de "recréer de la confiance et de booster les ventes, et peut-être provoquer un quatrième trimestre surprenant ? Il faut y croire", pour ne pas que 2020 ne soit "une année perdue".

Sans dévoiler le contenu de son plan, la présidente en a donné un avant-goût, en précisant que la FPI demanderait, comme mesure immédiate, la création d'un "régime provisoire" pour les permis, comme mesure de court terme un soutien à la demande et un accompagnement de la transition écologique, et pour le moyen terme, la libération de l'offre, alors que le pays est, comme elle a l'habitude de le répéter, "hyper-administré".

Source : batiactu.com

• 11/06/2020 - Même avant la crise sanitaire, le marché du logement neuf se portait déjà mal

Les ventes des promoteurs ont chuté de 30% au premier trimestre par rapport au premier trimestre 2019. Depuis plusieurs trimestres, les promoteurs s'inquiètent de la difficulté à lancer des projets.

Le marché du logement neuf a connu un mauvais début d'année avant même de subir la pleine mesure de la crise du coronavirus, ont rapporté les promoteurs, exprimant leurs craintes pour la suite. Au premier trimestre, les ventes des promoteurs français ont chuté de 30% par rapport à la même époque de l'an dernier, selon les chiffres de la FPI, la fédération du secteur.

Ces chiffres concernent essentiellement les ventes de logements situés dans des immeubles, la principale activité des promoteurs immobiliers. Par essence et par contraste avec les maisons, il s'agit d'un marché d'abord situé dans les villes. Il a subi les effets du confinement mis en oeuvre fin mars face au Covid-19. De nombreux chantiers ont été interrompus et l'examen des permis de construire a largement cessé.

Mais les chiffres des promoteurs ne donnent pour l'heure qu'une idée des premiers effets du confinement, qui a perduré jusqu'à début mai, et témoignent donc d'une situation difficile avant même la crise. "Le Covid a exacerbé une situation et des tendances qui préexistaient", a résumé Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI, lors d'une conférence de presse.

Une "problématique de ralentissement"

Depuis plusieurs trimestres, les promoteurs s'inquiétaient déjà de la difficulté à lancer des projets. En témoigne le niveau de leur offre, évalué par l'indice des mises en vente. Au premier trimestre, celles-ci se sont effondrées de moitié. "On avait déjà une très forte contraction de l'offre de logements et on était déjà sur une problématique de ralentissement", a insisté Alexandra François-Cuxac, prévenant que les indicateurs seraient encore plus "dégradés" au second trimestre.

Le secteur évoque en premier lieu la timidité supposée des élus à approuver des projets à l'approche des élections municipales. Le Covid-19 a, de fait, prolongé la situation car, si le premier tour a pu se tenir en mars, le second a été repoussé au 28 juin. "On est en crise avec une période électorale à rallonge qui a créé de l'attentisme", a résumé Alexandra François-Cuxac.

Appelant le gouvernement à prendre des mesures de relance et de simplification, les promoteurs se sont par ailleurs inscrits en faux contre une vision qui lierait crise sanitaire et densité d'habitation en milieu urbain. "Quand la ville recule, la civilisation recule", a prévenu Marc Villand, président de la FPI en Île-de-France, mettant en garde contre "une diabolisation de la ville qui fait paradoxalement que celle-ci se sanctuarise" en interdisant toute création de logements.

Source : lavieimmo.com avec AFP

• 10/06/2020 - Immobilier: la crise a déjà fait des gagnants... mais également quelques perdants

La crise sanitaire et le confinement ont eu un impact important sur le marché immobilier. Si certains ont pu tirer leur épingle du jeu, ce n'est pas le cas de tout le monde.

La crise sanitaire et économique a évidemment eu un impact sur le marché immobilier. Et pour certains, ces effets n'auront pas été positifs. Ainsi, les primo-accédants et jeunes ménages seront les premiers à en pâtir. Ce sont 200.000 à 220.000 acquéreurs, dont les trois quart de primo-accédants, qui pourraient faire défaut cette année par rapport aux années précédentes, selon les calculs de l'Observatoire des crédits aux ménages. Car ils auront plus de difficultés à entrer dans le monde du travail, avec des situations professionnelles moins installées. Beaucoup renonceront à acheter leur résidence principale et resteront locataires.

Ensuite, dans les perdants de cette crise, il y a évidemment l'immobilier tertiaire de bureau et commercial. Les SCPI, dont le marché était encore euphorique il y a quelques semaines, connaissent des décalages voire des annulations de loyers, certaines défaillances d'entreprises entraîneront des impayés et sûrement des renégociations de loyers à la baisse. Sans compter des changements de fond. Le télétravail va rebattre les cartes. Plusieurs mois risquent d'être compliqués pour certaines SCPI. Les rendements moyens pourront passer de 4,5% à 3,7%, même si les SCPI disposent de bas de laine pour remonter ce taux de rendement.

Et enfin, il y a l'immobilier géré, à savoir les résidences de tourisme, les résidences d'affaires. Certaines sociétés ne versent plus de loyers aux propriétaires. Certaines n'en ont pas versé au 1er trimestre alors que le confinement n'a débuté que fin mars. Le tourisme va repartir mais cela peut prendre un peu de temps.

Source : lavieimmo.com

- **03/06/2020 - Les ventes immobilières repartent, avec des prix qui se stabilisent**

160.000 transactions n'ont certes pas pu se réaliser pendant le confinement, mais le nombre de transactions enregistrées depuis le 11 mai connaît une progression sans précédent, selon MeilleursAgents. Si les prix dans les grandes métropoles ont stoppé leur progression du début d'année, ils ne s'effondrent pas pour autant.

Les transactions sont en train de retrouver leurs niveaux d'avant confinement. Dans son étude mensuelle, MeilleursAgents constate que trois semaines après le début du déconfinement, le marché immobilier retrouve déjà des couleurs. Et le mois de juin connaît des niveaux quasi-identiques à ceux de juin 2019. Selon le spécialiste de l'estimation immobilière, 160.000 ventes n'ont pas pu se réaliser pendant le confinement. Mais depuis le 11 mai, le nombre de transactions connaît une progression sans précédent. "Le rythme est aujourd'hui 4 fois supérieur par rapport à son point le plus bas de mi-avril", constate MeilleursAgents.

Reste à savoir si cette explosion des transactions va se poursuivre ou si ce n'est qu'un feu de paille. Certaines données sont encourageantes. MeilleursAgents constate notamment que le nombre de nouvelles annonces a lui aussi bondi depuis le déconfinement au point de retrouver un niveau légèrement supérieur à celui de début mars. "De quoi laisser suggérer non seulement que les projets de vente débutés avant la crise du coronavirus restent d'actualité mais surtout que de nouveaux vendeurs entrent sur le marché".

La hausse des prix stoppée net

Néanmoins, certains points noirs demeurent. Ainsi, si l'Indice de Tension Immobilière (ITI) de MeilleursAgents atteste toujours d'un surplus de demande par rapport à l'offre (25% d'acheteurs de plus que de vendeurs à Lille et Strasbourg, 24% à Toulouse...), il montre également une baisse de la tension au niveau des acquéreurs. "Exemple, à Rennes où l'on ne compte désormais qu'un peu plus de 11 acheteurs pour 10 vendeurs contre près de 14 pour 10 il y a encore trois mois. Il témoigne donc d'un certain attentisme de la part des candidats à la propriété inquiets quant aux suites sanitaires mais surtout économiques de la crise du coronavirus", précise le spécialiste.

De plus, les professionnels s'inquiètent également de la hausse du nombre de chômeurs (un million de demandeurs d'emploi en plus en 3 mois) et des risques du durcissement d'accès au crédit par les banques.

Du côté des prix, MeilleursAgents affirme que la hausse généralisée constatée au début de l'année est terminée. "Toutefois, les données actuelles ne soutiennent en rien la thèse d'un effondrement immédiat du marché", précise le spécialiste. Ainsi, sur les dix plus grandes villes de France, seules six d'entre elles sont orientées à la baisse sur un mois et cette baisse est limitée : -0,1% à Nice, Nantes, Paris et Bordeaux, -0,2% à Montpellier et -0,5% à Rennes. Quant aux autres, elles voient leurs tarifs continuer à augmenter mais dans de moindres proportions qu'avant le début de la crise du coronavirus : +0,6% (toujours sur un mois) à Lyon et Toulouse, +0,3% à Strasbourg, +0,4% à Lille et +0,1% à Marseille.

Source : lavieimmo.com

- **22/06/2020 - Baisse de 9,7 % des reventes de logements en mai aux États-Unis**

(Washington) Les reventes de logements aux États-Unis ont diminué de 9,7 % en mai par rapport au mois d'avril, conséquence des mesures de confinement des mois précédents, selon les données de la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR) publiées lundi.

La baisse a été observée dans toutes les régions, que ce soit sur un mois ou sur une base annuelle, a commenté la Fédération dans un communiqué, le nord-est enregistrant le plus fort recul. Mais le rebond pourrait intervenir en juin.

Au total, 3,91 millions de maisons et appartements déjà construits ont été revendus aux États-Unis en mai contre 4,33 millions en avril.

C'est légèrement inférieur aux attentes des analystes qui tablaient sur 3,98 millions de reventes de logements anciens.

Sur un an, comparé à mai 2019, la baisse est de 26,6 % (5,33 millions en mai 2019).

« Les ventes réalisées en mai sont consécutives aux signatures de contrats effectuées en mars et avril, pendant les périodes les plus strictes du confinement en raison de la pandémie », a déclaré Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR, cité dans le communiqué.

Il s'agit donc d'un « point bas du cycle », a-t-il observé.

L'économiste s'attend à une augmentation des ventes de maisons dans les prochains mois avec la réouverture de l'économie. « Elles pourraient même dépasser les chiffres d'il y a un an au second semestre », avance-t-il.

Depuis le mois de mai, l'économie américaine montre des signes de frémissement à mesure que les mesures de confinement sont allégées.

Prix en hausse

En mai, le prix médian pour les logements existants était de 284 600 dollars, soit une progression de 2,3 % par rapport à mai 2019. Toutes les régions ont vu leurs prix augmenter.

A fin mai, le nombre total de biens disponibles s'est établi à 1,55 million d'unités, en hausse de 6,2 % par rapport au mois précédent mais en baisse de 18,8 % comparé à mai 2019.

Au rythme actuel des ventes, le niveau des stocks de biens disponibles est de 4,8 mois contre 4 mois en avril et 4,3 mois l'an passé.

« La faiblesse des ventes réalisées en mars et avril s'est prolongée jusqu'en mai. Cela contraste avec » les ventes de logements neufs et le rebond des mises en chantier et des permis de construire enregistrés en mai, a commenté dans une note Rubeela Farooqi, économiste en chef chez HFE.

Elle a en outre tempéré l'optimisme de la Fédération NAR pour les mois à venir.

« La hausse de cas d'infections (dans certaines États américains) pourrait exercer une nouvelle pression sur les ventes », opine-t-elle. « De plus, la tendance sous-jacente pourrait encore ralentir, la faiblesse des conditions du marché du travail pesant sur la capacité des ménages à acheter une maison », précise-t-elle.

Source : lapresse.ca

- **17/06/2020 - Rebond des mises en chantier de logements en mai aux États-Unis**

(Washington) Les mises en chantier de logements aux États-Unis sont reparties à la hausse en mai grâce à la réouverture de l'économie, selon les données du département du Commerce publiées mercredi.

Après un plongeon en avril de quelque 30 % et de plus de 20 % en mars en raison de la pandémie de COVID-19, elles se sont inscrites, le mois dernier, en hausse de 4,3 % à 974 000.

Les mises en chantier sont toutefois bien en deçà de leur niveau d'avant crise et en diminution de 23,2 % comparé à mai 2019.

En outre, elles sont inférieures aux attentes des analystes qui tablaient sur 1,17 million.

Les nouveaux chantiers de maisons individuelles, qui représentent en volume les deux tiers des constructions aux États-Unis, sont restés quasiment inchangés (+0,1 %).

S'agissant des permis de construire, indicateur avancé du marché immobilier, la reprise est beaucoup plus marquée, avec une progression de 14,4 % à 1,22 million.

Pour autant, sur un an, ils sont en baisse de 8,8 %.

L'année 2020 avait pourtant démarré sur les chapeaux de roue pour ce secteur grâce à une météo inhabituellement clémente aux États-Unis et des taux d'intérêt encore très bas.

Source : lapresse.ca

- **12/06/2020 - Immobilier : Londres, la capitale européenne la plus chère**

La baisse de 20% des prix depuis 2016 n'empêche pas l'immobilier londonien d'être le plus cher d'Europe, à l'achat (à égalité avec Genève) comme à la location. Pour trouver des prix plus abordables, il faut se diriger vers l'est de la capitale, voire se résigner à vivre en colocation. La crise du logement reste en effet une constante...

Entrez dans une agence immobilière à Londres, et l'une des premières remarques du vendeur vous apprendra que le marché est en train de repartir. Alors que depuis le référendum entérinant le Brexit en 2016, le nombre de transactions et les prix des biens dans la capitale avaient fortement baissé, l'arrivée de Boris Johnson, puis les élections législatives de décembre 2019 donnant aux conservateurs une large majorité, ont redonné du tonus à l'immobilier. La presse commente le phénomène du « rebond de Boris », en soulignant que les incertitudes politiques liées au Brexit sont en partie levées, et que le Premier ministre va gouverner jusqu'en mai 2024 en disposant d'une solide majorité.

Résultat: une augmentation de plus de 20% des transactions en décembre 2019 et en janvier 2020 par rapport aux mêmes mois de l'année précédente, et une hausse de 2,4% des prix moyens affichés dans les annonces et les agences. Un tournant? Henry Pryor, un agent indépendant qui déniche ou vend plus de cinquante maisons et appartements par an à Londres, pour des clients britanniques et étrangers, n'en est pas du tout persuadé.

Le rebond

« Cette idée de rebond est propagée par les agences – qui sortent de quatre années terribles – pour réanimer le marché. Mais la prétendue hausse actuelle des prix est calculée sur les montants demandés par les vendeurs, qui subissent une décote de 3% à 10% quand la transaction aboutit, ce qui ne se produit que dans la moitié des cas. Et alors que, jusqu'en 2015, on enregistrait 10000 transactions par mois en moyenne à Londres, une hausse de 20% par rapport aux 60000 ventes réalisées par mois fin 2018 ne nous fait revenir qu'à 7200 transactions par mois, ce qui reste historiquement faible. De plus, le temps nécessaire pour réaliser une vente ne baisse pas: il est passé de 62 jours en moyenne à 76 jours entre août 2019 et janvier 2020. Enfin, regardez les cours de Bourse des grandes agences cotées. S'il y avait un vrai rebond, ils s'envoleraient. Or, en dépit d'un petit sursaut, l'action de Foxtons, qui aligne plus de 50 agences à Londres, vaut, par exemple, le tiers de ce qu'elle coûtait en mai 2015.»

Source : thegoodlife.thegoodhub.com.

- **07/06/2020 - A Londres, l'immobilier haut de gamme résiste**

Si le marché de l'immobilier de luxe londonien a été mis en pause pendant le confinement, le réseau spécialisé Barnes estime qu'il va reprendre vite et fort, porté par une demande soutenue depuis le début de l'année mais aussi par le rattrapage du marché, qui avait connu un certain attentisme pendant le Brexit.

Concernant le premier argument cité par Barnes, les chiffres sont éloquentes : au premier trimestre 2020, les prix ont augmenté de 5,2% sur un an et le nombre de transactions a progressé de 20% par rapport au premier trimestre 2019.

Quant à l'effet Brexit, Barnes explique que beaucoup d'acheteurs ont attendu la fin de l'incertitude liée à la sortie du Royaume-Uni de l'Union européenne pour se remettre sur le marché, et qu'ils sont désormais déterminés à aller jusqu'au bout de leur projet. D'autant que Londres reste une valeur refuge sur le marché mondial de l'immobilier de luxe.

Source : bourssier.com

- **02/06/2020 - Les prix de l'immobilier au royaume-uni enregistrent en mai leur pire recul en 11 ans**

Les prix de l'immobilier résidentiel ont enregistré un recul de 1,7% sur un mois en mai au Royaume-Uni. Cela se traduit par une baisse moyenne de 4.000 livres par propriété pour un prix moyen de 218.902 livres.

(BFM Immo) - Les prix de l'immobilier résidentiel ont enregistré leur pire chute depuis 11 ans au Royaume-Uni en mai à cause du coronavirus, d'après une étude. Ce recul de 1,7% sur un mois, le pire depuis février 2009, en pleine crise financière, intervient alors que les prix des logements avaient atteint un record en avril, d'après une étude de la banque mutualiste Nationwide.

Il se traduit par une baisse moyenne de 4.000 livres par propriété pour un prix moyen de 218.902 livres (environ 246.000 euros). "Début 2020, avant le choc de la pandémie au Royaume-Uni, le marché du logement enregistrait une progression régulière" mais l'"activité a fortement ralenti à cause des mesures mises en place pour contrôler la propagation (du virus)", commente Robert Gardner, chef économiste de Nationwide.

Baisse de 53% des transactions immobilières

Des données du service britannique des impôts (HMRC) indiquent un effondrement de 53% sur un an des transactions immobilières en avril. En outre, les accords de prêts immobiliers se sont écroulés de 80% en avril comparé à leur niveau de février, d'après des données de la Banque d'Angleterre mardi, pour tomber à 15.800, un record de faiblesse depuis le début de la publication de ces données en 1993.

Selon Robert Gardner, les perspectives à moyen terme pour le marché du logement restent très incertaines et dépendront de la rapidité de la reprise. Jeremy Leaf, un agent immobilier de Londres cité par l'agence PA, qualifie la chute des prix en mai de "crash". Pour lui, "les acheteurs et vendeurs attendent de voir qui va dégainer le premier" et le marché n'a pas encore trouvé ses prix d'équilibre post-Covid.

Samuel Tombs, chef économiste chez Pantheon Macroeconomics, estime que le repli des prix en mai "n'est que le début d'un déclin (qu'il prévoit) jusqu'à la fin de l'année", sauf si une rapide reprise en "V" évite une envolée massive du chômage. "L'ampleur du choc du Covid-19 sur les finances des ménages et la détérioration de la confiance des consommateurs suggère que les prix doivent encore baisser", conclut-il.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **10/06/2020 - Espagne : Marché immobilier et tendances en Juin 2020**

L'Espagne se déconfiner. Après les phases 1 et 2, voici la phase 3. Les visites reprennent peu à peu, et des baisses de prix pour l'immobilier en Espagne, apparaissent déjà. Ces corrections vont dès lors très certainement susciter l'intérêt de nouveaux acquéreurs dans les semaines à venir.

En effet, un réajustement des prix est déjà observé dans un plusieurs secteurs géographiques du pays. Une tendance qui devrait s'accroître cette année suite à la pandémie, avec un accroissement du volume de biens à la vente, une baisse de l'activité économique, et du marché de l'emploi. Des baisses de prix qui pourraient même être importantes dans certains cas. Pour les acquéreurs, investisseurs et retraités, ayant un projet immobilier en Espagne, il ne faudra pas manquer ces opportunités. Maisons, appartements, villas, des propriétés de qualité, bien situées, dans un environnement toujours apprécié. Des recherches toujours nombreuses pour investir en Espagne, avec des exigences parfois nouvelles, suite à l'épisode du confinement lié au Coronavirus. Proximité des commerces, espaces de verdure, terrasses, jardins ... De nouvelles requêtes, de nouveaux besoins.

Source: espagnetop.canalblog.com

- **10/06/2020 - Coronavirus et Immobilier, les News en Juin 2020**

209.000 moratoires de dettes hypothécaires en Espagne à la fin mai

Le secteur bancaire espagnol a accordé 208.698 moratoires hypothécaires, soit 80% des demandes présentées. Cette mesure du Décret-Loi Royal 8/2020 du 17 mars permet aux emprunteurs de bénéficier d'un décalage de 3 mois de leurs remboursements de prêts, sans pénalités et sans intérêts. Le moratoire est accordé aux détenteurs de prêts hypothécaires en situation de vulnérabilité particulière qui voient leurs revenus diminuer en raison de la crise sanitaire due au COVID-19. Outre les logements, les travailleurs indépendants (« autonomos ») peuvent également demander un moratoire sur les hypothèques des biens liés à leur activité économique (locaux commerciaux, bureaux, etc.).

Chute du PIB de 9% à 15% en 2020 selon la Banque d'Espagne !

La Banque d'Espagne (BdE) envisage trois scénarios pour 2020 : le PIB de l'Espagne pourrait chuter de 9% en 2020 dans un scénario de reprise rapide et jusqu'à 15,1% dans le pire des cas, face à d'éventuels foyers d'infection qui obligeraient à un nouveau confinement strict. Dans le scénario intermédiaire privilégié par la BdE, à savoir une reprise progressive, la contraction serait de 11,6%. Dans les trois scénarios, l'activité rebondirait assez fortement en 2021, avec +6,9% dans le scénario le plus risqué et +9,1% dans le scénario de reprise progressive. La Banque d'Espagne estime que l'effondrement du PIB en Espagne sera d'environ 3 points de pourcentage plus élevé que la moyenne de la zone euro, mais que la reprise sera plus forte pour l'économie espagnole que pour ses partenaires européens.

Dans ce contexte, l'impact sur l'emploi sera majeur, avec un taux de chômage qui sera de 18,1% cette année au mieux et de 23,6% dans le pire des cas, même si le pic de la hausse du chômage pourrait se situer en 2021, avec un taux de chômage de 24,7% dans le pire des cas.

Barcelone, un investissement immobilier attractif à long terme

Bien que des risques cycliques, économiques et politiques demeurent et aient été accentués par la pandémie en cours, les investisseurs vont continuer à cibler l'immobilier selon la société de conseils en immobilier Savills. Le déséquilibre entre les liquidités disponibles et le nombre limité d'actifs de haute qualité maintient une concurrence élevée et des rendements bas. Les acquéreurs vont continuer à minimiser les risques à

travers la diversification et la valorisation de leurs actifs. Mais les circonstances exceptionnelles de 2020 vont les obliger à se focaliser à court terme sur des actifs sûrs et de qualité tels que les bureaux prime et les actifs logistiques de grandes villes mondiales comme Paris, Los Angeles, New York, Sydney et Tokyo. Cependant, à plus long terme, des villes plus petites mais innovantes telles que Barcelone et Stockholm ainsi que de grandes villes chinoises en développement, comme Shenzhen et Shanghai, deviendront à leur tour des investissements peu risqués pour investisseurs core.

Les fonds veulent investir 40 milliards d'euros dans l'immobilier en Espagne !

Selon une étude de la société de conseils en immobilier Cushman & Wakefield, les grands fonds d'investissement internationaux gardent le secteur immobilier espagnol dans leur ligne de mire et ont 40 milliards d'euros à y consacrer à court et moyen terme. Plus que tout autre secteur d'activité, ce sont la logistique et le logement locatif qui seraient les actifs privilégiés. La majorité des investisseurs pensent que le marché reviendra à la normale dans les prochains 18 mois.

Les prix immobiliers baissent au Royaume-Uni et en Espagne !

Selon l'indicateur Nationwide, au Royaume-Uni, les prix ont baissé de 1,7% en mai. La pire chute sur un mois depuis 11 ans (février 2009) !

En Espagne, d'après Idealista, la baisse est de 1,3%, c'est la plus importante depuis 6 ans (mars 2014). La Catalogne (-1,9%) et la Navarre (-2,1%) sont les communautés espagnoles les plus impactées.

En Italie, les prix sont stables (+0,3%) mais avec une baisse de 0,9% dans la région la plus touchée, la Lombardie.

En France, selon Meilleurs Agents, les prix sont aussi stables (+0,1%), mais le ratio acheteurs/vendeurs est en nette baisse.

Les acheteurs proposent des offres inférieures à 20% au prix indiqués, du jamais vu ! Les vendeurs ne cèdent pas pour l'instant.

Confidentiel et Express des News en Juin 2020

NEWS EN JUIN 2020 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- La demande pour les résidences secondaires à la campagne à moins d'une heure des grandes agglomérations a plus que doublé par rapport à 2019. Pour l'instant les prix sont stables pour ces biens. La majorité des acheteurs recherchent des biens de 100.000 à 200.000 euros (un peu moins élevé en Espagne).
- Un quart des Français qui ont un projet d'achat immobilier envisagent de s'installer dans une commune de moins de 20.000 habitants.
- Le taux moyen des crédits immobiliers a de nouveau augmenté en mai passant de 1,17% en avril à 1,25% en mai. De plus, les banquiers durcissent leurs conditions d'octroi de prêts.
- En manque de logements sociaux, la mairie de Lisbonne veut louer des logements Airbnb pour les sous-louer à des ménages modestes.
- Le secteur du BTP en France estime à 11 milliards d'euros le coût des mesures sanitaires imposées par le Covid-19. Dont 8 milliards à la charge des entreprises.
- Suite à la chute de sa valeur boursière à la suite de la crise du coronavirus, Lufthansa, premier groupe européen du transport aérien qui fait l'objet d'un plan de sauvetage inédit, va quitter l'indice Dax des 30 valeurs vedettes de la Bourse de Francfort.
- Selon une note de l'OFCE, l'Espagne, l'Italie et la France sont les pays plus affectés par la crise économique. L'Allemagne et les Etats-Unis résistent mieux.
- Les mesures stricto sensu de relance post-Covid représentent 2,4% du PIB en France contre ... presque 11% en Allemagne.

- Le Boston Consulting Group s'inquiète de la dégradation d'une série d'indicateurs pour les banques, confrontées aux risques de faillites d'entreprises. Les revenus des banques européennes devraient plonger de 2% à 8% d'ici à la fin 2020.
- Selon l'OCDE, l'endettement public mondial passera de 109% du PIB en 2019 à 137% en 2020, le déficit public quadruplera à 12,5% en 2020 !

NEWS EN JUIN 2020 EN ESPAGNE

- Depuis la mi-mai, la demande des clients francophones pour des biens immobiliers en Espagne est très importante, surtout pour l'Andalousie. Mais les acheteurs potentiels attendent que les prix baissent !
- **Haya Real Estate** met sur le marché 4000 biens immobiliers avec des remises pouvant atteindre 60% de leur valeur estimée.
- Selon Remax España, aussi bien le volume de transactions de ventes que les prix de vente et de location baisseront de 10 à 20% en 2020 en Espagne.
- Une location touristique sur six en Espagne se serait transformée pendant et après le confinement en une offre locative longue durée (5 ans).
- En 2019, l'Espagne a accordé 681 Golden Visa pour les étrangers non européens qui ont investi 500.000 euros dans un bien immobilier, un nouveau record (599 avaient été accordés en 2018). Par nationalité, ce sont d'abord les Chinois (455). Très loin devant les Russes (42), les Iraniens (21), les Américains (16), les Mexicains (13), les Saoudiens (11), les Egyptiens (10) et les Philippins (10).
- **Les résidences étudiantes** ont résisté au Covid-19. Il y a plus de réserves que l'année dernière avec des prix inchangés. Les nouveaux investissements dans ce secteur sont confirmés.
- Les promoteurs espagnols reconnaissent que les réservations dans le neuf sont paralysées. Et d'autre part, ils craignent des impayés suite aux difficultés économiques des acheteurs.
- Une désinfection anti-Covid complète d'un immeuble de 8 étages est proposée pour 700 euros en Espagne.
- Dans les deux-tiers de l'Espagne (mais ni à Madrid ni à Barcelone), les boîtes de nuit ont rouvert depuis le lundi 8 juin. Mais avec masques obligatoires, et seulement 30% de leur capacité et ... sans piste de danse !

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **15/06/2020 - Chine : le marché de l'immobilier reste stable en mai**

BEIJING, 15 juin (Xinhua) -- Le marché de l'immobilier en Chine est resté généralement stable en mai, avec les prix des logements dans 70 grandes villes ayant montré de légères hausses en base mensuelle, selon les données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,7% en mai sur un mois, soit 0,5 point de pourcentage de plus que celui du mois d'avril, selon les données du Bureau d'Etat des statistiques.

Les villes de deuxième rang du pays ont connu une augmentation de 0,6% des prix des logements neufs en base mensuelle, en hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport au mois d'avril, tandis que les villes de troisième rang ont connu une hausse de 0,7% des prix des logements neufs, contre une augmentation de 0,6% en avril.

Source: French.xinhuanet.com

- **14/06/2020 - L'investissement immobilier en hausse de 11,2% en Chine sur les cinq premiers mois**

BEIJING, 14 juin (Xinhua) -- L'investissement immobilier a augmenté de 11,2% sur un an en Chine au cours des cinq premiers mois de l'année, a annoncé vendredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Cette croissance représente un ralentissement par rapport à la hausse de 11,9% enregistrée sur la période janvier-avril, mais une progression en comparaison avec le taux de 9,5% rapporté l'année dernière.

L'investissement immobilier a totalisé 4.610 milliards de yuans (667 milliards de dollars) sur les cinq premiers mois, dont 73,3% consacrés aux immeubles résidentiels, selon le BES.

Sur la période janvier-mai, l'investissement dans les immeubles résidentiels a progressé de 16,3% sur un an pour atteindre 3.380 milliards de yuans, a indiqué le BES.

Durant la même période, les promoteurs immobiliers chinois ont construit des bâtiments d'une superficie de 7,45 milliards de mètres carrés, soit une hausse de 8,8% en glissement annuel.

Sur les cinq premiers mois, les ventes de logements commerciaux ont atteint 555,18 millions de mètres carrés en termes de superficie, en baisse de 1,6% sur un an, et 5.180 milliards de yuans en termes de valeur, soit une hausse de 6,1% par rapport à la même période l'année dernière.

Source: French.xinhuanet.com