

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE NOVEMBRE

Maroc

- ▶ Baisse du chiffre d'affaire du ciment à fin septembre 2020 de 8,3 % sur un an. Au troisième trimestre il est en progression de 9,2 % et les investissements de 22,7% par rapport à la même période en 2019 ;
- ▶ Repli des ventes du ciment de 12,5% à fin octobre 2020 contre une hausse de 3,6% l'année précédente ;
- ▶ Rebond léger de la croissance des crédits à l'habitat pour atteindre 2,2% à fin septembre 2020 ;
- ▶ Quasi-stagnation des crédits à la promotion immobilière à fin septembre, soit 0,2% avec une hausse de la croissance globale des crédits à l'immobilier de 1,6%, au lieu de 3,4% un an plus tôt ;
- ▶ Hausse remarquable des ventes de 117,6% à fin septembre. Sur un an, elles se seraient repliées de 9,5% ;
- ▶ Bond des prix de 3,6% par rapport au trimestre précédent (hausse de 3,6% tant des prix du résidentiel que de ceux des terrains et de 5,1% des biens à usage professionnel) ;
- ▶ Chute du prix du résidentiel de 1,2% sur un an (baisse de 1,1% des prix des appartements et de 2,7% pour les maisons au moment où le prix des villas a légèrement progressé de 0,8%) ;
- ▶ Recul des ventes de 15,3% (-14,8% pour les appartements, - 26,1% pour les maisons et - 10,1% pour les villas) ;
- ▶ Hausse des prix locatifs des appartements vides de 2% en glissement trimestriel, et en recul de 4% sur un an. Pour les villas vides, le prix a bondi de +3% sur un an mais connaît une chute trimestrielle de 9% ;
- ▶ Bond du prix de la location meublée de 6% pour les appartements et de 3% pour les villas ce trimestre.

France

- ▶ Recul des ventes de 21% en Ile-de-France à fin septembre dans le résidentiel ancien dont une chute de 31% au seul troisième trimestre (-34% à Paris). Sur un an, elles se sont repliées de 15% ;
- ▶ Baisse des volumes de ventes d'appartements de 14 % et celui des maisons de 16% en Ile de France ;
- ▶ Hausse annuelle des prix des appartements de 6,6 % au 3ème trimestre 2020 en Ile de France ;
- ▶ Baisse de l'offre de 31% sur un an et chute de la production de 54 % à fin septembre ;
- ▶ Repli du nombre d'autorisations de 12,2 % et baisse des mises en chantier de 5,2 % sur un an ;
- ▶ Progression des prix des logements anciens de 5,2% par rapport à un an plus tôt ;
- ▶ Baisse des ventes à fin septembre. Leur nombre annuel est repassé sous le seuil du million, soit 990.000 ;
- ▶ Repli des ventes dans le neuf entre juillet et septembre de 28,7% par rapport à l'an dernier ;
- ▶ Progression des prix de 2,1 % pour les appartements contre 2,6 % pour les maisons sur un an.

Etats-Uni

- ▶ Bond du prix médian des maisons anciennes en octobre, tous types de logements, de 15,5 % sur un an ;
- ▶ Progression du prix médian des maisons individuelles de 12% au troisième trimestre ;
- ▶ Hausse des ventes de logements anciens de 4,3% en septembre et de 26,6 % sur un an ;
- ▶ Repli des ventes à fin d'octobre de 2,7 % par rapport à septembre et près de 20 % de moins un an plutôt ;
- ▶ Hausse de l'indice NAHB du marché du logement qui a atteint 90 en novembre contre 85 le mois précédent ;
- ▶ Bond du nombre de prêts hypothécaires en souffrance ou en retard à plus de 8% au deuxième trimestre.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse du nombre de nouvelles ventes conclues de 38% qu'il y a un an ;
- ▶ Bond des ventes immobilières à Londres et dans le sud de l'Angleterre de 7% sur un an ;
- ▶ Progression des prix des logements de 3,5%, le plus haut niveau de croissance depuis près de trois ans ;
- ▶ Hausse des transactions immobilières de près de 10% en octobre, comparativement à un mois plus tôt ;
- ▶ Chute des prix des maisons dans le centre de Londres de 1,6% par rapport à l'année dernière.

Espagne

- ▶ Prévision d'une baisse des prix de 1,4% en 2020 suivi d'une hausse de 4,5% d'ici un an ;
- ▶ Hausse du nombre de logements locatifs de 63 % ;
- ▶ Baisse des prix dans le locatif (-6% à Barcelone et -4% à Madrid par rapport à 2019) ;
- ▶ Prévision d'une chute de l'investissement immobilier de 30% en 2020 ;
- ▶ Chute des prix des chambres d'hôtels de 32% à Barcelone ;
- ▶ Augmentation du poids des clients résidents en Espagne dans le secteur du luxe immobilier.

Chine

- ▶ Hausse des prix de logements neufs de 0,3% dans les villes du premier rang, 0,1% pour celles du deuxième rang et 0,2% pour les villes du troisième rang en octobre ;
- ▶ Bond des prix des logements revendus de 0,5% pour les villes du premier rang et 0,2% pour celles du deuxième rang en octobre, les villes du troisième rang ont connu un ralentissement ;
- ▶ Bond des investissements dans la promotion immobilière de 6,3% sur un an au cours des dix premiers mois ;
- ▶ Hausse des investissements dans les immeubles résidentiels de 7% en glissement annuel ;
- ▶ Progression des ventes de logements commerciaux en termes de valeur de 5,8% en glissement annuel.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-13

- 27/11/2020 - Ciments du Maroc: Baisse du CA à fin septembre
- 25/11/2020 - A quand une réglementation effective des agents immobiliers ?
- 23/11/2020 - BTP : poursuite de la décélération du rythme baissier des ventes de ciment
- 22/11/2020 - Maroc : grosses pertes pour le secteur immobilier
- 20/11/2020 - Forte augmentation des prix de l'immobilier à Rabat
- 19/11/2020 - Logement social : vers la fin des incitations fiscales
- 18/11/2020 - Les transactions immobilières décollent au 3ème trimestre
- 18/11/2020 - Maroc : des mesures pour la relance de l'immobilier
- 17/11/2020 - Le marché de l'immobilier reprend doucement des couleurs
- 17/11/2020 - Immobilier Au Maroc : Les Prix Baissent De 0,8% Au 3ème Trimestre
- 16/11/2020 - Maroc : des nouveaux allègements dans l'immobilier
- 12/11/2020 - Avito réunit des experts de l'immobilier pour analyser le rôle du digital dans la relance du secteur
- 9/11/2020 - Mubwab.ma décrypte le marché de la location au 3ème trimestre 2020 et lance le premier indice des prix locatif
- 06/11/2020 - Villes de demain : Bouchareb et Laenser misent sur de nouveaux paradigmes urbains

France

P 14-30

- 30/11/2020 - Transactions en Ile-de-France : -15 % sur un an
- 27/11/2020 - Les prix de l'immobilier vont-ils baisser en 2021 ?
- 27/11/2020 - Malgré l'extension du PTZ et du Pinel, les professionnels de l'immobilier éprouvent une certaine déception
- 27/11/2020 - Immobilier : la Covid-19 rebat les cartes en Ile-de-France
- 27/11/2020 - Les logements mis en chantier en retrait de -5,2 % à fin octobre 2020
- 26/11/2020 - Les prix immobiliers ont continué de grimper dans l'ancien cet été mais à un rythme qui ralentit
- 24/11/2020 - Maintien de l'activité pour la filière BTP, avec des restrictions
- 20/11/2020 - Tendances et évolution du marché de l'immobilier neuf en 2021
- 19/11/2020 - Logement neuf : les ventes ont plongé de près de 30% cet été chez les promoteurs
- 19/11/2020 - Le marché du neuf a encore de l'avenir, mais il aura besoin de soutien
- 16/11/2020 - Quel avenir pour le marché immobilier en 2021 ?
- 13/11/2020 - Accélération de la hausse du prix des maisons en octobre
- 06/11/2020 - La crise n'affecte pas l'immobilier du luxe
- 06/11/2020 - « Le marché immobilier entre incertitudes et attentisme »
- 03/11/2020 - Un marché immobilier sous tension et des biens qui s'arrachent à prix d'or
- 02/11/2020 - Crise, reconfinement... pourquoi le marché immobilier risque de se replier

Etats-Unis

P 31-35

- 23/11/2020 - Hausse vertigineuse des prix de l'immobilier aux Etats-Unis
- 22/11/2020 - Aux Etats-Unis, le boom immobilier exacerbe les inégalités
- 19/11/2020 - Les ventes de logements existants au plus haut depuis 2006 aux États-Unis
- 17/11/2020 - Etats-Unis : l'indice NAHB du marché immobilier à un plus haut historique en novembre
- 10/11/2020 - Le marché immobilier résidentiel américain est plein de paradoxes

Royaume-Uni

P 36-39

- 25/11/2020 - Le marché immobilier britannique prévoit 100 000 ventes de logements supplémentaires au début de 2021 | Entreprise
- 17/11/2020 - Acheter une maison en 2021 : comment un vaccin contre le coronavirus réussi affectera-t-il le marché immobilier londonien ?

Espagne

P 40-44

- 06/11/2020 - Espagne Les prix de l'immobilier en Espagne vont connaître la plus forte baisse d'Europe, puis augmenter en un an seulement : S&P
- 04/11/2020 - Les News de l'immobilier en novembre 2020

Chine

P 45

- 16 /11/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en octobre
- 16/11/2020 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 6,3% au cours des dix premiers mois

[Lire le détail...](#)

• 27/11/2020 - Ciments du Maroc: Baisse du CA à fin septembre

Casablanca – Le chiffre d'affaires non audité des Ciments du Maroc s'est établi à 2,44 milliards de dirhams (MMDH) à fin septembre 2020, en baisse de 8,3 % par rapport à la même période de l'année antérieure.

Favorablement impacté par une reprise de l'activité, après un contexte de pandémie de Covid-19, le chiffre d'affaires non audité du troisième trimestre s'établit à 908 millions de dirhams (MDH), en progression de 9,2 % par rapport à la même période en 2019, indique un communiqué du cimentier sur ses indicateurs trimestriels.

Par ailleurs, les investissements du troisième trimestre se sont élevés à 25 MDH en progression de 22,7 % par rapport à la même période de l'année précédente, correspondant à des investissements courants.

Source : 2m.ma/Fr. News

• 25/11/2020 - A quand une réglementation effective des agents immobiliers ?

La tutelle et les professionnels soulignent son rôle dans la relance du secteur

L'enjeu d'une relance effective du marché immobilier est tributaire d'une mise à niveau de l'ensemble de ses composantes. Or certaines branches restent toujours sujettes à l'anarchie. Tel est le cas pour l'intermédiation immobilière. Le retard de l'approbation du projet de loi relatif à la réglementation de la profession des agents immobiliers interpelle les professionnels de cette branche. Ce texte juridique traîne dans le circuit depuis avril 2017. Chose qui suscite l'incompréhension des initiateurs de ce projet de loi.

Les professionnels toujours perplexes

«Nous voulons juste comprendre pourquoi ce projet n'a toujours pas été présenté au Conseil de gouvernement pour une approbation alors qu'il a été soumis au Secrétariat général du gouvernement depuis plus de 3 ans», souligne Mohamed Lahlou, past-président de l'Association marocaine des agents immobiliers (AMAI). Créée en 2012, l'association a fait de la réglementation de la profession son cheval de bataille. L'ambition étant de mettre fin à l'anarchie qui plombe la crédibilité de leur activité. D'autant plus que le contexte actuel impose plus de vigilance et de professionnalisme pour ne pas faire sombrer le marché de l'immobilier dans plus de déboires.

«C'est un secteur qui vit dans l'anarchie totale. Le marché immobilier est perturbé par la présence d'intermédiaires (semsars) qui ne correspondent à aucun profil», souligne M. Lahlou. Et de poursuivre que «suite à la crise sanitaire, la situation s'aggrave davantage. N'importe qui peut se déclarer comme étant un agent immobilier sans diplôme ni formation. On ne peut tolérer tout cela. Le Maroc est en train d'évoluer. Il faut que ce projet voie le jour». Selon les professionnels, l'entrée en vigueur de ce texte de loi conférerait à leur activité plus de transparence et de crédibilité. Ce cadre juridique contribuerait également à relancer le secteur dans la mesure où il permettrait aux investisseurs d'entrer en contact avec des agences structurées et avoir des interlocuteurs réglementés.

La tutelle convaincue de la pertinence de ce nouveau cadre

Du côté de la tutelle, ce nouveau cadre juridique revêt une place remarquable au niveau du plan de relance économique pour la sortie de la situation d'urgence sanitaire. « Le traitement des retombées économiques de la pandémie Covid-19 sur les secteurs immobilier et locatif a mis en exergue le rôle vital que peut jouer l'agent immobilier pour l'allègement des controverses entre le bailleur et le locataire, résultant du non-paiement de loyer dû à la perte d'emploi, ou le non-respect des délais fixés pour le paiement du loyer, ainsi que la facilitation et la sécurisation des transactions immobilières, en évitant les déplacements et les frictions entre les personnes», commente dans ce sens le département de Nouzha Bouchareb.

Contacté par ALM, le département ministériel a souligné la grande importance de ce projet de loi, compte tenu de sa complémentarité avec d'autres textes juridiques dans la mise en œuvre de la réforme du secteur immobilier en général et du secteur locatif en particulier, et ce partant de plusieurs considérations. Outre la relance du secteur, la tutelle énumère l'importance de l'institutionnalisation et de la modernisation du statut des intermédiaires immobiliers dans la consolidation de la confiance entre les parties dans les transactions immobilières (vente et location) et le rôle de cette profession dans le renforcement des garanties de la sécurité contractuelle.

Les grandes lignes du projet de loi

Articulé autour d'une trentaine d'articles, le projet de loi réglementant la profession des agents immobiliers édicte les dispositions relatives à l'organisation de la profession d'agent immobilier en tant que profession libérale régie par la loi. Le texte impose pour les personnes physiques souhaitant exercer ce métier d'être de nationalité marocaine, n'ayant pas fait l'objet d'une condamnation judiciaire définitive pour des actes portant atteinte à l'honneur, la confiance et l'intégrité. L'agent doit être titulaire d'un bac+2 ou équivalent ou justifier d'une expérience de cinq années consécutives dans ce domaine.

Pour sécuriser les transactions, l'agent doit obligatoirement disposer d'un bureau physique où il pourra exercer son métier sachant qu'à l'heure actuelle la plupart des agents exercent depuis les cafés ou leur domicile. De même, les transactions immobilières devraient passer par le notaire. Ce dernier doit déclarer l'agence immobilière dans le contrat final et s'obliger à garantir que les contractants payent la totalité des honoraires de l'agence immobilière. Une démarche qui garantirait la transparence et éviterait par la suite la spoliation et autres problèmes liés à l'acquisition de bien immobilier. La réglementation de ce secteur repose également sur un processus d'agrément.

A cet effet une carte d'accréditation sera instituée en vertu de laquelle l'agent immobilier sera inscrit dans un registre national et de facto, autorisé d'exercer, et ce au plus tard un an après sa réception. Elle sera remise par le ministère chargé de l'habitat après consultation d'une commission qui sera constituée à cet égard. Des sanctions seront également instaurées en vue de garantir une bonne tenue de la profession allant d'un avertissement et blâme jusqu'à un arrêt de la carte d'accréditation pour une durée de six mois jusqu'à son retrait définitif.

Source : Aujourd'hui.ma

- **23/11/2020 - BTP : poursuite de la décélération du rythme baissier des ventes de ciment**

Le rythme baissier des ventes de ciment, principal baromètre du secteur du bâtiment et matériaux de construction (BTP), a maintenu son atténuation quasi-continue depuis le mois de juin, passant de -25,1% à fin mai 2020, à -12,5% à fin octobre 2020, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF) relevant du ministère de l'Economie, des finances et de la réforme de l'administration.

Les ventes de ciment avaient affiché, au terme des dix premiers mois de l'année précédente, une hausse de 3,6%, indique la DEPF dans sa note de conjoncture du mois de novembre.

Concernant les opérations de financement du secteur de l'immobilier, la croissance des crédits à l'habitat a enregistré un léger rebond à partir du mois de juin 2020, pour atteindre 2,2% à fin septembre 2020, après 1,1% à fin mai 2020 et 4,5% il y a une année, fait savoir la même source.

Quant aux crédits à la promotion immobilière, ils ont enregistré une quasi-stagnation à fin septembre 2020 (0,2%), portant la croissance globale des crédits à l'immobilier à 1,6%, au lieu de 3,4% un an plus tôt.

Source : l'opinion.ma

- **22/11/2020 - Maroc : grosses pertes pour le secteur immobilier**

Au Maroc, le secteur de l'immobilier a été durement touché par la crise sanitaire liée au coronavirus, avec à la clé, une grosse perte estimée à plus de 40 milliards de dirhams.

Les dernières données indiquent que les pertes enregistrées en quelques mois dans le collectif immobilier (OPCI) pour les locations à usages d'habitation.

Aux yeux des promoteurs immobiliers, ces mesures sont très positives. Dans la mesure où, l'augmentation du montant de la base imposable à 4 millions de dirhams permettra d'absorber une partie du stock, notamment dans des villes comme Casablanca et Rabat où la valeur des biens immobiliers est plus élevée. Certains promoteurs estiment que la mesure relative aux OPCI est une solution pertinente devant leur permettre de traverser la conjoncture actuelle.

Pour leur part, les experts appellent à faire suivre cette mesure par un cadre juridique spécifique, car le bail résidentiel dans sa version actuelle ne protège véritablement pas les bailleurs. Bon nombre d'entre eux demandent un accompagnement pour équilibrer les rapports entre les bailleurs et les locataires. Ils souhaitent également que des assurances soient mises en place pour une amélioration de l'attractivité immobilière.

Évoquant la proposition d'une aide étatique directe aux bénéficiaires des logements sociaux, Karim Amor, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers déplore l'absence de solutions pour le logement social et celui de la classe moyenne dans le nouveau projet de loi de finances. « Nous avons compris que le ministère des Finances souhaitait des solutions qui ne donnent plus d'exonérations aux promoteurs immobiliers. Ainsi, nous avons proposé des solutions alternatives », a-t-il dit.

Source : bladi.net-économie

- **20/11/2020 - Forte augmentation des prix de l'immobilier à Rabat**

L'augmentation du prix des actifs immobiliers enregistrés au troisième trimestre 2020, a touché les villes marocaines de manière spécifique. Cette hausse est plus observée à Rabat.

Ainsi, au troisième trimestre, les ventes ont connu une augmentation de 117,6%, après des chutes trimestrielles de 41,4% et 29% au deuxième et premier trimestres. Cette hausse des ventes se justifie par une augmentation des prix et prend en compte le résidentiel, le foncier et l'immobilier professionnel. De même, durant le troisième trimestre, l'indice des prix des actifs a connu une hausse de 3,6%, en glissement trimestriel, suite à une chute de 3% au second trimestre.

Néanmoins ces chiffres ne sont pas identiques au niveau de toutes les villes. Rabat vient en tête, avec 12% en glissement trimestriel sur les prix des biens immobiliers après une baisse de 6,4% au second trimestre. A la suite de Rabat, se trouve Tanger, avec une amélioration trimestrielle de 5,3%. Les ventes ont ainsi augmenté de 59% comme en 2019.

La ville d'Oujda occupe la troisième place avec une hausse des prix des actifs immobiliers de 5,2% pour ce trimestre. Viennent après, Casablanca et Marrakech dont l'augmentation des prix est restée stable, soit 2,9% pour la capitale économique et une hausse limitée de 0,9% pour la ville ocre.

Source : bladi.net-économie

- **19/11/2020 - Logement social : vers la fin des incitations fiscales**

À quelques semaines de l'échéance des incitations fiscales concernant le logement social au Royaume, le gouvernement ne s'est pas encore prononcé sur la reconduction ou non des dites mesures. Cette éventualité qui ne transparait même pas dans le Projet de loi de finances, préoccupe de nombreux Marocains.

Bien que le secteur de l'immobilier ait bénéficié de deux mesures dans le cadre du projet de loi de Finances 2021, aucune mention officielle n'a été faite par rapport à la reconduction ou pas, des incitations relatives au logement social qui arrivent à leur

terme le 31 décembre 2020. Mais, l'absence des mesures d'exonération dans le PLF2021, confirme déjà la non reconduction de ces incitations, fait savoir Ecoactu.

Ce silence de l'État n'est pas pour autant surprenant, puisque, l'État avait auparavant annoncé son intention de ne pas reconduire ce dispositif qui a atteint ses limites. C'est dire que l'avenir de ce secteur est incertain aujourd'hui.

Les opérateurs dénoncent la lenteur du gouvernement qui semble plutôt préoccupé par la gestion de la pandémie, oubliant un segment de l'écosystème qui représente 15% du BIP national. « Nous sommes déçus de l'absence de mesures concernant le social et la classe moyenne, surtout que l'échéance des incitations fiscales arrive bientôt » a déploré Taoufik Kamil, président de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), regrettant la non-prise en compte de ses propositions pour faire renaître ce segment de ses cendres.

De plus, la Fédération craint un échec des efforts fournis et les ressources affectées pour supprimer les bidonvilles dans 1 ou 2 ans. Ainsi, il est urgent de mettre en place la relance du secteur et dynamiser cette machine de croissance.

Source : *bladi.net-économie*

• 18/11/2020 - Les transactions immobilières décollent au 3ème trimestre

Elles sont revenues à leur niveau d'avant-crise

Le marché immobilier se rétablit petit à petit. Les derniers indicateurs et baromètres démontrent un retour à la normale au troisième trimestre. Une tendance également confirmée par Bank Al-Maghrib dans son indice des actifs immobiliers. Globalement le nombre des transactions est revenu à des niveaux comparables à ceux d'avant-crise. Selon le constat établi par la Banque centrale, les ventes immobilières ont marqué un boom de 117,6% à fin septembre et ce après deux baisses consécutives observées aux premier et deuxième trimestres (29% et 41,4%). En glissement annuel, les transactions de biens immobiliers se seraient repliées de 9,5% au troisième trimestre. Une baisse tirée par la baisse des ventes du résidentiel contre une stagnation de ventes de terrains.

Seuls les biens à usage professionnel ont pu garder une certaine dynamique. Leur vente a décollé de 22,8% en comparaison avec le même trimestre de l'année passée. S'agissant des prix des actifs immobiliers, Bank Al-Maghrib relève dans sa publication une hausse de 3,6% par rapport au trimestre précédent. Une augmentation qui reflète des augmentations de 3,6% tant des prix du résidentiel que de ceux des terrains et de 5,1% des biens à usage professionnel. Comparé au troisième trimestre 2019, l'indice des prix des actifs immobiliers a baissé de 0,8% résultant d'un repli de 1,2% pour les actifs résidentiels et de 0,4% pour les terrains au moment où le prix des biens à usage professionnel a progressé de 3% par rapport à une année plus tôt.

L'immobilier professionnel cartonne

Par catégorie d'actif, le prix du résidentiel a chuté de 1,2% par rapport à la même période de l'année passée. Ce repli est lié à la rétractation des prix de 1,1% des prix des appartements et de 2,7% pour les maisons au moment où le prix des villas a légèrement progressé de 0,8%. La chute des prix du résidentiel n'a pas eu d'impact sur les ventes de ce segment. Ces dernières ont reculé de 15,3%, soit une baisse de 14,8% pour les appartements, de 26,1% pour les maisons et de 10,1% pour les villas. Concernant le foncier, le prix des terrains a fléchi de 0,4% par rapport au 3ème trimestre de l'année passée au moment où les ventes ont stagné sur ladite période. L'immobilier professionnel, quant à lui, a affiché une bonne dynamique en termes de ventes. Les transactions à ce niveau ont progressé de 22,8%. Une évolution portée par les ventes des bureaux s'étant améliorée de 25%. Les ventes des locaux commerciaux ont suivi la même tendance. Les transactions se sont ainsi appréciées de 22,4%. Sachant que les prix des biens à usage professionnel se sont accrus de 3% tirés par la hausse de 3% des prix des locaux commerciaux et de 3,8% pour les bureaux.

La reprise se confirme sur les principales villes

A l'échelle régionale, Rabat est la ville où les prix des actifs immobiliers ont enregistré la plus forte hausse au niveau trimestriel. Bank Al-Maghrib relève dans ce sens une hausse de 12% et ce après une baisse de 6,4% relevée au trimestre précédent. Malgré cette hausse, les ventes ont nettement grimpé au troisième quart de l'année. Elles sont passées d'une baisse de 56,6% au deuxième trimestre à un pic de 228,4% à fin septembre, soit un retour au niveau observé en 2019. En glissement annuel, les ventes de biens immobiliers au niveau de Rabat se sont affermies de 3,9%. A Casablanca, les prix des actifs immobiliers ont augmenté de 2,9% comparé aux trimestres précédents.

Cette ventilation s'explique par la hausse de 2,5% pour le résidentiel, de 5,5% pour les terrains et 2,9% pour les biens à usage professionnel. Les ventes ont repris de plus belle dans la métropole. Bank Al-Maghrib note dans ce sens une augmentation de 97,3% en glissement annuel et de 2% par rapport à la même période de l'année précédente. La tendance observée à la ville ocre fait ressortir une légère amélioration des prix des actifs. Ils ont évolué de 0,9% par rapport au trimestre précédent. Les transactions sont pour leur part revenues à leur niveau d'avant-crise. Une progression de 128,3% après avoir accusé une baisse de 39,1% et de 34,9% aux premiers trimestres de l'année en cours.

A Tanger, les prix ont grimpé de 5,3% tirés par une hausse de 7,8% pour les biens résidentiels, de 2,6% pour les terrains et 3,7% pour les biens à usage professionnel. Les ventes au niveau de la ville du détroit se sont consolidées de 59% revenant à leur tendance de 2019. Toutefois, les transactions ont reculé de 34% par rapport au 3ème trimestre de l'année passée.

Source : *Aujourd'hui.ma*

• 18/11/2020 - Maroc : des mesures pour la relance de l'immobilier

Le projet de loi de finances (PLF) pour le compte de l'année 2021 a été voté vendredi dernier par la Chambre des représentants, après plusieurs amendements. De nouvelles mesures entrent en vigueur sur le plan de l'immobilier, avec la bénédiction des professionnels du secteur sortir de sa léthargie.

Le premier amendement porte sur la prolongation, jusqu'au 30 juin 2021, de la réduction des droits d'enregistrement au profit des acquéreurs de logements et l'augmentation du montant de la base imposable à 4 millions de dirhams (MDH) au lieu de 2,5 MDH. Le second est lié à l'extension du bénéfice de l'exonération au profit des Organismes de placement collectif immobilier (OPCI).

Selon Karim Tazi, directeur général délégué du Pôle Conseil et transaction au groupe A. Lazrak et member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), « ce sont des mesures très positives. La première a eu un impact favorable sur les acquéreurs et a dynamisé les ventes ces derniers mois. Elle a apporté une sorte de rupture à l'attentisme des gens, notamment que le gain sur les droits d'enregistrement est significatif », rapporte la MAP.

Du côté des promoteurs immobiliers, on se frotte les mains pour ces deux nouvelles mesures. Karim Amor, Vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), en charge de la Commission Relation internationale, estime que ces deux mesures pourraient aider à la relance du secteur. « La mesure relative aux droits d'enregistrement a permis une augmentation des transactions durant ces derniers mois », a-t-il indiqué.

Toutefois, le vice-président de la FNPI regrette que le PLF ne prévoit pas encore de solutions pour le logement social et celui de la classe moyenne. « Nous avons compris que le ministère des Finances souhaitait des solutions qui ne donnent plus d'exonérations aux promoteurs immobiliers. Ainsi, Nous avons proposé des solutions alternatives », a-t-il dit, citant la proposition d'une aide étatique directe aux acquéreurs-bénéficiaires des logements sociaux, précise la même source.

Source : *bladi.net-économie*

- **17/11/2020 - Le marché de l'immobilier reprend doucement des couleurs**

Kiosque360. Les professionnels de l'immobilier commencent à retrouver le sourire. D'après l'indice des actifs immobiliers de Bank Al-Maghrib, le nombre des transactions est revenu à des niveaux comparables à ceux d'avant-crise, avec notamment un boom de 117,6% à fin septembre.

Après des baisses, aux premier et deuxième trimestres, de respectivement 29% et 41,4%, les transactions de biens immobiliers se seraient légèrement repliées de 9,5% au troisième trimestre, rapporte Aujourd'hui le Maroc qui, dans son édition de ce 18 novembre, fait référence à l'indice des actifs immobiliers de Bank Al-Maghrib. A fin septembre, les ventes immobilières ont ainsi grimpé de 117,6%.

Autre hausse : celle des prix des actifs immobiliers, en progression de 3,6% par rapport au trimestre précédent, reflétant les augmentations de 3,6% des prix du résidentiel et des terrains et de 5,1% des biens à usage professionnel. Ces ventes des biens à usage professionnel ont également décollé de 22,8% par rapport au même trimestre de l'année passée.

S'agissant du foncier, Bank Al-Maghrib note que le prix des terrains a fléchi de 0,4% par rapport au troisième trimestre de l'année passée. Les transactions de l'immobilier professionnel ont progressé de 22,8%, comme l'indique le journal qui ajoute que cette dynamique a été portée par les ventes de bureaux (+25%) et de locaux commerciaux (22,4%). Quant aux prix des biens à usage professionnel, ils sont en progression de 3%, tirés par la hausse de 3% des prix des locaux commerciaux et de 3,8% des bureaux.

Au top 3 des villes où une reprise se confirme, Rabat est en tête avec une hausse des ventes de 228,4% à fin septembre et des prix des actifs immobiliers de 12%. Elle est suivie de Casablanca avec +97,3% des ventes et +2,9% des prix des actifs immobiliers comparé aux trimestres précédents, et de Marrakech avec +128,3% des transactions immobilières et +0,9% des prix des actifs.

Source : *fr.le360.ma*

- **17/11/2020 - Immobilier au Maroc : Les prix baissent de 0,8% au 3ème trimestre**

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a baissé, en glissement annuel, de 0,8% au troisième trimestre de 2020 et les transactions de 9,5%, selon Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Le repli des prix reflète des baisses de 1,2% pour les actifs résidentiels et de 0,4% pour les terrains, les prix des biens à usage professionnel ayant, en revanche, progressé de 3%, précisent BAM et ANCFCC dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au 3ème trimestre 2020.

La diminution du nombre des transactions est, quant à elle, en relation avec la baisse de 15,3% des ventes des actifs résidentiels, explique la même source, notant qu'en revanche, les ventes des terrains ont quasiment stagné et celles des biens à usage professionnel ont progressé de 22,8%.

Par catégorie d'actifs, la baisse des prix des actifs résidentiels reflète les replis de 1,1% des prix des appartements, de 2,7% pour les maisons, compte tenu de la hausse de 0,8% des prix des villas. Concernant les ventes, elles ont baissé de 15,3%, avec des reculs de 14,8% pour les appartements, de 26,1% pour les maisons et de 10,1% pour les villas.

S'agissant des biens à usage professionnel, l'évolution de leurs prix résulte des hausses de 3% pour les locaux commerciaux et de 3,8% pour les bureaux.

En ce qui concerne les transactions, elles ont progressé de 22,8%, avec des accroissements de 22,4% des ventes des locaux commerciaux et de 25% de celles des bureaux.

Par ville, ladite note fait ressortir que les prix se sont accrus, en glissement trimestriel, à Rabat, Casablanca, Marrakech et Tanger de 12%, 2,9%, 0,9% et 5,3% respectivement.

Élaborés conjointement par BAM et l'ANCFCC, l'IPAI est calculé selon la méthode des ventes répétées qui permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers. Cette méthode ne prend en considération que les biens ayant fait l'objet d'au moins deux transactions au cours de la période concernée.

Source : *btpnews.ma*

- **16/11/2020 - Maroc : des nouveaux allègements dans l'immobilier**

La commission des Finances de la première Chambre vient d'adopter deux nouvelles mesures dans le cadre des droits d'enregistrement. Ainsi, les incitations pour l'immobilier élaborées dans la loi de Finances rectificative de 2020, sont prolongées jusqu'en juin 2021.

Sur les deux dispositions votées par la commission des Finances de la première Chambre, la première s'articule autour de la prolongation de l'avantage mis en place dans la loi de Finances rectificative 2020 sur les droits d'enregistrement de l'achat de biens immobiliers jusqu'en 2021, dont la première mesure comporte deux volets. Ainsi, pour les logements sociaux d'une valeur de 140 000 ou 250 000 DH, l'allègement de ces droits sera maintenu.

De même, pour les logements ou terrains destinés à un usage d'habitation d'une valeur de moins de 2,5 MDH, pour lesquels la loi de Finances 2020 avait accordé aux acquéreurs une réduction de 50% sur les droits d'enregistrement, la réduction est également maintenue jusqu'en juin 2021 et élargie aux biens d'une valeur allant jusqu'à 4 MDH, informe Médias24.

Ces mesures visent à faciliter et encourager l'achat, afin de participer à la relance du secteur en baissant la pression fiscale sur les acheteurs, dans tous les segments. Toujours sur les droits d'enregistrement, la réduction de 1% passe à 0,5% pour les constitutions et augmentations de capital. Mais, pour cet amendement annoncé jeudi 12 novembre, le ministre des Finances, Mohamed Benchaâboun n'a donné aucune précision.

Source : *bladi.net-économie*

- **12/11/2020 - Avito réunit des experts de l'immobilier pour analyser le rôle du digital dans la relance du secteur**

Leader des plateformes de petites annonces au Maroc, Avito a, durant cette période particulière, été témoin de changements clairs dans les habitudes de consommation des Marocains. Comme d'autres secteurs, l'immobilier a été fortement impacté par la situation économique engendrée par la crise sanitaire actuelle. Néanmoins, le marché commence à émettre les signaux positifs d'une relance timide mais rassurante. Pour mieux comprendre et anticiper ses évolutions, Avito a organisé, ce mercredi 11 novembre, son deuxième webinar intitulé « Le rôle de l'écosystème digital dans la relance du secteur immobilier post-confinement au Maroc ». Modérée par Badr Bouslikhane, Chief Revenues Officer chez Avito, la table ronde a été animée par différents experts du secteur immobilier.

Constats et évolutions du marché

La COVID-19 a bouleversé l'économie mondiale, engendrant de profondes mutations dans divers secteurs. Au Maroc, cette crise a fortement impacté le secteur immobilier, un secteur générant plus de 1,2 million d'emplois, déjà mis à mal depuis de nombreuses années. Pour Abdelrhani Yassaa, Président de l'APILK, « le début du confinement a été un cauchemar. Les chantiers ont fermé à hauteur de 90 %, il n'y avait plus de marchandises, plus de transports, plus d'ouvriers... Il fallait trouver des solutions. » Ainsi, durant cette période extrêmement difficile, l'ensemble des acteurs se sont solidarisés et ont travaillé de manière collégiale pour tenter de renverser la situation et entamer une dynamique de relance. Des rencontres en visio-conférence ont permis l'élaboration d'une feuille de route pour le redémarrage des chantiers dans le respect des mesures sanitaires.

Si le digital pouvait être perçu par certains comme superflu, selon Amine Mernissi, Expert Immobilier et auteur du guide immobilier Repons'Immo, « cet outil a été décisif dans le

maintien du secteur de l'immobilier ». Le digital a ainsi permis aux acteurs immobiliers de rétablir le contact avec leurs clients et prospects. *« La demande revenait petit à petit, pas pour conclure, mais pour manifester de nouveau de l'intérêt. Jusqu'à juin, l'outil digital a fonctionné à plein régime. Les consommateurs se posaient la question de la pérennité des promoteurs, il fallait les rassurer. »* Selon les chiffres de Bank Al Maghrib, la crise a engendré une baisse des ventes de 30 % au premier trimestre de l'année et de 57 % au deuxième trimestre. Pour M. Memissi, *« les chiffres du troisième trimestre qui seront publiés le 13 novembre prochain, devraient montrer une remontée, notamment grâce à la loi de finance rectificative qui a apporté des mesures salutaires. »*

Priorité à la qualité

Face à la régression des ventes, à l'augmentation du taux de chômage et à la baisse de revenus, les promoteurs immobiliers ont dû s'adapter pour initier la relance. Si certains acheteurs espéraient des baisses de prix considérables, pour M. Memissi, au-delà d'un certain seuil, celles-ci représenteraient un danger pour tout l'écosystème.

Selon les chiffres d'Avito révélés par Mehdi Adlouni, Head of KAMs Real Estate Avito, pendant la crise, entre mars et mai, la moyenne des prix des appartements en vente a été de 629 389 dirhams, ce qui représente une chute de 7 % par rapport au post-confinement, qui démontre une moyenne de prix de vente de 680 377 dirhams.

Du côté des promoteurs, plusieurs ont fait le choix de ne pas baisser leurs prix. C'est le cas de Chaabi lil Iskane ou de Badr lil Iskane. Pour Hind Zaiker, Responsable Marketing et Communication Chaabi Lil Iskane, *« si les prix sont bien étudiés, ils resteront compétitifs, nul besoin de les baisser. »* Et d'ajouter : *« Aujourd'hui, il s'agit avant tout de s'adapter aux nouveaux comportements et besoins des consommateurs. La digitalisation du service client est cruciale durant cette période. Elle permet une communication instantanée et une interactivité avec les prospects et l'audience. »* Dans ce sens, Amine Sehail, Responsable Marketing & Communication Badr lil Iskane, a lui, déclaré : *« le digital est le nerf de guerre de la vente. »* La digitalisation des processus a permis aux promoteurs immobiliers de maintenir le contact avec les clients, notamment durant la période de confinement. *« Dès début juin, l'ouverture des bureaux de vente a montré les fruits de tout le travail effectué pendant le confinement, avec 10 à 15 % de ventes supplémentaires par rapport au mois de février. »*

Indiquées par Mehdi Adlouni, les observations d'Avito durant cette période démontrent une nette reprise de l'offre. Si les annonces publiées mensuellement ont baissé de 57 % à partir du mois de mars et jusqu'au mois de mai, elles ont repris de 124 % entre juin à octobre. Même son de cloche du côté des projets publiés sur la plateforme Immobilier Neuf d'Avito, qui ont repris dès le mois de juin, après une baisse de 20 % entre mars et mai. Le nombre de visiteurs uniques, qui avait chuté de 29 % de mars à mai, a repris de 46 % entre juin et octobre. Les leads (contacts) qui avaient chuté de 50% ont repris de 186 %. Pour M. Adlouni, *« malgré l'incertitude, beaucoup d'internautes cherchent à acquérir de nouveaux biens. On remarque des tendances particulières : les acquéreurs sont à la recherche de superficies plus généreuses, de plus d'espaces verts, de terrasses... »*

Le digital, levier de relance

« Ce n'est pas le prix qui pousse les ventes mais la qualité des produits », a déclaré Abdelrhani Yassaa. Il s'agit aujourd'hui de regagner la confiance du consommateur.

« Faire la promotion d'un projet en faisant l'impasse sur le digital, c'est hypothéquer le succès. », a affirmé Amine Memissi. Le digital a permis de rendre la communication plus fluide et plus impactante. Toutefois, il constitue une arme à double tranchant. *« Malheureusement, tout le monde n'est pas de bonne foi. Il faut sécuriser les process pour ne pas tomber dans les travers abstraits du digital. »,* a expliqué M. Memissi. Le digital devrait avant tout être utilisé au service de la transparence. *« L'acquéreur devrait pouvoir consulter les autorisations et les plans d'un projet. C'est important pour rassurer et asseoir la confiance, à un moment où celle-ci a été perdue. »* Pour Hind Zaiker, *« le digital est une porte d'accès à l'information. Aujourd'hui, on est tenu d'offrir une information transparente et complète au prospect pour qu'il puisse faire un*

comparatif avant de se déplacer pour voir le projet.» Et d'ajouter : « C'est un canal pilotable et mesurable. Les indicateurs de performance peuvent être suivis et paramétrés de manière quotidienne. »

Si les intervenants s'accordent à dire que la performance est aujourd'hui tributaire majoritairement du digital, pour Amine Sehail, « il est primordial de faire les choses proprement ». « Il ne faut pas hésiter à faire appel à des professionnels pour se faire guider et utiliser cet outil de la manière la plus efficiente possible. »

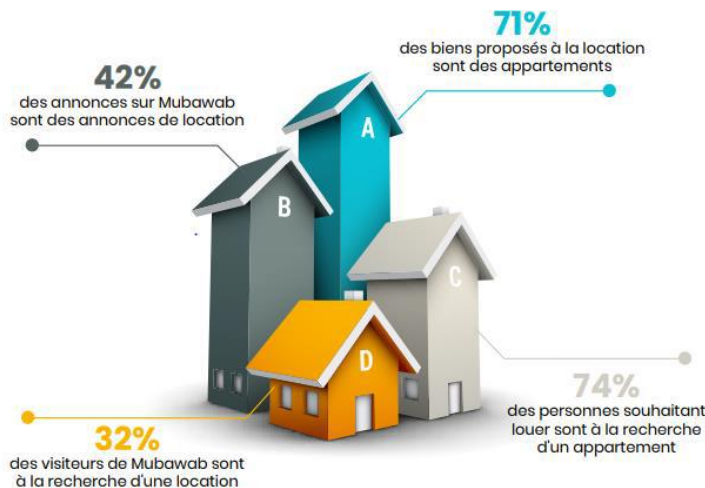
« D'un mal peut naître un bien », conclut M. Mernissi. « Une étude a permis de démontrer que suite au confinement, 2/3 des personnes interrogées se sont déclarées insatisfaites de leur logement. Cette crise a bousculé les habitudes des promoteurs comme des acquéreurs... » Une opportunité à saisir, donc.

Source : Chantiersdumaroc.ma

• 9/11/2020 - Mubwab.ma décrypte le marché de la location au 3ème trimestre 2020 et lance le premier indice des prix locatif

Le portail publie la troisième édition du tensiomètre locatif sur l'activité de la location longue durée à travers la dynamique observée sur sa plateforme, qui enregistre 3 millions de visites et 20 millions de pages vues. Cette édition a aussi été l'occasion de dévoiler l'indice des prix locatif, une première au Maroc

Les chiffres clés du tensiomètre



Le baromètre national

Location vide

Depuis 2019, la location d'appartements vides enregistrait une tendance baissière. Cependant, depuis le deuxième trimestre 2020, cette tendance s'est inversée en marquant un bond de 10% en glissement trimestriel.

Le troisième trimestre 2020 inscrit une nouvelle augmentation de 2% en glissement trimestriel, et un recul annuel des prix de -4%, en glissement annuel. Quant aux villas louées vides, le même schéma se reproduit : une évolution annuelle positive (+3%), mais la chute trimestrielle se creuse davantage avec -9% ce trimestre, contre -6% le trimestre précédent.

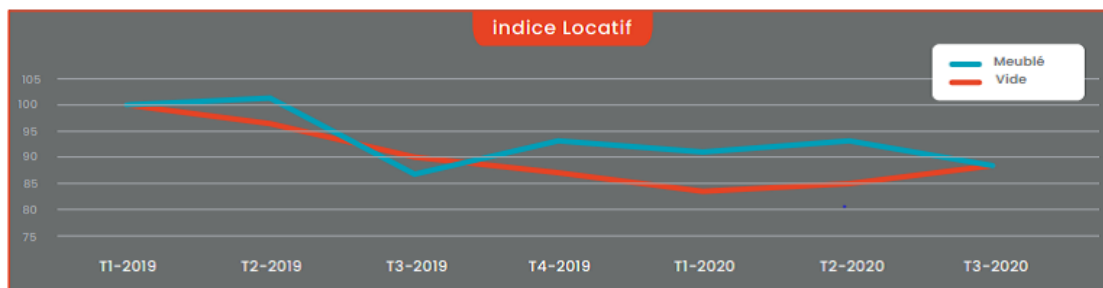
Dans le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se trouvent dans les villes de Khouribga, Had Soualem et Chefchaouen, avec respectivement des moyennes de 1 600, 1 500 et 1 450 Dhs. Les loyers les plus chers sont dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement 10 700 dhs, 9 400 dhs et 9 000 Dhs.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca avec une moyenne de 30 900 Dhs, Rabat avec 29 400 Dhs et Bouskoura qui clôturé le podium avec 28 300 Dhs. Quant aux villes les plus accessibles en termes de location, l'on trouve la ville de Meknès avec 4 700 Dhs, Al Hoceima avec 3 200 Dhs et Taroudant qui suit avec 3 000 Dhs.

Location meublée

Comme le prédisaient les chiffres du 2ème trimestre 2020, la location meublée continue de grimper. Pour les appartements, bien qu'une légère baisse de 1% soit enregistrée ce trimestre, nous sommes à +6% par rapport à l'année dernière. Le prix des villas meublées augmente de 3% ce trimestre.

L'indice des prix locatif, une première au Maroc



Depuis la création de l'indice des prix Mubawab, retraçant l'évolution des prix de ventes des appartements au niveau national, la nécessité d'avoir un indice pour les prix de la location s'est rapidement fait ressentir.

Mubawab a donc créé et lancé le premier indice locatif au Maroc qui est, pour l'instant, le seul indicateur d'évolution des prix de la location longue durée des appartements au niveau national.

Dans le cas des appartements loués meublés, bien qu'en valeur, ils soient, en moyenne, 14% plus chers que les appartements loués vides, ils se retrouvent, au troisième trimestre 2020, exactement au même niveau d'évolution : ils connaissent une baisse de 5% par rapport au trimestre précédent, ce qui illustre bien les affirmations du tensiomètre locatif.

En ce qui concerne les appartements loués vides, la tendance est toute autre : une augmentation de 4% par rapport au trimestre précédent, après une chute ininterrompue depuis début 2019.

Un espace extérieur indispensable

Depuis le début de l'année 2020, l'on constate que les Marocains se dirigent davantage vers de plus petites superficies, mais avec un confort en aménagement intérieur plus important. En effet, l'on perdait, en moyenne, 8m² au niveau national, pour prendre 3% en appartements avec balcon ou terrasse, et 2% en villas avec piscine.

Ce trimestre, l'on gagne, en moyenne, 2m² sur les appartements depuis le trimestre dernier au niveau national. Les superficies sont plus importantes dans la plupart des grandes villes, sauf pour Marrakech et Agadir qui continuent de voir diminuer les superficies moyennes avec -1m² en moyenne.

Quant au confort intérieur, l'on passe de 55% à 48% d'appartements avec balcon ou terrasse, et de 66% à 57% de villas avec piscine. Ces indicateurs sont à surveiller dans les mois à venir.

« Ce tensiomètre s'inscrit dans le cadre de notre ambition d'apporter plus de transparence sur le marché de l'immobilier. L'activité de la location longue durée au Maroc observe une réelle transformation, tendant un peu plus vers les biens meublés. Le confinement a également changé la donne depuis le deuxième trimestre 2020 en poussant les Marocains à se projeter dans des biens avec des aménagements plus spécifiques » commente Kevin Gormand, CEO et co-fondateur de Mubawab

Méthodologie

Les Observations qui remontent dans cette étude correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre juillet

2020 et septembre 2020. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, riads et biens à la vente. Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les villas et les appartements, meublés ou vides, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.ma

Source : *Chantiersdumaroc.ma*

- **06/11/2020 - Villes de demain : Bouchareb et Laenser misent sur de nouveaux paradigmes urbains**

Penser et concevoir la ville de demain est la thématique choisie pour clôturer les célébrations de la journée mondiale des villes.

D'imminents intervenants sont venus partager leur vision de l'avenir de l'espace urbain et ce lors d'une conférence organisée mercredi 4 novembre par le ministère de l'aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Cet événement vient ainsi couronner une série de rencontres organisées par la tutelle en vue de mettre en œuvre le nouveau programme pour les villes, adopté lors de la Conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), à Quito en Équateur, le 20 Octobre 2016. Le mot d'ordre de cette manifestation est la promotion du mieux vivre ensemble notamment en ce contexte de crise sanitaire ayant révélé plusieurs inégalités sociales et spatiales. Intervenant dans ce sens, la ministre Nouzha Bouchareb a insisté sur la nécessité d'adopter une approche prospective et anticipative permettant de préparer les territoires de demain.

«Au-delà de l'objectif d'absorber le déficit en logement, des exigences de qualité, de salubrité et d'hygiène, tout en prévoyant les conditions de sécurité et d'accès aux services de proximité, cette nouvelle génération de logements doit être abordable et accessible et doit répondre aux attentes des citoyens, privilégiant le bien-être et le confort des occupants. Ceci n'est pas une simple ambition, c'est une aspiration collective et citoyenne, un enjeu essentiel de notre société, et c'est aussi un cap qui guide l'action publique », souligne la ministre à cet effet.

Se référant à Mme Bouchareb, la priorité étant de renouveler les fondements de la politique urbaine nationale à travers la refonte du système de planification territoriale. Ainsi, la planification territoriale devrait être en phase avec les enjeux des échelles et des évolutions. Il est également question de développer la gouvernance stratégique, de mettre en place les outils de financement de l'urbanisation, de renforcer les capacités d'aménagement opérationnel et d'ingénierie foncière ainsi que de repositionner les acteurs à la bonne échelle.

Pour sa part, Mohand Laenser, président de l'Association des régions du Maroc a mis l'accent sur l'interconnexion territoriale entre les espaces urbains et ruraux. Une jonction qui permet aux villes de relever les défis futurs.

D'où la nécessité de mettre en place de nouvelles visions pour les villes de demain, de revoir le système de développement et de choisir des systèmes qui respectent l'environnement.

Source : *Aujourd'hui.ma*

• 30/11/2020 - Transactions en Ile-de-France : -15 % sur un an

Alors que la flambée des prix s'est brutalement arrêtée en cette fin d'année 2020 à Paris, le volume des transactions dans l'immobilier ancien dans l'ensemble de la région francilienne a accusé, fin novembre 2020, une forte baisse sur douze mois glissants, selon les Notaires du Grand Paris.

Le coup d'arrêt est brutal. Le marché de la transaction dans le résidentiel ancien en région parisienne a enregistré, cette année 2020, une nette cassure de sa dynamique de croissance. Selon les Notaires du Grand Paris, qui en ont révélé, le 26 novembre 2020, les principaux indicateurs, 152 000 logements ont été vendus en moins, sur douze glissants, soit une baisse de 15 %.

« *Le niveau d'activité est comparable à celui des années 2014 et 2015* », a indiqué Cédric Blanchet, président des Notaires du Grand Paris, dans une web-conférence organisée pour l'occasion, soit « *loin des hauts niveaux de 2017, 2018 et 2019 avec 170 000 à 180 000 ventes conclues par an.* »

Volumes de ventes : - 34 % à Paris

En découpage sur l'année, le troisième trimestre 2020 (juillet-août-septembre) s'est révélé particulièrement déficitaire, avec une baisse des volumes de ventes qui ont atteint -31 %. Ce climat dépressionnaire a « *affecté tous les secteurs géographiques et tous les segments de marché*, a-t-on observé chez les Notaires du Grand Paris. *Partout, le confinement a empêché les visites, puis les signatures des avant-contrats pendant une bonne partie du 2e trimestre 2020 (avril-mai-juin) et pesé sur l'activité, avec un délai d'environ trois mois sur les ventes.* »

La palme de la décroissance en revient au marché parisien : à fin septembre 2020, il a accusé un repli de ses volumes, en cumul annuel mobile, de 34 %. Et les Notaires du Grand Paris de relever : « *En grande couronne, la baisse des volumes de ventes (-30 % pour les appartements et -29 % pour les maisons) a été limitée à respectivement 7 % et 13 % par rapport à la moyenne des 3es trimestres de ces dix dernières années.* » En Île-de-France, 36 600 logements anciens ont été vendus de juin à août 2020 (sur trois mois), soit -26 % par rapport à la même période en 2019.

Quelles perspectives pour les prix en 2021 ?

Selon les avant-contrats qui viennent d'être signés, « *les prix pourraient s'orienter à la baisse à Paris en janvier 2021 et la hausse annuelle des prix pourrait devenir la plus faible de l'Île-de-France* », a relevé Cédric Blanchet,

Selon des indicateurs sur les avant-contrats, les prix au m² progresseraient encore de septembre à novembre 2020, avant de s'éroder. D'octobre 2020 à janvier 2021, les prix des appartements anciens baisseraient de 0,8 % en Île-de-France. Cette évolution, qui se lit graphiquement, est d'ampleur très modérée (-0,5 % en petite couronne et en grande couronne en 3 mois). Elle est plus marquée dans Paris (-1,2 %). Le prix au m² serait ramené aux alentours de 10 700 € en janvier 2021.

Dans le contexte de stagnation des prix des appartements, le marché de la maison fait cavalier seul. Les hausses annuelles de prix, déjà soutenues au 3e trimestre 2019 (+5,5 % en petite couronne et +4,5 % en grande couronne) iraient en se renforçant, selon les Notaires du Grand Paris.

Les prix des maisons pourraient augmenter en janvier 2021 de 9,5 % en pourcentage annuel en petite couronne et de 6,2 % en Grande Couronne. « *Il faudra attendre de disposer des chiffres de ventes du 4e trimestre 2020 pour confirmer quantitativement, l'intérêt renouvelé, et déjà confirmé par les notaires, des Franciliens pour la maison* », ont précisé les Notaires du Grand Paris.

• 27/11/2020 - Les prix de l'immobilier vont-ils baisser en 2021 ?

Les notaires ont constaté un ralentissement de la hausse au troisième trimestre. De son côté, Moody's estime que les prix des logements français pourraient reculer de 2% l'an prochain. Mais tous les Français ne profiteront pas de cette accalmie des prix de l'immobilier.

(BFM Immo) - Après des mois de crise économique, les logements français coûtent toujours plus cher malgré de premiers signes d'accalmie cet été. On peut croire à une baisse des prix l'an prochain, mais elle sera loin de profiter à tous. "La hausse des prix se poursuit mais elle s'atténue", a résumé jeudi la notaire Elodie Frémont, à l'occasion de la présentation des chiffres trimestriels du marché du logement ancien.

Celui-ci sort de plusieurs années de progression ininterrompue des prix, avec comme symbole le cas de Paris où le mètre carré a passé l'an dernier le seuil symbolique des 10.000 euros. Depuis, une crise économique majeure s'est installée avec l'épidémie de coronavirus, et une récession massive est au programme cette année en France. Les effets, pour autant, se font attendre sur le marché du logement.

Acte le plus notable : les ventes ont chuté à la suite du strict confinement mis en place au printemps. Fin septembre, il y en avait eu moins d'un million en un an, une première depuis fin 2019 (mais où les transactions étaient à niveau record) et le ralentissement sera sûrement accentué par le nouveau confinement instauré tout novembre. Mais le véritable enjeu est de savoir si les logements finiront par coûter moins cher. Et, sur ce plan, le mouvement demeure encore timide.

"Les 11.000 euros du mètre carré parisien ne seront pas atteints en fin d'année"

Au troisième trimestre - en gros l'été 2020 -, ils ont encore progressé de 5,2% par rapport à un an plus tôt, selon l'Insee. Cela reste un ralentissement, comparé au précédent trimestre (+5,6% sur un an). Surtout, ce phénomène touche la province comme l'Île-de-France, même si cette opposition est simpliste et ne rend pas compte des différences entre campagnes, petites villes et grandes métropoles comme Lyon et Marseille. "Les 11.000 euros du mètre carré parisien ne seront pas atteints en fin d'année et certainement pas en janvier", a admis Elodie Frémont.

Reste qu'il y a loin entre un ralentissement de la flambée des prix et une véritable baisse. Celle-ci n'est pas impossible mais elle attendra certainement de longs mois pour se concrétiser. Les prix des logements français pourraient reculer de 2% l'an prochain, estime ainsi l'agence de notation Moody's. Elle remarque que l'immobilier suit généralement de près la croissance économique. Or, avec un recul de quelque 10% du produit intérieur brut (PIB) attendu cette année, la baisse des prix est probable.

Dans un entretien au Revenu, Henry Buzy-Cazaux, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers, estimait pour sa part en juin dernier qu'une baisse des prix de 5% à 10% "paraît inévitable" sur le moyen terme.

A priori, il s'agit d'une bonne nouvelle. S'il est plus facile de se loger pour les Français, cela contribue en retour à faire repartir l'économie, en facilitant par exemple le fait d'habiter près de son travail. Seulement, selon Moody's, la baisse des prix ne vaudra pas dire que les logements deviendront globalement plus abordables. Car tout le monde n'en profitera pas autant.

Des catégories qui auront du mal à emprunter

"C'est la première fois qu'une crise affecte les gens de manière aussi différenciée", soulignait en début de semaine Vincent Allilaire, l'un des experts de l'agence, lors d'une conférence. "Les secteurs les plus affectés sont ceux qui emploient des employés aux revenus les plus modestes et les plus jeunes", remarque-t-il, avançant que ces catégories risquent d'avoir du mal à emprunter de l'argent pour acheter un logement.

Cette sélection s'avère déjà sensible dans les chiffres sur les crédits immobiliers. Elle est d'autant plus marquée que les autorités financières demandent depuis un an aux banques de prêter à des conditions un peu moins favorables. Puisque les logements deviendront de moins en moins accessibles financièrement, l'agence Moody's prévoit

encore une autre évolution, cette fois politique. "Il va y avoir de plus en plus de réglementations à visée sociale", a estimé Vincent Allilaire, la plus emblématique restant le plafonnement des loyers. De fait, plusieurs grandes villes, dont Lyon et Bordeaux, se sont portées candidates ces dernières semaines auprès du gouvernement pour lancer une telle mesure, rejoignant ainsi Paris qui l'a réinstaurée l'an dernier.

Source : lavieimmo.com

- **27/11/2020 - Malgré l'extension du PTZ et du Pinel, les professionnels de l'immobilier éprouvent une certaine déception**

Le gouvernement a introduit dans le projet de loi de finances pour 2021 des amendements relatifs aux dispositifs d'accession à la propriété. Les acteurs du BTP et les promoteurs se sont initialement réjouis de leur prolongation jusqu'en fin 2022 dans un contexte de crise pour l'immobilier. Mais aujourd'hui, ils jugent les nouvelles règles confuses.

Les freins à l'essor du secteur du logement neuf

Les sujets d'inquiétude pour les professionnels de l'immobilier sont multiples. Depuis la mi-2017,

IMPORTANT Le nombre de logements neufs construits chaque année reste inférieur de 100 000 unités à l'objectif fixé.

En 2020, avec la sanitaire et économique, la délivrance de permis de construire a considérablement diminué.

IMPORTANT Mais surtout, la chute de la production de prêts immobiliers préoccupe aussi bien les opérateurs que les candidats à l'achat d'un bien.

Les règles imposées par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF) ont été le point de départ du mouvement après le record de 2019. D'ailleurs, c'est pour calmer cette effervescence et limiter l'exposition des banques aux impayés que l'autorité leur interdit d'accorder des crédits sur plus de 25 ans et de dépasser un taux d'endettement correspondant à 33 % des revenus de l'emprunteur.

Ces exigences privent certains profils d'accès au financement indispensable à la concrétisation de leur projet. Parmi eux figurent les primo-accédants, qui sont pourtant les premiers acquéreurs de maisons individuelles neuves.

Les voix s'élèvent concernant le Pinel et le PTZ

Enfin, bien que la reconduction du prêt à taux zéro (PTZ) et du dispositif de défiscalisation Pinel ait été annoncée cet été par la ministre déléguée au Logement, la profession dénonce des amendements « restrictifs et confus ».

Dans un communiqué, elle a déploré

La suppression du Pinel en fin 2021, qui permet pourtant chaque année à quelque 50 000 ménages de se loger en payant un loyer conventionné dans les zones à forte tension immobilière.

Par ailleurs, les amendements prévoient une révision annuelle des plafonds de loyer, alors que le dispositif ne s'appliquera qu'en 2021.

Concernant le PTZ, l'amendement prévoit la contemporanéisation des ressources, concept que le gouvernement essaie en vain depuis des mois d'appliquer aux APL. Pour mémoire, il s'agit de tenir compte des revenus récents dans le calcul afin que les montants soient les plus proches possibles de la situation actuelle des bénéficiaires.

Enfin, les professionnels reprochent à l'Exécutif de

Ne pas profiter de l'extension pour booster ces dispositifs afin de soutenir le secteur de la construction.

Ils attendaient notamment un renforcement du Pinel afin d'encourager les Français à utiliser leur épargne pour un investissement locatif. Quant au PTZ, il aurait gagné selon eux à être amélioré pour les futurs propriétaires jeunes et modestes dans les zones détendues (B2 et C).

Source : Meilleurtaux.com

• 27/11/2020 - Immobilier : la Covid-19 rebat les cartes en Ile-de-France

Délais de vente qui s'allongent et négociations serrées sur les prix dans la Capitale. Le marché est plus fluide en Grande Couronne, où la maison est devenue en quelques mois un produit très recherché.

La Covid 19 aura-t-elle réussi à stabiliser les prix de l'immobilier francilien qui en avait bien besoin ? D'après les derniers chiffres de la Chambre des Notaires du Grand Paris, les deux confinements ont eu un impact inédit sur le marché immobilier. En Ile-de-France, la hausse des prix des appartements semble enfin se tasser. Quant aux ventes, elles subissent un net reflux un peu partout.

2020 une année noire. D'après les chiffres des notaires, au cours des neuf premiers mois de l'année 2020 au regard de la même période de 2019, les ventes ont reculé de 21 % en Ile-de-France dont une chute de 31 % au seul troisième trimestre (- 34 % dans Paris intra-muros). En glissement annuel sur les douze derniers mois, seulement 152.000 logements anciens ont été vendus, soit 15 % de moins qu'un an auparavant. Un niveau très loin des pics de 2017, 2018 ou 2019 où on atteignait 170 000 à 180 000 ventes par an.

Les appartements séduisent moins. Avec 105.180 transactions d'octobre 2019 à septembre 2020, les volumes de ventes d'appartements sont en retrait de 14 %, sur l'ensemble de la région. La hausse annuelle des prix s'affaiblit aussi, passant de 7,4 % au deuxième trimestre 2020 à 6,6 % au troisième trimestre. D'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix au mètre carré progresseraient encore de septembre à novembre 2020, avant de s'éroder.

Un tiers des ventes en moins à Paris. Avec seulement 30.070 ventes, du troisième trimestre 2019 au troisième trimestre 2020, les ventes y reculent de 34 % ! Du jamais vu ! Avec la pénurie de l'offre, les prix continuent sur leur lancée avec une augmentation de près de 7 % sur un an. Symptôme le plus visible de cette tension, dans la capitale les délais de ventes s'allongent et les négociations deviennent plus serrées sur les prix. Les prix des appartements constatés ont augmenté de 1,1 % du deuxième au troisième trimestre 2020 pour atteindre 10.790 € /m². Manifestement le cap des 11.000 €/m², qui avant la crise sanitaire était un seuil symbolique raisonnablement envisagé, ne sera pas atteint. « Les prix pourraient s'orienter à la baisse dans la Capitale en janvier 2021 et la hausse annuelle des prix pourrait devenir la plus faible de l'Ile-de-France », préviennent même les notaires.

La maison, nouvelle star du marché ? Si le marché de la maison subit lui aussi une baisse (- 16 %), les prix de vente moyen constatés n'ont jamais été aussi hauts depuis vingt ans. Pour la première fois, le prix des maisons en Grande Couronne dépasse 300.000 €. Un signe qui ne trompe pas, la Seine-et-Marne est le dernier département à voir ses prix dépasser ceux de 2011, l'augmentation s'étant nettement accélérée depuis le premier confinement. Et d'après les indicateurs avancés sur les avant-contrats, les prix pourraient augmenter en janvier 2021 de 9,5 % en glissement annuel en Petite Couronne et de 6,2 % en Grande Couronne.

En 2021 ? Le nouveau confinement, la crise économique qui s'installe et le resserrement des conditions d'octroi des crédits ne plaident pas pour une amélioration du marché. Octobre semble déjà marqué par un fléchissement du volume d'avant-contrats et novembre devrait être très affecté par le nouveau confinement. Interrogés ces derniers jours, les notaires franciliens sont 71 % à déclarer avoir signé moins d'avant-contrats dans leur office. Huit notaires franciliens sur dix anticipent une baisse (modérée ou forte) de leur activité fin 2020 et début 2021, confirmant la fragilité accrue du marché immobilier, et l'attentisme des vendeurs comme des acheteurs.

Crise du neuf en Ile-de-France. Les derniers chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) montrent que le marché francilien du neuf connaît une situation difficile. Seuls 2.700 logements ont été mis en vente au troisième trimestre 2020, une baisse de 43 % par rapport à la même période de 2019. Sur les neuf premiers mois de cette année, la chute atteint - 56 % ! Baisse des autorisations de construire (- 28,5 % sur un an selon le ministère de la Transition écologique), manque de terrains à bâtir, opérations de plus en plus complexes à monter sur les plans juridiques et techniques, impact de la crise sanitaire et économique expliquent cette dégringolade.

Tensions sur l'offre. Côté ventes, 4.120 logements neufs ont été réservés par les particuliers au troisième trimestre 2020. C'est 45 % de moins par rapport à la même période de 2019. Et 45 % sur les neuf premiers mois de l'année. Résultat : l'offre tombe à 17.150 logements (dont 559 maisons), une baisse de 31 % sur un an. Elle représente 8,6 mois de transactions alors qu'un délai de douze mois traduit un équilibre avec la demande. Bref, le marché est très tendu et les premiers arrivés sont les mieux servis. Côté prix, le mètre carré moyen s'établit à 5.129 € au troisième trimestre 2020, un chiffre stable par rapport à la même période de 2019. Une bonne nouvelle après des années de hausse.

Source : Pap.fr

- **27/11/2020 - Les logements mis en chantier en retrait de -5,2 % à fin octobre 2020**

Les autorisations de logements repartent à la hausse mais restent à un niveau inférieur de 15 % à la moyenne des trois mois précédant le premier confinement (décembre 2019 à février 2020).

En parallèle, après un été et surtout un mois d'août inhabituellement actifs, les mises en chantier de logements sont revenues depuis septembre à un niveau proche de la moyenne des trois mois précédant le premier confinement.

Sur un an, de novembre 2019 à octobre 2020, les nombres de logements autorisés et mis en chantier seraient quasiment identiques (respectivement 386 400 et 386 300), soit respectivement 53 700 (- 12,2 %) et 21 400 (- 5,2 %) de moins qu'au cours des douze mois précédents.

Les autorisations de logements collectifs ordinaires (- 17 %) ont davantage baissé que celles de logements individuels groupés (- 10,3 %) et de logements individuels purs (- 8,4 %). Les logements en résidence sont quasiment stables (+ 0,8 %).

Les logements individuels groupés (- 8,8 %) ont davantage diminué que les logements individuels purs (- 7,0 %) et les logements collectifs ordinaires (- 6,0 %). Les logements en résidence ont augmenté (+ 12,2 %).

Source : constructioncayola.com

- **26/11/2020 - Les prix immobiliers ont continué de grimper dans l'ancien cet été mais à un rythme qui ralentit**

Au troisième trimestre, les prix des logements ont progressé de 5,2% par rapport à la même période un an plus tôt, selon les chiffres de l'Insee et des notaires.

(BFM Immo) - Les prix des logements anciens français ont ralenti leur hausse au troisième trimestre et le nombre de ventes a baissé lors de cette période estivale, pourtant marquée par une accalmie de la crise sanitaire, montrent jeudi les chiffres de référence.

Entre juillet et septembre, les prix des logements anciens ont progressé de 5,2% par rapport à un an plus tôt (après +5,6% au deuxième trimestre et +4,9% au premier trimestre), selon l'indice trimestriel établi en commun par les notaires et l'Insee. C'est un ralentissement par rapport au précédent trimestre (+5,6%) même si la hausse des prix reste notable après déjà des années de progression régulière. Le ralentissement se remarque en province comme en Ile-de-France, notamment Paris, où le prix des logements a passé l'an dernier l'emblématique seuil des 10.000 euros le mètre carré.

Les ventes ont nettement baissé

Ces chiffres correspondent à une période sans grand précédent. Après le déclenchement de la crise sanitaire début 2020, puis un strict confinement au printemps, l'été a été marqué par une accalmie de l'épidémie qui a permis de reprendre les visites immobilières.

Pour autant, les ventes ont nettement baissé. A fin septembre, leur nombre annuel est repassé sous le seuil du million pour la première fois depuis plusieurs trimestres. Il s'établit à 990.000 logements vendus. Ce recul reflète toutefois largement la paralysie du marché lors du confinement printanier car les ventes attendent plusieurs semaines pour être concrétisées après les négociations.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 24/11/2020 - Maintien de l'activité pour la filière BTP, avec des restrictions

Pour ce deuxième confinement, les règles sont plus souples pour la filière bâtiments et travaux publics. En effet, les chantiers de construction et les travaux de rénovation, y compris chez les particuliers, restent possibles. Ces derniers peuvent également déménager. En revanche, les visites pour les agents immobiliers sont interdites.

Maintien des chantiers, des diagnostics et des déménagements

Comme sur la plupart des secteurs, l'activité des entreprises du bâtiment a été interrompue au printemps à cause des restrictions imposées par les autorités pour limiter la propagation du virus.

IMPORTANT Cette fois, l'Exécutif insiste pour que tous les acteurs de la filière travaillent.

Les chantiers de construction et de réhabilitation peuvent donc rester ouverts.

La ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, a précisé que « La mesure ne concerne pas exclusivement les donneurs d'ordre public, mais également les particuliers. »

Ainsi, Emmanuelle Wargon a réaffirmé que « Les Français peuvent toujours faire venir des artisans ou petites sociétés chez eux pour des travaux de rénovation. »

Les diagnostics immobiliers obligatoires pour une vente ou une mise en location peuvent également être effectués, sous réserve de se conformer aux règles sanitaires.

Enfin, la ministre a indiqué que « Les personnes peuvent déménager, en respectant les gestes barrières. »

Les études notariales étant ouvertes, ceux qui ont signé leur contrat de vente et décroché leur prêt immobilier avant le reconfinement peuvent en effet finaliser la transaction et s'installer.

Interdiction des visites malgré les négociations des agents immobiliers

IMPORTANT En revanche, à la grande déception des agents immobiliers, les visites de logements sont interdites.

Concrètement, ces derniers peuvent procéder à un état des lieux, mais il n'est pas possible d'emmener les clients voir une maison ou un appartement.

Et ce malgré les propositions émises pour renforcer la sécurité de toutes les parties, comme la limitation du nombre de visites et de visiteurs, la désinfection systématique entre deux visites, etc. Les fédérations et autres associations continuent à négocier avec l'Exécutif, mais tant que la pandémie n'est pas maîtrisée, les autorités se refusent à tout assouplissement des règles.

Le gouvernement déclare par ailleurs que « Les salariés des agences bénéficieront de la prise en charge par l'État dans le cadre du chômage partiel. »

Enfin, s'agissant des copropriétés, le contexte empêchant la tenue des assemblées générales, celles-ci peuvent être reportées.

Source : *Meilleurtaux.com*

- **20/11/2020 - Tendances et évolution du marché de l'immobilier neuf en 2021**

La crise sanitaire a augmenté l'attrait des Français pour le neuf. L'attrait du neuf ne faiblit pas chez les acheteurs, bien au contraire ! En effet, selon la dernière étude SeLoger*, un quart des acquéreurs font le choix du neuf.

La crise sanitaire actuelle et le confinement ont même renforcé son attractivité. « Nous avons une explosion assez notable du nombre de recherches en immobilier neuf sur l'ensemble de nos sites depuis le mois de juin », affirme Sébastien Blanc, Directeur des marchés neuf et construire du groupe SeLoger. Depuis le confinement, la recherche d'espace est même un critère plus important pour 27% des acheteurs du neuf. « Cela est en partie lié à l'avènement du télétravail, les gens ont désormais besoin d'une pièce où s'isoler pour travailler tranquillement. On voit une tendance forte qui se dégage : sur SeLoger, la recherche de biens de plus de 100 m² a explosé, alors que dans le même temps, la recherche de biens de moins de 100 m² a fortement diminué. » Un autre point important à signaler, c'est l'engouement que connaissent les espaces extérieurs (jardins, terrasses). La présence d'un extérieur est devenue un critère essentiel pour 26% des acquéreurs du neuf depuis le confinement. Une donnée à prendre toutefois avec prudence, car « sur SeLoger, seules 7% des recherches de bien sont orientées sur l'extérieur, mais cela pourrait être lié au fait que l'offre globale manque d'extérieurs », souligne Sébastien Blanc.

Une demande (toujours) plus forte que l'offre

Le marché de l'immobilier neuf étant pénurique, la demande y est très largement supérieure aux stocks de biens disponibles et les acheteurs peinent à trouver leur bonheur. Le déficit de logements neufs se renforce depuis 2019 et l'arrivée des élections municipales 2020, dont le deuxième tour a été retardé par la situation sanitaire. « Chaque année d'élections, le marché recule de 25 % en moyenne, donc même sans épidémie, la situation aurait été très compliquée pour notre secteur », affirme Pierre Bibet, Délégué Général de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France. Et la crise sanitaire n'a fait qu'aggraver la situation. Fin septembre, les promoteurs ont ainsi enregistré une « chute de production de 54 % » note Pierre Bibet.

Des freins à l'achat pour les acquéreurs

Un autre obstacle freine l'achat dans le neuf : l'augmentation des prix. Même si la majorité des acquéreurs du neuf sont confiants dans la réalisation de leur projet (59%), les plus méfiants redoutent à 71% une hausse du prix au m². « Les prix du neuf augmentent 1,5 fois plus vite que ceux de l'ancien », abonde Sébastien Blanc citant des chiffres issus du baromètre SeLoger des prix du neuf, arrêté à septembre 2020.

Pourtant, si tous les indicateurs sont au vert pour que la demande se maintienne dans les mois à venir, le durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers représente, elle aussi, un frein important à l'accession à la propriété. En effet, 62% des acquéreurs sont des primo-accédants, et 90% comptent avoir recours à un prêt ! « On estime qu'environ 20% des dossiers acceptés en 2019 ne le sont plus aujourd'hui. La motivation globale des acheteurs reste présente mais la difficulté à trouver un financement est réelle. On a besoin de plus de souplesse », appelle William Truchy, Directeur Général des Directions commerciales du groupe Kaufman & Broad.

L'optimisme reste de mise

Pour autant, l'optimisme reste de mise pour 2021. En effet, les chantiers se poursuivent et le gouvernement a annoncé le maintien des autorisations de permis de construire. L'activité de construction peut à nouveau battre son plein, et tenter de rattraper son retard. Les professionnels promettent une forte poussée de l'offre l'an prochain mais appellent aussi à un soutien accru des pouvoirs publics. Emmanuelle Wargon, la ministre du logement, semble avoir entendu cet appel. « On a toujours besoin de logements, notamment dans les grandes villes et en périphérie, donc on a besoin de continuer à avoir des permis construire à la fois dans les logements intermédiaires, les logements sociaux mais aussi l'investissement locatif, pour que les Français puissent se loger », a-t-

elle défendu dans la table ronde SeLoger-Le Parisien, lors des Proptech Digital Days du salon Rent.

*** étude réalisée en collaboration avec Opinion Way du 3 au 17 septembre 2020 auprès de plus de 4000 futurs acquéreurs.**

Source : *batiactu.com*

- **19/11/2020 - Logement neuf : les ventes ont plongé de près de 30% cet été chez les promoteurs**

Entre juillet et septembre, les promoteurs ont vendu 26.177 logements. Cela représente une baisse de 28,7% par rapport à l'an dernier.

(BFM Immo) - Le marché du logement neuf, dont les ventes baissent depuis plusieurs années, a encore chuté au troisième trimestre, a rapporté la fédération des promoteurs immobiliers, constatant un début d'accalmie sur les prix. En un an, "on a perdu un tiers du marché", a regretté Marc Villand, l'un des cadres de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), lors d'une conférence de présentation des chiffres du secteur pour le troisième trimestre.

Ces derniers sont mauvais. Entre juillet et septembre, les promoteurs, l'une des deux grandes branches du logement neuf avec les constructeurs de maisons, ont vendu 26.177 logements, soit 28,7% de moins qu'un an plus tôt. Contrairement à d'autres secteurs économiques, les promoteurs n'ont donc pas profité de l'accalmie estivale dans la crise sanitaire du virus, après un premier semestre marqué par des semaines de strict confinement. Cela témoigne de difficultés plus larges que la crise sanitaire, même si celle-ci a contribué à bloquer le marché. Les ventes sont en effet en baisse depuis plusieurs années et ont accentué le mouvement fin 2019.

"Moins vous avez d'offres, moins vous avez de réservations"

Les promoteurs y voient d'abord la conséquence de la timidité des élus locaux à octroyer des permis de construire, phénomène accentué selon eux par la très longue campagne des élections municipales conclues en juin. "Moins vous avez d'offres, moins vous avez de réservations parce que le marché se referme", a résumé Marc Villand. Les mises en vente, un indicateur du niveau de l'offre, ont, de fait, fortement baissé au troisième trimestre (-37,5%) pour atteindre un niveau "historiquement faible", selon la fédération, à guère plus de 15.000.

Un élément apparaît toutefois nouveau. Les prix, qui ne cessent de monter depuis des années, ont ralenti et n'observent qu'une petite hausse (+0,3%) par rapport à un an plus tôt. "Ils ne sont pas en train de s'effondrer", a minimisé Marc Villand, s'abstenant de tirer des conclusions avant plusieurs trimestres.

Il a toutefois admis que la crise sanitaire prolongée, avec l'entrée en vigueur fin octobre d'un nouveau confinement, était de nature à ralentir la demande. "On est dans une France dépressive", a-t-il résumé. "Personne n'investit." "Il est à peu près logique que dans une période comme ça les produits restent à leur prix", a-t-il conclu.

Les promoteurs y voient d'abord la conséquence de la timidité des élus locaux à octroyer des permis de construire, phénomène accentué selon eux par la très longue campagne des élections municipales conclues en juin.

"Moins vous avez d'offres, moins vous avez de réservations parce que le marché se referme", a résumé Marc Villand. Les mises en vente, un indicateur du niveau de l'offre, ont, de fait, fortement baissé au troisième trimestre (-37,5%) pour atteindre un niveau "historiquement faible", selon la fédération, à guère plus de 15.000.

Un élément apparaît toutefois nouveau. Les prix, qui ne cessent de monter depuis des années, ont ralenti et n'observent qu'une petite hausse (+0,3%) par rapport à un an plus tôt. "Ils ne sont pas en train de s'effondrer", a minimisé Marc Villand, s'abstenant de tirer des conclusions avant plusieurs trimestres.

Il a toutefois admis que la crise sanitaire prolongée, avec l'entrée en vigueur fin octobre d'un nouveau confinement, était de nature à ralentir la demande. "On est dans une

France dépressive", a-t-il résumé. "Personne n'investit." "Il est à peu près logique que dans une période comme ça, les produits restent à leur prix", a-t-il conclu.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **19/11/2020 - Le marché du neuf a encore de l'avenir, mais il aura besoin de soutien**

Malgré un prix supérieur à celui du logement ancien, le neuf gagne la faveur des candidats à la propriété, en particulier depuis l'épisode du confinement (le premier). La motivation des acheteurs est là, ainsi que leur optimisme. Le manque d'offres représente toutefois un obstacle à la concrétisation de leur projet ; un problème bien antérieur à la crise sanitaire.

Vers une multiplication du nombre de maisons individuelles ?

Les attentes des aspirants à la propriété se portent, en majorité, vers les maisons individuelles, et ce, malgré le fait que ce desideratum va à l'encontre de la volonté du gouvernement de limiter l'artificialisation du sol.

Cette envie d'évasion et de place est une conséquence directe du confinement, lorsque des millions de ménages ont été cloîtrés dans des appartements exigus et dépourvus d'espaces extérieurs.

Aujourd'hui, ceux qui procèdent à une simulation prête immobilière portent leurs recherches principalement sur les possibilités de financement pour l'acquisition ou la construction de nouvelles maisons sur des terrains avec une superficie suffisante pour disposer d'un jardin ou d'une cour de dimensions convenables.

Le manque d'offres est criant

Mais après avoir identifié précisément l'objet de leur quête, les acheteurs doivent encore la trouver. Et les différentes circonstances relatives aux mesures anti Covid ne leur facilitent pas la tâche.

IMPORTANT Le premier confinement avait eu pour effet l'interruption brutale des activités des collectivités locales. Mais avant cela, les promoteurs immobiliers ressentaient déjà de grandes difficultés à obtenir un permis de construire, à cause notamment des élections municipales. Résultat : l'offre ne parvient plus à satisfaire la demande.

Les porteurs de projet restent malgré tout confiants

D'après une enquête récente, le contexte actuel et toutes les péripéties qu'il entraîne n'ont pas entamé l'enthousiasme des porteurs de projet, en particulier ceux qui envisagent d'acquérir un logement neuf.

Selon cette étude, qui se base sur les recherches effectuées par les aspirants à la propriété pendant le premier confinement, un acheteur sur quatre affirme clairement sa préférence pour un logement neuf.

Et malgré toutes les complications rencontrées (hausse des prix, difficultés d'obtention de financement...), 59 % restent confiants quant à la concrétisation de leur projet immobilier, et ce, dans les prochains mois.

Un soutien du gouvernement

IMPORTANT Le plan de relance du gouvernement concernant l'immobilier n'a par ailleurs pas donné entière satisfaction aux promoteurs immobiliers et autres professionnels du bâtiment.

Ainsi, ces derniers exhortent l'exécutif à revoir sa copie, à moins se focaliser sur la rénovation énergétique, et à donner plus de considération secteur de la construction.

Ils appellent aussi à un soutien du pouvoir d'achat immobilier des ménages via la reconduction et le renforcement de certains dispositifs d'aides à l'accession.

Source : Meilleurtaux.com

• 16/11/2020 - Quel avenir pour le marché immobilier en 2021 ?

Le marché immobilier a été bousculé dès le 1er confinement en mars 2020, puis le second confinement en novembre 2020. Il a connu un rebond au lendemain du premier confinement de mai à juillet-août pour se stabiliser dès la rentrée en septembre 2020 et connaître un autre « blocage » en fin d'année.

Il est vrai que structurellement, la demande de logements à Paris et proche banlieue est supérieure à l'offre (surtout de qualité) mais les perspectives économiques à venir sont incertaines, voire pessimistes (faillites des indépendants, taux de chômage à la hausse...)

En revanche, les taux de crédit immobilier toujours bas, constituent le principal moteur à la prise de décision quant à l'acquisition d'un bien. Cependant, les conditions d'octroi des crédits immobiliers se sont durcies depuis fin 2019 et se sont accentuées depuis la crise sanitaire ; les banques limitant le nombre de crédits apportés et craignant la défaillance de certains acquéreurs.

Alors, qu'est-il possible d'envisager pour l'avenir ?

Un assainissement actuel du marché immobilier mais pas d'effondrement des prix

L'augmentation des prix s'est emballée depuis ces cinq dernières années et en tant que chasseurs immobiliers, nous devons nous « battre » quotidiennement pour obtenir une visite en « avant-première » dans le but de faire une offre pour nos clients, avant même tous les autres acquéreurs devenus de réels concurrents entre eux. Les négociations étaient quasiment impossibles sur des biens de qualité et correctement positionnés.

Aujourd'hui, fin 2020, nos chasseurs d'appartements sont heureux de cette tendance à l'assainissement du marché car ils disposent de davantage de temps pour sélectionner les beaux biens et tenter à nouveau des négociations. Les « mauvais » biens connaissent plus de mal à se vendre. En revanche, le chasseur immobilier doit exiger un dossier de financement finalisé et « béton » de la part de ses clients ; condition sine qua non pour qu'une offre soit plus facilement acceptée par le vendeur.

Maintenant, il faut savoir que malgré la crise, les prix ne se sont pas effondrés.

L'immobilier de Paris Ouest reste toujours plus cher que celui de Paris Est. Le centre de Paris détient toujours la palme comme les 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 6ème et 7ème arrondissements.

En revanche, certains acquéreurs au dossier financier fragile ne peuvent plus accéder à l'achat d'un bien ; ce qui laisse plus de choix quant aux biens à vendre sur le marché. La « bonne affaire » consiste surtout à trouver un beau bien, à un prix raisonnable et qui ne perdra pas de sa valeur. L'ancien est toujours prisé et ce d'autant plus, que les programmes neufs ne sont pas suffisants (chute du nombre de permis de construire), qu'ils connaissent un retard de leur « livraison » compte-tenu de la crise sanitaire (délai de 1 à 3 ans) et que leur prix au m2 est bien plus élevé (cf. coût du foncier dans les grandes métropoles, nombreuses normes obligatoires quant à la construction).

Face à la frilosité ambiante, c'est le bon moment d'acheter !

On devrait connaître un léger repli des prix immobiliers en 2021 car ceux-ci s'ajustent toujours avec retard. Le fléchissement sera d'autant plus faible que les taux d'intérêt des crédits immobiliers resteront bas, que le report des projets d'acquisition sera faible et que l'offre restera inférieure à la demande dans les grandes métropoles comme Paris (et encore plus pour les biens avec terrasse, balcon ou les maisons en périphérie bien desservie). Il faut aussi souligner la résilience de l'immobilier français par rapport aux marchés financiers/placements alternatifs au faible rendement et la résistance des zones urbaines face aux zones rurales. De plus, on assiste à un « trou d'air » dans le neuf dont les ventes pourraient baisser de près de 35% en 2020 ; ce qui « booste » l'ancien.

Mais force est de constater que les foyers aux revenus aisés seront privilégiés face à ceux plus modestes qui accéderont plus difficilement au crédit (120.000 à 130.000 ménages sont sortis du marché en 2020) et qui risquent de connaître un chômage massif : On

parle de 11,5% d'ici mi-2021, quand on frôlait les 7% aujourd'hui. Donc une hausse forte et qui va durer dans le temps, puisque selon les prévisions de la Banque de France, nous devrions rester au-dessus de 10% jusqu'à la fin 2022.

Face à la frilosité générale mais des taux d'emprunt encore bas, c'est le moment d'acquérir un bien pour des personnes qui garderont un bon pouvoir d'achat et donc une position de force vis-à-vis des vendeurs. Faut-il rappeler qu'aujourd'hui, on parle de courbe en K et non plus en V, ou L. Certains secteurs sont épargnés et d'autres laminés ! Les acquéreurs bien lotis en termes financiers et de secteur d'activité professionnel, garderont donc une longueur d'avance et tireront partie de ces nouvelles tendances du marché immobilier. Les prix devraient fléchir de 2 à 3% en 2021, sachant qu'il a été constaté historiquement que lors des crises, la baisse des prix est bien inférieure à la baisse des volumes de transactions (lors de la crise de 2008, les ventes ont plongé de 30 % en un an, passant de 800.000 à 560.000 mutations. Dans le même temps, les prix n'ont perdu que 8 %. – Source : Notaires de France).

Pour conclure, les attentistes risquent de manquer de belles opportunités avant un probable regain en 2021 !

Source : desmursaparis.com

• 13/11/2020 - Accélération de la hausse du prix des maisons en octobre

La dernière note de conjoncture confirme l'augmentation des prix de l'immobilier ancien en octobre. Mais ces professionnels notent un phénomène inédit : les maisons s'apprécient beaucoup plus rapidement que les appartements. Le changement des envies des Français en matière de logement pendant le confinement.

Le prix des maisons augmente plus vite que celui des appartements

Les quelques semaines passées à leur domicile ont donné des envies d'espace aux Français. Aussi, en sortie de confinement, ils se sont rués sur les biens disposant d'un extérieur. En toute logique, les maisons ont profité de cet engouement, qui a tiré leurs prix vers le haut. En analysant les avant-contrats signés entre les mois de mai et juillet 2020, les notaires ont observé une nette croissance des prix sur le segment de l'ancien.

Selon leurs estimations, ce mouvement haussier devrait s'accélérer durant le dernier trimestre.

Ainsi, pour octobre, ils anticipent une progression de 2,1 % pour les appartements par rapport à la même période en 2019, contre 2,6 % pour les maisons.

Entre le 1er avril et le 30 juin 2020, les taux d'augmentation étaient respectivement de 1,8 % et 1,4 %. Une telle situation n'avait pas été observée depuis fin 2016. Avant cela, au cours des deux dernières décennies, elle n'est survenue qu'une fois, entre 1999 et début 2000.

Dans la capitale, le prix moyen à fin octobre devrait s'établir à 10 860 euros par mètre carré, en croissance de 6,6 %. Bien que le ratio acheteurs/vendeurs est passé de 1 pour 10 à seulement 1 pour 5, le marché parisien est toujours caractérisé par la pénurie de biens.

IMPORTANT Toutefois, les notaires soulignent un changement d'état d'esprit des vendeurs, qui se montrent plus flexibles et revoient souvent leurs prétentions à la baisse.

Ce phénomène inédit concerne l'ensemble du territoire

La tendance pour les prix s'étend au reste de l'Île-de-France et à la province. À fin octobre, les notaires tablent sur une hausse des prix d'environ 9 % en Petite Couronne, pour les maisons et les appartements. En Grande Couronne, le rythme pourrait être plus soutenu qu'à Paris intra-muros avec +7,6 % pour les maisons, un peu au-dessus des +6,1 % attendus pour les appartements.

Hors IDF aussi, les projections tirées de l'étude des avant-contrats permettent aux notaires de conclure à une accélération plus marquée de l'augmentation du prix des

maisons. Celle-ci serait cependant moindre par rapport à celle enregistrée en région parisienne, avec seulement +2,5 % (et +1,5 % du côté des appartements).

IMPORTANT Pour compenser cette appréciation des biens, les accédants, tout comme les porteurs d'un projet d'investissement locatif peuvent heureusement compter sur des taux d'intérêt encore très attractifs.

Encore faut-il satisfaire aux règles du HCSF concernant l'endettement (pas plus de 33 %) et être en mesure un apport personnel de 10 % au moins du montant de l'opération.

Source : *Meilleurtaux.com*

• 06/11/2020 - La crise n'affecte pas l'immobilier du luxe

La crise sanitaire a impacté la majorité des secteurs économiques. L'immobilier n'a pas été épargné, à l'exception du segment du luxe. De la capitale aux lieux de villégiature en montagne ou en bord de mer, les biens très haut de gamme trouvent preneurs auprès des étrangers et des Français à un prix au mètre carré dépassant parfois les 15 000 euros.

L'immobilier du luxe résiste mieux à la crise que la Bourse

Dans un contexte de crise économique dû à la pandémie de Covid-19, la pierre reste une valeur sûre pour les épargnants à la recherche d'un bon placement. Elle attire d'autant plus les investisseurs que la Bourse reste très volatile et peut plonger brutalement, comme en mars, avec une chute de 15 % pour le CAC 40.

IMPORTANT L'immobilier de prestige se montre plus résistant aux fluctuations économiques.

Même en matière de prix, alors que le reste du marché enregistre un ralentissement du mouvement haussier, les biens très haut de gamme continuent à bien se vendre.

Il est courant de voir des offres avec un prix au mètre carré supérieur à 15 000 euros. Dans les quartiers les plus demandés, comme le XI^e arrondissement de Paris, la moyenne est proche des 20 000 euros. Par exemple, les 100 m² d'un bel appartement haussmannien situé à proximité du jardin du Luxembourg coûtent près de 2 millions d'euros.

Les clients français sont plus nombreux

IMPORTANT La raréfaction des clients étrangers ne freine pas la tendance.

En effet, les Français aussi s'intéressent aux biens spacieux après avoir passé huit semaines en confinement. Or, sur le segment du luxe, il est possible de trouver des logements ayant une superficie et une hauteur sous plafond importantes, et éventuellement, une pièce pouvant être aménagée en bureau pour le télétravail. Par ailleurs, ils disposent également d'une terrasse ou d'un espace extérieur, particulièrement plébiscité.

Le marché des résidences secondaires a également bénéficié de la généralisation du travail à distance. De plus en plus de ménages aisés achètent un logement dans les stations balnéaires ou de ski ou à la campagne afin de pouvoir travailler tout en profitant d'un environnement agréable.

De plus, ils peuvent encore décrocher des taux d'intérêt très intéressants aux accédants comme aux porteurs d'un projet d'investissement locatif.

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, « Les banques accordent des prêts immobiliers sur 20 ans à 0,91 % aux emprunteurs justifiant de revenus élevés. »

Source : *Meilleurtaux.com*

• 06/11/2020 - « Le marché immobilier entre incertitudes et attentisme »

Signature des actes en période de confinement, impact de la baisse du volume des ventes, évolution des prix...le président des Notaires de France, Maître David

Ambrosiano, fait le point et livre des conseils pratiques à ceux qui ont un projet immobilier. Interview.

Le reconfinement signifie-t-il arrêt des procédures et actes notariés ? Quelles opérations peuvent encore être menées ?

Les actes non urgents sont bien entendu différés afin de limiter au maximum les déplacements de nos clients. Les rendez-vous de conseils se poursuivent par téléphone ou en visio-conférence. En revanche, tous les actes ne pouvant être différés, comme les ventes immobilières, peuvent être réalisés, soit par un échange dématérialisé avec des procurations, soit lorsque cet échange n'est pas possible par la venue du client à l'étude dans des conditions sanitaires et selon un protocole strict. Cela est d'ailleurs autorisé par le décret du 29 octobre 2020.

Cela permet d'assurer la continuité de l'activité pour tous les Français. Un grand nombre de nos concitoyens ne disposent pas en effet d'une connexion internet de qualité suffisante et la technologie de plus en plus complexe rebute un nombre non négligeable de nos clients qui ne disposent pas nécessairement des outils nécessaires.

Dans le contexte actuel, les notaires donnent la priorité au distanciel, l'accueil des clients doit rester limité aux seules personnes ne disposant pas d'accès numérique ou ne sachant pas l'utiliser ou qui n'ont pas les compétences d'utilisation, ou encore lorsque la nature de l'acte ne permet pas une procuration.

En réalité, comme pour le premier confinement, les véritables freins peuvent résider dans l'impossibilité ou des difficultés éventuelles pour les clients de déménager, ou par des pièces administratives difficiles à obtenir dans des délais normaux en période de confinement.

Comment se déroule la signature des actes et avec quels outils numériques ?

Cela ne pose aucune difficulté au niveau des études de notaires et les outils existent déjà. Il faut rappeler que, confinement ou pas, un acquéreur ou un vendeur qui ne peut se rendre chez le notaire pour signer un acte peut toujours régulariser une procuration dématérialisée pour être représenté par son mandataire qui peut être éventuellement un collaborateur du notaire.

Lorsque le vendeur et l'acheteur ont chacun leur notaire, l'acte peut également être régularisé à distance entre les deux notaires au moyen d'un système de visioconférence sécurisé. Et dans quelques jours, un décret paraîtra au Journal officiel afin de permettre au notaire de recevoir à distance une procuration authentique de son client, pour peu que celui-ci soit suffisamment équipé. A défaut, il pourra toujours se déplacer chez son notaire. Il n'y a donc pas de frein à la signature des actes chez les notaires.

A quelles demandes les études notariales sont-elles principalement confrontées depuis le début de la pandémie ?

Il y a eu de nombreuses demandes de procurations pour signer les actes les plus urgents, particulièrement lors du 1er confinement. En ce sens, les Notaires de France ont dû répondre à de nombreuses interrogations, souvent des inquiétudes chez nos concitoyens. Au-delà de l'immobilier, nous avons eu également un grand nombre de questions liées au droit de la famille (donations, successions, testament...).

Constatez-vous des évolutions dans les projets immobiliers des Français ?

Nos études et notes de conjoncture immobilière ne font pas apparaître à ce jour de profondes évolutions. Même s'il est vrai qu'il peut avoir des marques d'intérêts, des demandes de renseignements sur des biens hors des grandes agglomérations, d'une surface plus importante, avec un jardin... Mais il n'y a pas encore de mouvement significatif pouvant impacter l'évolution du marché. Il est trop tôt pour tirer des enseignements de cette situation.

Nous constatons, et ce dès l'automne 2019, donc bien avant la pandémie, l'apparition de nouveaux critères pouvant influencer le parcours immobilier des Français. Par exemple, le logement connecté apparaissait comme une dimension importante pour les Français. La montée du télétravail rend bien souvent ce critère déterminant. Cela ouvre

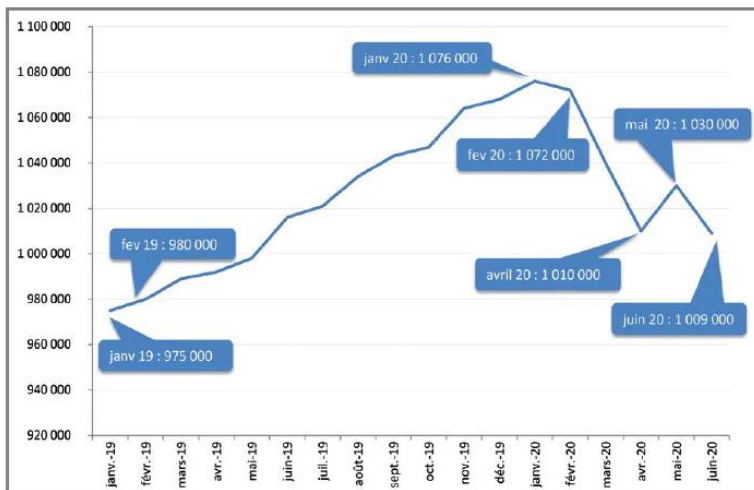
également le débat sur l'attractivité des territoires et l'accès au haut-débit voire simplement à internet ! Trop de zones géographiques ne sont toujours pas couvertes...

La qualité énergétique de l'habitat, la « valeur verte » des logements sont des critères de plus en plus considérés par les Français.

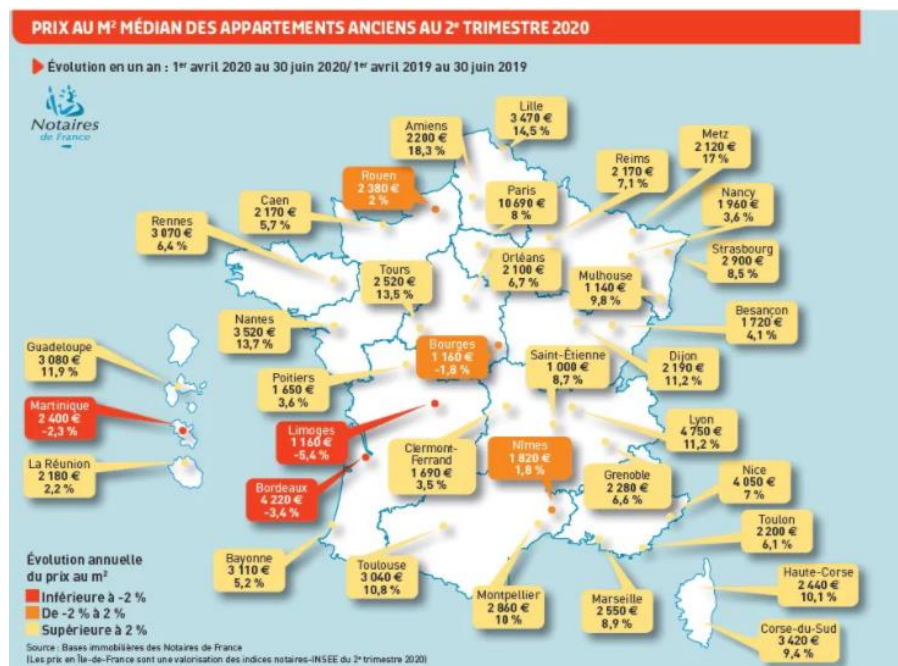
Ce second confinement va-t-il engendrer un attentisme et entraîner une baisse des prix ?

Il est trop tôt pour tirer des conclusions. L'incertitude et l'attentisme liés au contexte économique et sanitaire prévalent selon notre dernière note de conjoncture immobilière fin octobre. Le rebond de l'été ne rattrapera pas les deux mois perdus pendant le confinement. Une stagnation des ventes est à anticiper jusqu'à la fin de l'année.

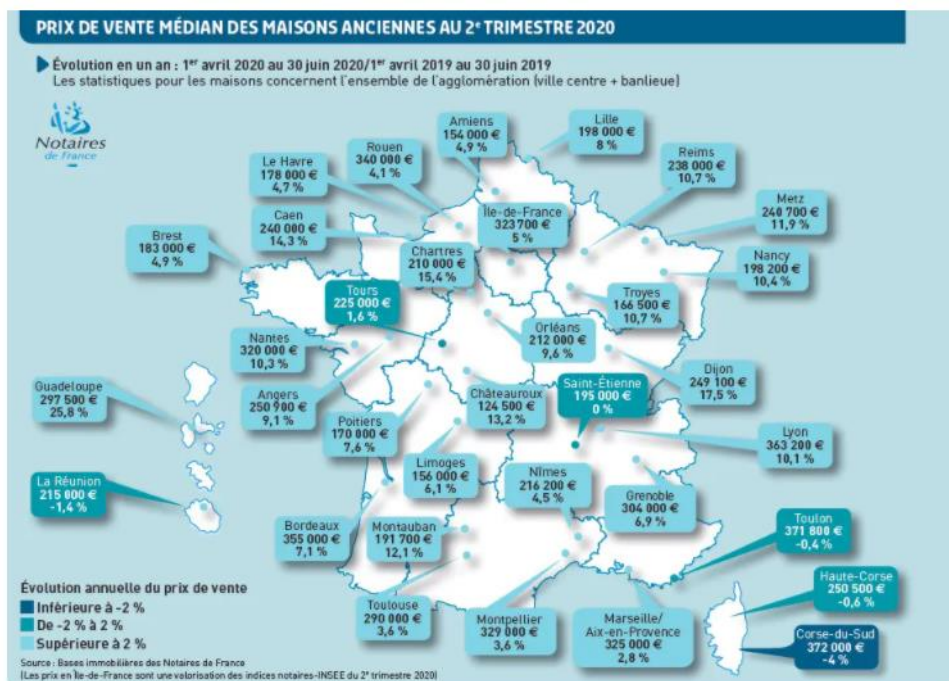
Nombre de ventes de logements anciens sur 18 mois, de janvier 2019 à juin 2020 :



Au 2ème trimestre 2020 le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les 12 derniers mois reste encore légèrement au-dessus du million (1.009.000) mais les progressions vs 2019 décélèrent cependant : de +10 % en janvier à +2 % en avril. La courbe des prix est restée indifférente à ces variations de volumes, la 1ère vague de la Covid-19 n'a pas été suffisamment durable pour impacter la résilience du marché immobilier et donc les prix au T2 2020.



Pour l'évolution, selon les avant-contrats, en France métropolitaine, l'évolution des prix constatée au **T2 2020** se poursuivrait jusqu'en octobre 2020, avec un rythme plus soutenu pour les appartements à **+2,1 %** (vs. **+1,8 %** au **T2 2020**) et encore plus à **+2,6 %** (contre **+1,4 %** au **T2 2020**) pour les maisons. C'est **la baisse des volumes**, notamment due à des conditions économiques qui pourraient se dégrader, qui **pourrait entraîner une baisse des prix avec un temps de retard de plusieurs mois**. Ce n'est pas le cas à ce jour.



En quoi faut-il être particulièrement attentif en cette période si particulière ?

Pandémie ou pas, l'achat ou la vente d'un bien immobilier est toujours un moment important qu'il convient de mûrement réfléchir. Il ne faut pas se précipiter et prendre son temps : bien étudier le marché, l'environnement, le bien. Pour l'achat, il faut être attentif à l'élaboration de son dossier de financement et ses capacités de remboursement. Pour les vendeurs, dans ce contexte particulier, il ne faut pas paniquer mais avancer de façon raisonnée. Il faut garder à l'esprit qu'un bien immobilier, c'est plusieurs moments-clés : l'achat, le temps d'occupation, la gestion et enfin la revente... Faire appel à chaque étape aux conseils de professionnels, notamment son notaire, est indispensable.

Source : immobilier.lefigaro.fr

• 03/11/2020 - Un marché immobilier sous tension et des biens qui s'arrachent à prix d'or

Difficile de ne pas y voir une conséquence du confinement. Le marché immobilier a, certes, regagné en dynamisme, mais elle se tend de plus en plus à cause de la pénurie de biens à vendre et l'envolée incessante des prix. De plus, conscients qu'ils sont en position de force, les vendeurs gagnent en intransigeance et n'accordent que peu de marge de négociation.

Ce qui est rare est cher !

Lorsqu'un bien vient à se raréfier sur le marché, il connaît une inflation spectaculaire. Ceci est d'autant plus vrai dans le secteur de l'immobilier.

IMPORTANT Et force est de constater que, depuis le déconfinement, les biens disponibles sur le marché se font rares. La raison en est, bien évidemment, l'arrêt complet des chantiers au plus fort de la crise et le retard de livraison des logements neufs qui en a découlé.

Les professionnels du secteur avancent également l'hypothèse que le durcissement de l'accès aux crédits immobiliers pour les ménages modestes constitue un facteur majeur de la hausse des prix.

En effet, ce sont actuellement les ménages les plus aisés qui obtiennent les financements nécessaires et leurs revenus leur permettent d'accepter les exigences élevées des vendeurs.

Conscients d'être en position de force, ces derniers se montrent également inflexibles sur le prix demandé. Résultat : les marges de négociation se réduisent pour les acheteurs.

Une hausse généralisée

Avant l'arrivée du coronavirus dans le pays, les observateurs aimaient relever les disparités entre les villes de l'Hexagone, le contraste entre le comportement du marché dans les métropoles et celui des villes dites « moyennes ».

Mais cette fois, tous les marchés semblent converger dans la même direction. Seule l'ampleur de la hausse permet de les distinguer.

IMPORTANT Près d'un tiers des villes de plus de 100 000 habitants (28 %) affichent une hausse de prix à deux chiffres. Certains analystes y voient un effet de rattrapage.

Au début du confinement (en mars dernier donc), les observateurs se sont amusés à prédire l'évolution du marché immobilier une fois de retour à la normale. Beaucoup anticipaient ainsi une stabilisation, voire une baisse des prix. Pour le moment, c'est tout le contraire qui est en train de se produire.

Source : Meilleurtaux.com

• 02/11/2020 - Crise, reconfinement... pourquoi le marché immobilier risque de se replier

En octobre 2020, la stabilisation des prix s'est confirmée. Si certaines villes enregistrent un léger soubresaut, d'autres connaissent une pression baissière, en cette période d'incertitude économique. MeilleursAgents anticipe une nouvelle phase de repli pour le marché.

Après un léger rebond, la crise s'installe sur le marché immobilier. En octobre, la stabilisation des prix s'est confirmée (+ 0,2% sur un mois au niveau national) et les dix plus grandes villes ont poursuivi leur phase d'atterrissage. En effet, si certaines agglomérations ont enregistré un léger soubresaut, après le traditionnel tassement saisonnier de la rentrée, à l'image de Lille (+0,4%), Nantes (+0,4%) ou encore Strasbourg (+0,6%), d'autres telles que Paris (-0,6%), Lyon (-0,3%), Toulouse et Bordeaux (-0,7%) ont affiché une tendance baissière plus ou moins marquée, sur fond d'incertitude économique.

C'est dans ce contexte de fragilité qu'est donc annoncé le nouveau confinement de la population. Premier effet immédiat pour le marché immobilier : sa mise à l'arrêt. Le premier confinement avait mis un sérieux coup de frein à la fièvre immobilière de ces cinq dernières années, en rééquilibrant le rapport de force entre acheteurs et vendeurs. La plupart des grandes agglomérations françaises dans lesquelles la tension immobilière dépassait les 20% en début d'année atteignent désormais un ratio proche d'un acquéreur pour un vendeur. Un rééquilibrage qui laissait pressentir une stabilisation des prix... "Mais ce scénario semble aujourd'hui s'éloigner car ce nouveau confinement ne peut qu'amplifier la fragilisation de la demande", avance MeilleursAgents.

Car, même si l'objectif du gouvernement est de préserver notre économie avec un confinement moins strict qu'au printemps, la situation économique du pays risque encore de s'aggraver. Une nouvelle hausse du chômage semble inévitable, malgré les mesures prises. Ce qui aurait évidemment un impact sévère sur la solvabilité des ménages, déjà mise à mal par la crise. Dans ce contexte, il faudra surveiller les conditions d'octroi des crédits, qui pourraient une nouvelle fois se durcir. En résulterait un nouveau resserrement de l'accès à l'emprunt vers les meilleurs profils.

Une bonne nouvelle subsiste toutefois : les acteurs de la transaction immobilière restent mieux préparés à ce nouvel épisode de paralysie. Les notaires poursuivent les signatures

d'actes authentiques, que ce soit à distance ou en étude, lorsque ce n'est pas possible. Les agences immobilières ont pour leur part fermé leurs portes, mais elles continuent d'assurer les rendez-vous physiques déjà fixés, notamment pour permettre aux nouveaux locataires et propriétaires de prendre possession de leur bien. Mais les visites de logements restent pour l'heure proscrites. Les grandes fédérations professionnelles appellent d'ailleurs depuis plusieurs jours à ce que ces visites soient considérées comme un motif de déplacement dérogatoire, pour permettre la continuité de la chaîne du logement. En attendant, seules les visites virtuelles sont possibles.

Pas de rebond en sortie de confinement

Ainsi, le mois de novembre devrait permettre aux seules personnes ayant déjà bien engagé leur projet de conclure... Au-delà, c'est la volonté des ménages à entrer sur le marché qui risque d'accuser le coup. "En effet, la défiance des ménages alimentée par ce rebond de l'épidémie ne fait que repousser des projets qui les engagent sur le long-terme, analyse MeilleursAgents. Et pour les plus confiants, la lassitude pourrait les amener à attendre des jours meilleurs pour envisager un projet immobilier."

A l'inverse de l'effervescence immobilière des mois de mai et de juin, la sortie de ce confinement ne devrait donc pas connaître de rebond spectaculaire, tant sur les volumes de ventes que sur les prix. "D'autant plus que la saisonnalité risque de faire défaut : contrairement au printemps, la fin de l'année n'est pas une période où les ménages se pressent pour finaliser un projet immobilier", anticipe le spécialiste de l'estimation en ligne. Le marché pourrait donc bien s'installer dans une phase de repli.

Source : capital.fr

- **23/11/2020 - Hausse vertigineuse des prix de l'immobilier aux Etats-Unis**

En octobre, les ventes de logements anciens ont atteint leur plus haut niveau depuis début 2006. Mais l'amenuisement du stock de biens disponibles à la vente a aussi provoqué une importante hausse des prix.

(BFM Immo) - Le secteur immobilier connaît un nouvel âge d'or aux États-Unis en pleine pandémie, mais l'appétit pour les maisons neuves et anciennes fait aussi grimper les prix au point que de plus en plus de foyers modestes voient leur espoir d'accéder à la propriété s'envoler. "C'est vraiment une histoire de nantis et de démunis", résume Dana Scanlon, agent immobilier dans la région de Washington D.C., la capitale fédérale.

Pour faire face à la crise économique provoquée par la pandémie de Covid-19, la Banque centrale américaine a abaissé en mars ses taux d'intérêt quasiment à 0. "Ceci a donné un gros coup de pouce aux achats immobiliers pour les gens qui ont gardé leur emploi, qui peuvent travailler de la maison, qui n'ont plus besoin de se rendre au bureau", constate Dana Scanlon.

De plus, les ménages aisés ont pu "ironiquement" épargner depuis le début de la pandémie, ajoute-t-elle. Avec moins de dépenses consacrées aux voyages, aux sorties culturelles ou aux restaurants, ils ont finalement pu viser des biens plus grands et plus chers. La poursuite du télétravail des cols blancs et la fermeture de nombreuses écoles du pays sept mois après le début de la pandémie continuent de doper la demande.

"Pyramide d'acheteurs"

L'envolée des ventes, alors que la pandémie n'en finit plus, a pris par surprise les professionnels du secteur qui n'ont pas oublié l'effondrement du marché pendant la crise financière de 2008-2009. "Il y a une espèce de pyramide d'acheteurs", explique Dana Scanlon. Ceux qui avaient un studio recherchent un deux-pièces, ceux qui disposaient d'un deux-pièces veulent une maison avec un petit jardin et ainsi de suite.

En octobre, les ventes de logements anciens ont ainsi atteint leur plus haut niveau depuis début 2006, selon la fédération nationale des agents immobiliers, la NAR. Mais l'amenuisement du stock de biens disponibles à la vente a aussi provoqué une hausse vertigineuse des prix. Selon les données compilées par la NAR, le prix médian des maisons individuelles a en effet grimpé de 12% au troisième trimestre comparé à la même période de 2019, pour s'établir à 313.500 dollars. Les quatre grandes régions des États-Unis ont enregistré des hausses de prix à deux chiffres, à commencer par l'Ouest (13,7%) suivi de près par le Nord-Est (13%), le Sud (11,4%) et le centre (11,1%).

À ce rythme-là, note la fédération, le prix des maisons a augmenté quatre fois plus vite que le revenu familial médian (+2,9%). En conséquence, de plus en plus de personnes qui souhaitent acheter pour la première fois un bien immobilier doivent désormais y renoncer. Et la part des "primo-accédants" diminue : 31% en 2020 contre 33% il y a un an, confirme Lawrence Yun, chef économiste pour la NAR. "En raison de la forte augmentation des prix, il devient de plus en plus difficile pour les locataires d'épargner pour l'acompte" nécessaire au premier achat, explique-t-il.

Catégorie des ménages aisés

Pourtant en avril et en mai, des ménages plus modestes avaient pu profiter des taux d'intérêt bas, a constaté Tracey Scott, agent immobilier en Virginie-Occidentale. Mais depuis l'été, elle reconnaît que ses clients viennent plutôt de la catégorie des ménages aisés de la capitale américaine et de sa banlieue. "La Virginie-Occidentale n'est qu'à deux heures de route de Washington D.C.", note-t-elle. "Le paysage est très joli. Il y a des rivières, des montagnes" qui attirent les familles, dit-elle, soulignant qu'elle ne s'attendait "absolument pas" à un tel afflux de demande.

La part des clients en quête d'une maison secondaire grossit aussi à vue d'œil. En Virginie-Occidentale, "ils augmentent d'au moins 25 à 30%", explique Tracey Scott. Selon

elle, le télétravail -- "une tendance déjà avant la crise" -- reste un facteur clé du boom immobilier. Et "nous ne reviendrons probablement jamais véritablement au monde du travail que nous connaissions autrefois", renchérit sa consœur de Washington. Mais elle déplore l'accroissement des inégalités dans l'accès au logement d'autant que "malheureusement, ce type de crises a un impact qui va bien au-delà de la période actuelle".

Pour Lawrence Yun, le seul moyen de réduire le fossé est d'augmenter l'offre sur le marché "via la construction de logements et une incitation pour les investisseurs immobiliers à vendre leurs propriétés". C'est ainsi "que les primo-accédants auront de meilleures chances de devenir propriétaires", conclut-il.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• **22/11/2020 - Aux Etats-Unis, le boom immobilier exacerbe les inégalités**

Le secteur immobilier connaît un nouvel âge d'or aux Etats-Unis en pleine pandémie, mais l'appétit pour les maisons neuves et anciennes fait aussi grimper les prix au point que de plus en plus de foyers modestes voient leur espoir d'accéder à la propriété s'envoler.

"C'est vraiment une histoire de nantis et de démunis", résume Dana Scanlon, agent immobilier dans la région de Washington D.C., la capitale fédérale.

Pour faire face à la crise économique provoquée par la pandémie de Covid-19, la Banque centrale américaine a abaissé en mars ses taux d'intérêt quasiment à 0.

"Ceci a donné un gros coup de pouce aux achats immobiliers pour les gens qui ont gardé leur emploi, qui peuvent travailler de la maison, qui n'ont plus besoin de se rendre au bureau", constate Dana Scanlon.

De plus, les ménages aisés ont pu "ironiquement" épargner depuis le début de la pandémie, ajoute-t-elle.

Avec moins de dépenses consacrées aux voyages, aux sorties culturelles ou aux restaurants, ils ont finalement pu viser des biens plus grands et plus chers.

La poursuite du télétravail des cols blancs et la fermeture de nombreuses écoles du pays sept mois après le début de la pandémie continuent de doper la demande.

L'envolée des ventes, alors que la pandémie n'en finit plus, a pris par surprise les professionnels du secteur qui n'ont pas oublié l'effondrement du marché pendant la crise financière de 2008-2009.

- "Pyramide" -

"Il y a une espèce de pyramide d'acheteurs", explique Dana Scanlon. Ceux qui avaient un studio recherchent un deux-pièces, ceux qui disposaient d'un deux-pièces veulent une maison avec un petit jardin et ainsi de suite.

En octobre, les ventes de logements anciens ont ainsi atteint leur plus haut niveau depuis début 2006, selon la fédération nationale des agents immobiliers, la NAR.

Mais l'amenuisement du stock de biens disponibles à la vente a aussi provoqué une hausse vertigineuse des prix.

Selon les données compilées par la NAR, le prix médian des maisons individuelles a en effet grimpé de 12% au troisième trimestre comparé à la même période de 2019, pour s'établir à 313.500 dollars.

Les quatre grandes régions des Etats-Unis ont enregistré des hausses de prix à deux chiffres, à commencer par l'Ouest (13,7%) suivi de près par le Nord-Est (13%), le Sud (11,4%) et le centre (11,1%).

A ce rythme-là, note la fédération, le prix des maisons a augmenté quatre fois plus vite que le revenu familial médian (+2,9%). En conséquence, de plus en plus de personnes qui souhaitaient acheter pour la première fois un bien immobilier doivent désormais y renoncer.

Et la part des "primo-accédants" diminue : 31% en 2020 contre 33% il y a un an, confirme Lawrence Yun, chef économiste pour la NAR.

"En raison de la forte augmentation des prix, il devient de plus en plus difficile pour les locataires d'épargner pour l'acompte" nécessaire au premier achat, explique-t-il.

Pourtant en avril et en mai, des ménages plus modestes avaient pu profiter des taux d'intérêt bas, a constaté Tracey Scott, agent immobilier en Virginie-Occidentale.

Mais depuis l'été, elle reconnaît que ses clients viennent plutôt de la catégorie des ménages aisés de la capitale américaine et de sa banlieue.

"La Virginie-Occidentale n'est qu'à deux heures de route de Washington D.C.", note-t-elle. "Le paysage est très joli. Il y a des rivières, des montagnes" qui attirent les familles, dit-elle, soulignant qu'elle ne s'attendait "absolument pas" à un tel afflux de demande.

- Maisons secondaires -

La part des clients en quête d'une maison secondaire grossit aussi à vue d'oeil. En Virginie-Occidentale, "ils augmentent d'au moins 25 à 30%", explique Mme Scott. Selon elle, le télétravail -- "une tendance déjà avant la crise" -- reste un facteur clé du boom immobilier.

Et "nous ne reviendrons probablement jamais véritablement au monde du travail que nous connaissions autrefois", renchérit sa consœur de Washington. Mais elle déplore l'accroissement des inégalités dans l'accès au logement d'autant que "malheureusement, ce type de crises a un impact qui va bien au-delà de la période actuelle".

Pour Lawrence Yun, le seul moyen de réduire le fossé est d'augmenter l'offre sur le marché "via la construction de logements et une incitation pour les investisseurs immobiliers à vendre leurs propriétés".

C'est ainsi "que les primo-accédants auront de meilleures chances de devenir propriétaires", conclut-il.

Source : challenges.fr

• 19/11/2020 - Les ventes de logements existants au plus haut depuis 2006 aux États-Unis

(Washington) Les ventes de logements anciens ont augmenté plus que prévu en octobre, se hissant à leur plus haut niveau depuis début 2006 à la faveur de taux d'intérêt bas et malgré la pandémie de COVID-19.

Au total, 6,85 millions de biens immobiliers ont été revendus contre 6,54 millions en septembre, soit une hausse de 4,3 %, selon les données publiées jeudi par la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).

Les analystes tablaient sur 6,49 millions.

Sur un an, les ventes de logements anciens bondissent même de 26,6 %.

« Le secteur du logement se porte remarquablement bien cette année si l'on considère le niveau du chômage bien plus élevé qu'avant la pandémie », a commenté Lawrence Yun, économiste en chef de NAR dans un communiqué.

« La flambée » des ventes ces derniers mois a désormais compensé les pertes du marché enregistrées au printemps, a-t-il indiqué.

« Avec la nouvelle qu'un vaccin COVID-19 sera bientôt disponible, et avec des taux hypothécaires projetés autour de 3 % en 2021, je m'attends à ce que la croissance du marché se poursuive jusqu'en 2021 », a-t-il également ajouté.

En octobre, le prix médian des maisons anciennes pour tous les types de logements était de 313 000 dollars, en hausse de 15,5 % par rapport à octobre 2019 (271 100 dollars).

Et les prix augmentent dans toutes les régions.

À la fin du mois d'octobre, 1,42 million de biens seulement étaient en vente sur le marché, soit 2,7 % de moins qu'en septembre et près de 20 % de moins qu'en octobre 2019.

La fédération note par ailleurs que la confiance des constructeurs immobiliers s'est améliorée mais pas la production.

Lawrence Yun estime que face au faible stock de biens disponibles sur le marché, « toutes les mesures, telles que la réduction des droits de douane sur le bois (de construction) et l'expansion de la formation professionnelle, doivent être envisagées pour augmenter considérablement l'offre et construire de nouveaux logements ».

Certains économistes, à l'instar de Nancy Vanden Houten, d'Oxford Economics, s'attendent à un ralentissement du rythme des ventes au quatrième trimestre en raison d'une reprise économique qui a ralenti et de la résurgence de la pandémie.

L'amenuisement des stocks de logements disponibles pèse aussi sur l'activité, souligne Mme Vanden Houten dans une note, tout en n'excluant pas de « nouvelles (bonnes) surprises » sur le marché immobilier américain.

Source : lapresse.ca

- **17/11/2020 - Etats-Unis : l'indice NAHB du marché immobilier à un plus haut historique en novembre**

(AOF) - L'indice NAHB du marché du logement aux États-Unis a atteint un sommet historique de 90 en novembre 2020, contre 85 le mois précédent, et a dépassé les prévisions du marché de 85. Le marché du logement a été soutenu par des taux hypothécaires historiquement bas et une demande accrue de maisons de banlieue, les gens quittant les grandes villes en raison de la pandémie de coronavirus.

Source : Capital.fr

- **10/11/2020 - Le marché immobilier résidentiel américain est plein de paradoxes**

Les ventes et les prix ne cessent de monter, alors que le risque augmente sur les loyers.

La situation assez peu reluisante de l'économie américaine ne s'est pas répercutée sur le marché de l'immobilier résidentiel, à l'origine de la précédente grande crise financière. Après une pause en avril-mai, les ventes des maisons anciennes ont même atteint leur plus haut depuis 2006 en septembre - au-dessus des 6 millions en rythme annualisé selon la National Association of Realtors (NAR) - tout comme pour les constructions de maisons neuves, sans freiner la hausse du prix moyen (311.000 dollars) ni la baisse du temps de mise en vente (21 jours).

«Pour l'instant, les effets baissiers habituels d'une crise (emplois, revenus, patrimoines) ont été parfaitement compensés au niveau macro-économique par les politiques monétaires et budgétaires, explique Bruno Cavalier, chef économiste d'Oddo BHF. Les taux d'intérêt américains ont atteint des plus bas (1,7% à 30 ans) équivalent à une remise d'environ 10% sur le prix des maisons, ce qui conforte aussi la solvabilité de ménages beaucoup moins endettés qu'en 2008 : l'emprunt hypothécaire représente en moyenne 63% du revenu disponible contre 100% à l'époque. Avec une amorce d'exode urbain hors des grandes métropoles en lien avec le développement du télétravail, et un mouvement démographique sur la tranche en âge d'acquérir son logement, le boom du secteur n'a rien d'étonnant, mais personne ne parle de bulle immobilière.» La perspective d'un nouveau stimulus budgétaire post-élections pourrait le prolonger, même si la hausse se concentre essentiellement sur le haut de gamme.

Risque financier incertain

Dans un premier temps, les moratoires sur le paiement des loyers instaurés par le Cares Act jusqu'au 24 juillet puis dans 16 Etats jusqu'à l'automne (31 décembre à New York ou Washington) ont posé problème aux propriétaires, qui risquaient de ne plus payer les traites de leurs prêts hypothécaires. En effet, la moitié des 47 millions de logements locatifs aux Etats-Unis appartiennent à des personnes à revenu faible ou moyen («mum

and pop landlords») pour lesquels un mois de loyer impayé peut être catastrophique : le gouvernement leur avait donc donné la possibilité, via le Cares Act jusqu'au 31 décembre, de demander un report de paiement (180 jours renouvelables) sur les hypothèques garanties au niveau fédéral (Fannie Mae, Freddie Mac, FHA...). Le nombre de prêts hypothécaires en souffrance ou en retard d'au moins 90 jours a donc connu une hausse - bien plus violente qu'en 2008 - de 4% à plus de 8% au deuxième trimestre, selon la Mortgage Bankers Association (14 millions de dossiers), avant de redescendre au-dessous de 6% en octobre avec la fin de certains reports de suspension des saisies (forebearance).

Les grandes banques américaines, dont les enquêtes de la Fed montrent qu'elles sont aussi plus prudentes dans l'octroi de crédits, ont commencé à prendre des provisions sur pertes de crédit : jusqu'à 27 milliards de dollars au deuxième trimestre pour le trio Citigroup, JPMorgan et Wells Fargo, légèrement au-dessus de celles de 2008-2009, «mais avec une taille de l'économie relativement plus grosse aussi», nuance Bruno Cavalier. Pour les analystes, il n'y a aucun parallèle possible avec la dernière grande crise : «La très forte origination de l'époque liée aux produits de restructuration (CDO) et au financement bancaire privé (MBS) hors du cadre des agences d'Etat a considérablement diminué, voire disparu, et la qualité de structuration est bien meilleure», confirme Jean-David Cirotteau, directeur de la recherche sur les agences souveraines et supranationales (SSA) chez SG CIB.

Risque social majeur

Si le risque d'un effondrement financier est faible, le chômage permanent ne cesse de progresser depuis mars, beaucoup de salariés doivent remplacer des emplois solides par des mini-jobs. «4 millions de locataires ont suspendu leur paiement et environ 40 millions de locataires américains (sur 100 millions) seraient en risque de perdre leur logement prochainement selon le Census Bureau, indique Bastien Druet, stratéguiste chez CPR AM. Le CDC (Centers for Disease Control and Prevention) a réintroduit, jusqu'au 31 décembre et explicitement pour éviter que l'épidémie ne se propage, un moratoire national sur les expulsions de personnes ayant perdu en revenus et épuisé toutes les aides au logement, donc étant à risque de devenir sans domicile. Mais ce dispositif laisse une marge d'interprétation et des expulsions ont tout de même lieu.»

Source : agefi.fr

Royaume-Uni

- **25/11/2020 - Le marché immobilier britannique prévoit 100 000 ventes de logements supplémentaires au début de 2021 | Entreprise**

Plus de 100000 ventes de maisons supplémentaires sont attendues au cours des trois premiers mois de 2021, alors que le rebond du marché immobilier se poursuit et que les acheteurs se précipitent pour terminer leurs achats avant la fin des vacances de droit de timbre.

Le nombre de nouvelles ventes conclues reste 38% plus élevé qu'il y a un an, selon le site Internet immobilier Zoopla. Il prédit que le marché du logement sera le plus achalandé avant Noël qu'il ne l'a été depuis plus d'une décennie.

Le marché du logement au Royaume-Uni a rebondi depuis l'été en raison de la demande refoulée à la suite du premier verrouillage à l'échelle du Royaume-Uni, et après que le chancelier, Rishi Sunak, a décidé en juillet d'introduire un congé du droit de timbre sur les propriétés jusqu'à 500000 £ jusqu'en mars 2021.

Le boom des ventes immobilières depuis l'été a été le plus fortement ressenti à Londres et dans le sud de l'Angleterre, où 7% de ventes de plus ont été enregistrées que l'année précédente.

La vague d'intérêt des acheteurs potentiels a fait grimper les prix des logements de 3,5%, le plus haut niveau de croissance depuis près de trois ans, et devrait encore augmenter d'ici la fin de 2020.

Le marché du logement a connu un «revirement remarquable» depuis le printemps, a déclaré Richard Donnell, directeur de la recherche et de la perspicacité chez Zoopla.

« Ce fut une année de montagnes russes pour le marché du logement qui se termine sur une bonne note avec la demande et les ventes convenues toujours plus de 30% plus élevées qu'à la même période l'an dernier », a déclaré Donnell.

L'intérêt soutenu des acheteurs de maison a fait grimper les transactions immobilières de près de 10% en octobre, comparativement à un mois plus tôt.

Plus de 105000 transactions résidentielles ont eu lieu le mois dernier, soit une augmentation de près de 10% par rapport à septembre, et de 8,1% de plus qu'en octobre 2019, selon les chiffres du HMRC.

«Il n'y a pas eu plus de transactions que cela en un seul mois depuis mars 2016, et même cela était un pic très inhabituel créé par les changements fiscaux pour les propriétaires», a déclaré Andrew Southern, président du promoteur immobilier Southern Grove.

«La pandémie et une série de mesures de soutien à l'économie ont permis d'obtenir des prix immobiliers records et, enfin, une reprise décisive des volumes de ventes.»

Une vague d'acheteurs potentiels de dernière minute est attendue en janvier, alors que les acheteurs tentent de dépasser la date limite du congé du droit de timbre. Cependant, Zoopla a déclaré que seule la moitié des accords convenus que le mois serait probablement terminé avant la date limite de mars pour la fin des vacances de droit de timbre.

Les acheteurs de maison ont été avertis que la forte demande de prêts hypothécaires et les restrictions relatives aux coronavirus entraînent des retards dans le processus. Le nombre d'approbations de prêts hypothécaires a atteint son plus haut niveau depuis la crise financière de septembre. Les chiffres de la Banque d'Angleterre montrent que près de 85 000 prêts pour financer l'achat d'une maison ont été approuvés en août seulement

- **17/11/2020 - Acheter une maison en 2021 : comment un vaccin contre le coronavirus réussi affectera-t-il le marché immobilier londonien?**

Personne ne peut prétendre que 2020 n'a pas été une année de surprises, parmi lesquelles la résilience inattendue du marché immobilier britannique – notoirement opposé à l'incertitude – aux chocs dévastateurs de la pandémie de coronavirus.

Soutenu par les vacances de droit de timbre de Rishi Sunak, ce qui signifie que les acheteurs peuvent économiser jusqu'à 15 000 £ s'ils parviennent à terminer avant la fin de mars 2021, «les gens ont acheté des maisons comme ils achetaient Andrex au début du premier verrouillage», dit acheteur indépendant Henry Pryor.

Mais le 31 mars 2021 ressemblait à la fin de la fête avec la fin des allègements fiscaux, ainsi que le programme de congés de soutien à l'emploi.

C'était jusqu'à ce que Pfizer agite sa seringue magique et annonce qu'il a un vaccin en préparation avec BioNTech qui est efficace à plus de 90%. Les prévisions économiques ont été mises à jour, il y a eu plusieurs gains quotidiens consécutifs sur le FTSE 100, et il a même été suggéré que le PIB pourrait revenir aux niveaux pré-pandémiques d'ici le milieu de l'année prochaine.

S'il y a une chose sur laquelle le marché immobilier prospère (en plus des allègements fiscaux limités dans le temps), c'est l'optimisme. Alors, la jubilation entourant la nouvelle d'un vaccin efficace contre le coronavirus le renforcera-t-elle contre le plafonnement des prix des logements et la baisse de la demande qui ont été largement prédits pour 2021 ?

Les informations sur le succès, la sécurité et la rapidité de déploiement d'un programme de vaccination potentiel au Royaume-Uni et dans le monde sont encore limitées et toutes les prédictions sont donc remplies d'inconnues. Pourtant, la simple lueur d'un apaisement, sinon d'une fin totale, de la pandémie a créé un sentiment d'espoir palpable dans l'air.

«Le marché du logement est animé par l'émotion et s'il y a un facteur de bien-être parmi les acheteurs, le marché peut vraiment être en feu, il peut être très chaud», déclare Marc Schneiderman, directeur d'Arlington Residential.

En janvier, le marché immobilier britannique connaissait un «rebond de Boris» après la victoire décisive des conservateurs aux élections générales. Après sept semaines de verrouillage total, et à la grande surprise de nombreux commentateurs, les déménagements ont repris là où ils s'étaient arrêtés et les chiffres du registre foncier ont montré les prix des maisons à Londres à un niveau record de 489000 £ en août.

Prix des maisons dans chaque arrondissement de Londres, novembre 2020

La plupart des grandes prévisions publiées depuis le premier verrouillage avaient déjà pris en compte la probabilité d'un vaccin de printemps et prévoient que les prix des logements à Londres resteraient stables en 2021. Tom Bill, responsable de la recherche résidentielle au Royaume-Uni chez Knight Frank, a déclaré que nous pourrions voir un «rebond du Brexit» au début de l'année avant une accalmie au T2 si le congé de timbre n'est pas prolongé. Mais, si le vaccin voit la vie revenir à une sorte de normalité au printemps prochain, dit-il, le marché pourrait bien reprendre dans la seconde moitié de l'année.

«Nous avons vu ce qui s'est passé sur les marchés financiers avec les nouvelles positives concernant le vaccin et je ne vois pas pourquoi la même chose ne se produira pas sur le marché immobilier. Cela reflétera ce que nous voyons sur les tableaux de bord des traders, mais sur une période plus lente.»

Les mauvaises nouvelles

Directeur général de NAEA Propertymark, Mark Hayward pense que la fin brusque des vacances de timbre représente la plus grande menace pour le marché du logement l'année prochaine.

L'organisme de régulation fait campagne pour une extension de l'allégement fiscal afin d'éviter des baisses de prix et une perte soudaine d'élan sur le marché. «Si les gens ont conclu des accords avec l'espoir d'obtenir la pause et que leur date d'achèvement est retardée parce que le secteur est submergé par la demande, ces accords seront renégociés, ce qui entraînera une baisse des valeurs. Nous estimons que jusqu'à 4 000 transactions seront à risque, ce qui ne sera pas une bonne nouvelle », dit-il.

Henry Pryor émet une mise en garde supplémentaire, mettant en garde : «Je pense toujours que 2021 va être assez misérable pour les propriétaires londoniens. Les valeurs en capital vont adoucir, même si moins que ce que je pensais plus tôt cette année. Ce sera un bon 12 mois avant que nous soyons tous convaincus que nous sommes immunisés contre le coronavirus et, entre-temps, une grande proportion de personnes va être au chômage.

Comment les primo-accédants à Londres se comporteront ils en 2021 ?

Le groupe qui devrait être le plus touché par les pertes d'emplois une fois le programme de congé terminé, ce sont les primo-accédants qui, jusqu'à ce que la pandémie frappe, constituaient la majeure partie (52%) du marché immobilier britannique.

En l'absence de valeur nette dans une maison existante sur laquelle se rabattre et de lever un dépôt à partir de zéro, c'est difficile, en particulier dans la ville chère de Londres où le dépôt moyen d'un premier acheteur pour la première fois est de 109000 £, de nombreux acheteurs pour la première fois se sont maintenant trouvés bloqués hors du marché hypothécaire également.

Au début de cette année, les prêts hypothécaires pour les acheteurs avec un dépôt de 10% étaient historiquement bon marché, abondants et faciles à trouver, mais l'incertitude économique signifie maintenant que les prêteurs ne sont plus disposés à offrir des prêts hypothécaires à quiconque disposant d'un dépôt inférieur à 15%.

Pendant ce temps, la flambée de la demande refoulée au cours de l'été a submergé la capacité de traitement des banques, ce qui signifie qu'elles ont fait grimper les taux d'intérêt des emprunteurs ayant des dépôts inférieurs dans le but de freiner la demande.

Dominic Agace, directeur général de Winkworth, déclare : «Londres attirera toujours les jeunes professionnels en herbe au niveau national et international, cherchant à faire carrière et désireux de posséder leur propre propriété. La vraie question est : un vaccin convaincra-t-il les banques de réduire leurs exigences de dépôt pour les primo-accédants, maintenant la perspective imminente d'un vaccin efficace réduira le risque potentiel ?

Mark Harris, directeur général du courtier hypothécaire SPF Private Clients, pense que cela pourrait être le cas. «Avec des bruits plus positifs venant du gouvernement et des scientifiques, cela aura sans aucun doute un impact sur la confiance des consommateurs et sur l'économie dans son ensemble», dit-il. «Avec des perspectives plus positives pour l'économie, nous pourrions voir l'appétit des prêteurs pour une hausse des prêts LTV augmenter et, par conséquent, grâce à une concurrence accrue, les taux baissent, mais il est peu probable que cela se produise du jour au lendemain.»

Un vaccin ramènera-t-il le centre de Londres d'entre les morts ?

La tendance que personne n'aurait prédite avant Covid est le creusement du marché immobilier de Londres, pendant si longtemps le coffre-fort du monde.

Les prix des maisons dans le centre de Londres ont chuté de 1,6% par rapport à l'année dernière, selon l'analyste immobilier LonRes, alors que les acheteurs marqués par le verrouillage ont fui les centres-villes à la recherche de quartiers plus verdoyants, de maisons plus grandes propices au travail à domicile et d'espace extérieur.

De nombreux citadins purs et durs ont commencé à remettre en question les avantages de vivre au cœur d'une ville sans théâtres, galeries, restaurants ou vie nocturne – un studio est une chose quand c'est un endroit où s'écraser à une distance Uber bon marché d'une soirée et un trajet rapide au travail. C'est tout autre quand il doit servir de maison, de bureau, de gym et d'espace de loisirs.

Si un vaccin ramène le buzz de la ville, la plupart des gens conviennent que le lustre de Londres reviendra.

«Le véritable défi pour le marché principal de Londres est de soutenir la demande des acheteurs et d'attirer des acheteurs prêts à payer plus pour être dans une ville animée regorgeant de tous les lieux de divertissement, restaurants, théâtres, etc. auxquels ils s'attendent. Il est difficile de mettre un chiffre dessus, mais les prix semblent certainement plus roses avec un vaccin que sans l'année prochaine et au-delà », déclare Marcus Dixon de LonRes.

Dixon n'est pas convaincu que le travail à temps plein à domicile persistera une fois que les choses «reviendront à la normale», ce qui, selon lui, stimulera à nouveau le marché du logement du centre-ville avec le retour des déplacements.

Tom Bill de Knight Frank pense que le vilain petit canard du marché immobilier actuel – l'appartement d'une chambre au centre-ville – pourrait alors être dû à une résurgence.

«Si vous regardez des appartements d'une chambre dans des zones urbaines qui sont peut-être tombées en disgrâce au cours des derniers mois, c'est plutôt le bon moment si vous êtes un acheteur ou un investisseur pour les regarder. Ce sont les types de signifiants précoces auxquels l'argent intelligent réagit et, plus tard, le reste du marché lui emboîte le pas. »

Parmi les acheteurs probables de ces propriétés désormais d'un bon rapport qualité-prix, il y a les sortants de Londres qui doivent être présents au bureau plus qu'ils ne le pensaient et plusieurs agents du centre de Londres s'attendent à une croissance du marché du pied-à-terre, financé par le l'argent restant lors de l'échange d'une maison dans la capitale contre une autre dans le pays.

Brexit soit damné

Un vaccin suffisamment efficace pour ramener les voyages internationaux verra le retour de l'un des plus grands secteurs de notre capitale cosmopolite – l'acheteur international.

«Au cours des 10 dernières années, 68% de la propriété que nous avons vendue l'ont été à un acheteur international. À Knightsbridge, Belgravia et ainsi de suite, c'est assez courant. Mais en septembre, les arrivées à Heathrow étaient en baisse de 81% », explique Jamie Hope de Maskells, un agent immobilier de Chelsea.

Ashley Wilsdon, des agents d'achat Middleton Advisors, a déclaré que l'annonce du vaccin avait entraîné une augmentation des demandes d'acheteurs internationaux à une échelle généralement réservée à un résultat d'élection ou à une annonce budgétaire majeure.

«La plupart des gens ont une vision à long terme. On s'attend à ce que Londres revienne, c'est une question de quand, pas si », dit-il.

On peut s'attendre à ce que deux événements majeurs découragent les acheteurs étrangers en 2021 : le Brexit et une surtaxe imminente de droit de timbre de 2% pour les acheteurs basés en dehors du Royaume-Uni.

Il semble que la modification du droit de timbre – qui pourrait voir certains acheteurs internationaux payer jusqu'à 17 pour cent de taxe – pourrait entraîner une hausse des ventes avant son introduction en avril, suivie d'un ralentissement de l'humeur. Cependant, certains experts soulignent que la charge fiscale supplémentaire pourrait être compensée par les taux de change et par les impôts fonciers relativement bon marché de Londres par rapport à d'autres villes internationales.

En revanche, le Brexit ne semble plus être un problème pour de nombreux acheteurs. «En fait, nous avons vu un afflux d'acheteurs français, espagnols et italiens au cours de l'été car, aussi mauvaise que soit la situation des coronavirus ici, les choses ont été bien pires dans certains autres pays», déclare Wilsdon.

Source : fr24news.com

- **06/11/2020 - Espagne Les prix de l'immobilier en Espagne vont connaître la plus forte baisse d'Europe, puis augmenter en un an seulement : S&P**

Si vous vous demandez quel est le bon moment pour acheter une propriété en Espagne en raison de la crise du virus corona, Standard and Poor's a signalé que la fenêtre d'opportunité ne durera pas aussi longtemps que beaucoup l'espèrent.

L'une des conséquences attendues de la crise des coronavirus sur l'économie espagnole est une baisse marquée du prix des propriétés une fois que les programmes d'aide gouvernementale ne soutiennent pas le marché du travail et que toute l'étendue des conséquences de la pandémie est connue.

Différents experts immobiliers, des moteurs de recherche de propriétés populaires Idealista et Fotocasa aux analystes des tendances du marché, ne semblent pas être d'accord sur l'ampleur de cette réduction de prix, s'il y en aura une, et quand les chasseurs de maisons en Espagne peuvent s'attendre à voir bonnes affaires.

L'agence de notation américaine Standard & Poor's a été la dernière à fournir ses conclusions sur la question dans un rapport sur ce qu'elle attend du marché du logement dans les principaux pays européens dans les années à venir.

L'Espagne se démarque dans ce rapport, car S&P prévoit que la nation ibérique passera de l'un des pays où les prix baissent le plus en raison de la crise des coronavirus, pour ensuite être parmi les marchés où le logement deviendra plus cher.

Selon leurs chiffres, la baisse des prix de l'immobilier en Espagne cette année sera de 1.4%, la deuxième baisse la plus forte après la baisse prévue de 1.6% par l'Irlande.

Le Portugal est l'autre pays européen où une baisse des prix est attendue (-0.5%) en 2020 alors que S&P estime qu'en France et au Royaume-Uni le logement deviendra plus cher d'environ 1.5%, en Italie il augmentera de 0.5%, en Belgique de 1.8 pour cent, tandis qu'en Allemagne et aux Pays-Bas, la reprise sera d'environ 4 et 5 pour cent.

Ainsi, alors que la tendance dans la plupart des plus grandes économies d'Europe est que les prix des logements augmentent réellement au milieu de cette pandémie, en Espagne, c'est le contraire, un résultat qui est conforme au rapport d'octobre du FMI désignant l'économie espagnole comme la plus touchée de toutes les grandes économies du monde (une baisse du PIB de 12.8% jusqu'à présent).

Il convient de noter qu'une baisse de prix de 1.4% est loin d'être comparable aux taux de chute observés en Espagne en 2014 au plus fort de la crise financière précédente, où les propriétés coûtaient 35% de moins en moyenne qu'en 2008.

Cependant, S&P estime une augmentation rapide des prix des logements en Espagne qui atteindra déjà 1.8% en 2021, en ligne avec les augmentations rapides prévues pour la Suède et l'Allemagne pour l'année prochaine.

D'ici 2022, Standard & Poor's s'attend à une hausse encore plus forte des prix des logements en Espagne - jusqu'à 4.5% - dépassée seulement par 4.6% en Irlande et 5% au Portugal.

Tout cela signifie que dans l'espace d'un an, les prix des logements en Espagne connaîtront l'une des plus grandes fluctuations de prix (de baisse à hausse) des principales économies européennes, d'une baisse de 1.4% à une hausse de 4.5%. Les marchés immobiliers en Irlande, au Portugal et aux Pays-Bas devraient connaître des fluctuations de prix similaires.

Cela peut ne pas sembler une bonne nouvelle pour les acheteurs potentiels qui se demandent si 2021 serait le bon moment pour acheter.

Mais comme pour toutes les autres prévisions immobilières, une grande partie est en grande partie supposée, et de nombreuses sources disent que 2021 sera l'année de la baisse des prix en Espagne, pas de la hausse.

À titre d'exemple, le dernier rapport immobilier de Bankinter prédit une baisse de 9% entre 2020 et 2021.

Le cabinet de conseil Forcadell et l'Université de Barcelone prévoient une baisse de prix encore plus importante dans une étude qu'ils ont publiée en octobre : -16% en 2021.

Quelle estimation sera la plus proche de la situation du marché immobilier espagnol en 2021, nous ne le savons tout simplement pas.

En ce qui concerne la recherche de propriété, il semble que l'outil le plus efficace que quelqu'un puisse utiliser est sa propre recherche orientée vers ses propres besoins et objectifs spécifiques.

Source : fr.spanishpropertyexpert.com

• 04/11/2020 - Les News de l'immobilier en novembre 2020

Les Conséquences de la Seconde Vague Covid sur l'Immobilier

Éditorial : La Seconde Vague

Covid et ses conséquences sur l'Immobilier

Après un été « euphorique » et une nette reprise de l'activité économique, personne ne s'attendait à une seconde vague de la pandémie aussi massive. Elle a surpris les professionnels et les politiques, obligeant ces derniers à adopter des mesures de limitation de déplacement depuis les couvre-feux aux confinements partiels ou territoriaux. Et ce, pour des durées de plusieurs semaines. Qui pourraient se transformer en mois ou en re-confinements à répétition si la courbe croissante des contaminations n'était pas cassée ou si de nouvelles vagues apparaissaient. Ce qui semble maintenant l'hypothèse la plus probable en l'absence de vaccins « réels » avant au moins l'été prochain.

Alors quelles – nouvelles – conséquences pour l'immobilier ? En fait, les mêmes que pour le confinement du printemps, mais à un niveau un peu plus modéré.

Les futurs [propriétaires](#). Beaucoup temporiseront leur achat en attendant de voir comment la situation évolue. Ceux qui achèteront auront un choix plus important et vont pouvoir négocier les prix à la baisse.

Les [vendeurs](#). De plus en plus nombreux et de moins en moins de ventes... Cela va créer une hausse très forte de l'offre qui les obligera à encore baisser les prix, et ce certainement jusqu'au second trimestre 2021. Il y aura néanmoins des poches de résistance à la baisse des prix : les « aticos » ou les maisons en périphérie avec jardin par exemple.

Le secteur [locatif](#). Les loueurs touristiques vont se tourner de plus en plus vers la location longue durée, ou vont mettre leurs biens sur le marché de la vente. Les nouveaux locataires ont maintenant un grand choix de biens à des prix nettement inférieurs et cela continuera. Les anciens locataires peuvent renégocier leurs loyers, ou même changer de logements.

Les [professionnels](#) de l'immobilier. Avant ce nouveau « confinement », la moitié des agences immobilières espagnoles pensaient revenir à un niveau normal en 2021. Il est probable qu'avec ces arrêts d'activité répétés, au moins le tiers des agences vont disparaître. Les banques seront encore plus frileuses pour prêter. Les nouveaux projets de promotion sont gelés. Les architectes sont à l'arrêt.

Ce qui est sûr est que l'évolution de la pandémie dans les prochaines semaines sera décisive pour l'immobilier et l'économie en général.

Le contrôle des loyers effectif début 2021 ?

Le PSOE et Podemos ont convenu d'approuver la nouvelle Loi sur le contrôle des [loyers](#) au début de 2021. Elle permettra de limiter les prix des loyers dans les zones « sous tension ». L'indice de référence des prix de location (« índice de referencia de precios de alquiler »), présenté par le ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain en juin dernier, sera utilisé pour déterminer ces zones. Les professionnels

du secteur immobilier, avec raison, soulignent que, à cause du Covid, le marché locatif s'autorégule en ce moment avec des prix à la baisse et que cette nouvelle loi n'est absolument pas nécessaire.

Le marché locatif en hausse de 63% !

Les personnes à la recherche d'un bien immobilier à louer ont maintenant plus de choix que jamais. Le nombre de logements locatifs annoncés a augmenté de 63 % depuis le début de la pandémie, selon une étude publiée par le portail Idealista. Et même de 96% dans la Communauté de Madrid (et +116% à Madrid capitale), 82% en Andalousie (+184% à Séville et +141% à [Malaga](#)) et 67% dans la Communauté Valencienne (+111% à [Valence](#)), pour « seulement » 59% en Catalogne (+92% à [Barcelone](#)). Plusieurs raisons à ce phénomène. Une accumulation d'offres locatives pendant le confinement, l'abandon de colocations par des étudiants étrangers mais aussi et surtout la transformation des locations touristiques en locations longue durée.

30 ans, recherche colocataires

Selon le portail Idealista, le colocataire a en moyenne 30 ans, il vit au centre-ville, il est non-fumeur et n'a pas d'animal de compagnie. Les prix des colocs sont en baisse dans les grandes villes par rapport à la période pré-Covid. De 6% à Barcelone et de 4% à Madrid. 70% des colocations sont mixtes, 25% sont seulement féminines et 5% sont masculines.

Le nouveau client de l'immobilier de luxe est espagnol

Avec la désaffection de la clientèle [étrangère](#) due aux limitations de déplacements internationaux, le poids des clients résidents en Espagne a fortement augmenté dans le secteur du luxe immobilier (biens supérieurs à 800.000 euros). Selon la société Uxban, les trois-quarts des visites dans ce secteur sont aujourd'hui le fait de clients nationaux. C'était l'inverse avant le Covid. A noter qu'un acheteur étranger sur cinq ne visite plus physiquement le logement : il réalise seulement une visite online.

Quatre finalistes pour le logement social à Barcelone

Habyco – Construcciones Rubau, Oaktree – Sdin Residencial – Sogeviso (du groupe Banco Sabadell), Cevasa-Neinor Homes et Visoren sont passés à la deuxième phase de sélection d'un partenaire privé pour faire partie de l'entité Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB), dédiée au logement locatif social dans l'agglomération barcelonaise. Au printemps 2021, le partenariat sera officialisé et HMB deviendra une société d'économie mixte avec une participation public-privé. HMB construira un parc de logements locatifs publics de 4 500 logements sociaux en six ans.

Les prix des chambres d'hôtels en chute de 32% à Barcelone

Selon une [étude](#) du tour-opérateur allemand Dertour, Barcelone est la sixième destination touristique mondiale la plus dévaluée au monde en raison de la pandémie. Le prix des hôtels dans la capitale catalane enregistre une baisse de 32% et un prix moyen de 108 euros en 2020. C'est la conséquence de la crise du tourisme mondial suite à la pandémie. Le classement des destinations ayant la plus forte baisse des prix est mené par Amsterdam, avec une dépréciation de 52% et un prix moyen de 132 euros en 2020. Puis San Francisco (-39%, 165 €), Vancouver (-37%, 129 €), Bangkok (-35%, 37 €) et Pukhet (-34%, 25 €). A Barcelone, le prix moyen des hôtels trois étoiles est de 81 euros, celui des hôtels quatre étoiles de 104 et celui des hôtels cinq étoiles de 227 euros.

83 SOCIMIS cotisent en bourse en Espagne

Actuellement, 83 SOCIMIS sont cotées en Espagne, dont quatre sur le marché principal (Colonial, Merlín Properties, Lar España et Árima Real Estate), deux d'entre elles (Colonial et Merlín Properties) figurant dans l'indice IBEX 35. Les 79 autres sont sur le marché BME Growth. Les SOCIMIS ont augmenté leurs recettes de 8%, mais leur valeur boursière a chuté de 17% de décembre 2019 à juin 2020, passant de 25,7 milliards d'euros à 21,3 milliards d'euros.

Mais l'exonération des SOCIMIS, c'est fini !

C'est la grogne chez les actionnaires des SOCIMIS. Le principal avantage de cette formule, l'exonération sur les bénéfices, est remise en cause par le nouveau projet budgétaire de 2021. Sous la pression de Unidas Podemos, le Premier Ministre Pedro Sanchez a cédé : les SOCIMIS seront maintenant taxées à 15% sur leurs bénéfices. Moindre mal, cette imposition ne s'appliquerait que sur les bénéfices non répartis qui représentent au maximum 20% des bénéfices. Mais c'est un mauvais signe envoyé aux investisseurs internationaux qui privilégie avant la stabilité, la sécurité et la continuité juridique.

NEWS EN NOVEMBRE 2020 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- Les loyers de **Manhattan** ont chuté atteignant les chiffres de 2011. A **San Francisco**, la chute est de 31% par rapport à l'année dernière.
- Les loyers **londoniens** ont baissé de 8%.
- Malgré le Covid, les prix immobiliers à l'achat continuent à la hausse en **Allemagne** et en **région parisienne** !
- Mais les **agents immobiliers français** sont pessimistes après le nouveau confinement de fin octobre.
- Pour 120.000 euros, à salaire comparable, les ménages peuvent **acheter** 70m² à Angers, 91m² à Poitiers, 117m² à Quimper, mais seulement 20m² à Paris.
- Le volume des transactions en immobilier de bureaux en **Ile-de-France** pourrait être inférieur à celui de ... 2002, la pire année connue à ce jour !
- Espaces de bureaux en crise (2). Adecco a fait un sondage dans huit pays européens. Conclusion, les gens pensent que l'**avenir du travail**, ce sera 50% de présentiel et 50% de travail à distance.
- Le re-confinement inquiète, le géant de l'immobilier **Unibail-Rodamco-Westfield (URW)** plonge en Bourse.
- L'immobilier repart aussi en **Chine** avec une croissance de l'investissement de 5% sur les 7 premiers mois de l'année.
- Le taux d'ouverture des centres commerciaux est de quasiment 100% aujourd'hui en **Chine** avec un taux de fréquentation à 60% du niveau pré-Covid.

NEWS EN NOVEMBRE 2020 EN ESPAGNE

- Les prix baissent dans le **locatif** (-6% à Barcelone et -4% à Madrid par rapport à 2019) ... mais les propriétaires mettent plus de temps à trouver des locataires !
- Un tiers des logements en vente en Espagne n'ont pas d'**ascenseur** !
- Aquila Capital investit 180 millions d'euros pour construire 450 logements à **Malaga**.
- 150.000 logements sont actuellement **en construction** en Espagne, dont la moitié dans les agglomérations de Madrid et Barcelone.
- Malgré le Covid, la **promotion immobilière** se maintient à Barcelone : 261 projets en cours en novembre 2020 contre 258 en 2019.
- De plus en plus d'**hôtels** sont en vente en Espagne, en particulier aux Baléares. L'hôtel Mandarin de Barcelone est en vente pour 200 millions d'euros.
- La location d'**espaces logistiques** à Barcelone a augmenté de 40% au troisième trimestre.
- Les locaux de **boutiques et commerces** coûtent 10% moins cher qu'en mars 2019, quand le maximum avait été atteint.

- Depuis 15 jours, les marques quittent le (très cher) **Paseo de Gracia** à Barcelone : après Nespresso et Oysho, c'est au tour de Desigual d'abandonner la célèbre avenue catalane.
- L'affluence dans les **centres commerciaux** en Europe a chuté de 40% en septembre 2020 par rapport à septembre 2019.
- Les prix des locations dans les **centres commerciaux** se négocient entre -15% et -25% par rapport à la période pré-covid.
- Le marché de l'**immobilier de bureaux** à Madrid et Barcelone devrait chuter de moitié en 2020, passant de 4,2 à 2,1 milliards d'euros.
- La multinationale américaine du coworking **WeWork** a mis en vente son entreprise en Espagne en raison de ses problèmes financiers et de l'impact du coronavirus,
- Le fonds US **Blackstone** vend son actif de bureaux de Glories à Barcelone, il est valorisé à 120 millions d'euros.
- L'**investissement immobilier** devrait chuter de 30% en 2020, et revenir à 8 milliards d'euros, soit le niveau de 2014.
- La **Socimi Torre Rioja** (618 millions d'euros de patrimoine) prévoit son entrée en bourse en 2021.
- L'**Euribor** à 12 mois est à nouveau plus bas en octobre avec une moyenne mensuelle de -0,46% en octobre.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

• 16 /11/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en octobre

BEIJING, 16 novembre (Xinhua) -- Le marché de l'immobilier en Chine est resté stable en octobre, avec une croissance ralentie en base mensuelle des prix des logements dans les villes majeures, indiquent des données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Guangzhou et Shenzhen, ont augmenté de 0,3% en octobre sur un mois, soit une baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport au mois précédent, selon les données du Bureau d'Etat des statistiques.

Les prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang du pays ont augmenté de 0,1% en glissement mensuel, tandis que ceux dans les 35 villes de troisième rang ont progressé de 0,2%.

Les prix des logements anciens dans les villes de premier rang ont augmenté de 0,5% en glissement mensuel en octobre, avec une croissance en baisse de 0,4 point de pourcentage par rapport au mois précédent. Le taux de croissance des prix des logements anciens dans les villes de deuxième rang est resté inchangés à 0,2% en base mensuelle, alors que celui dans les villes de troisième rang a connu un ralentissement de 0,4 point de pourcentage par rapport au mois précédent.

En octobre, les gouvernements locaux ont continué à maintenir le principe selon lequel "les logements sont faits pour y habiter, et non pour spéculer", et ont adopté des mesures pour promouvoir le développement stable et sain du marché de l'immobilier, a noté Sheng Guoqing, statisticien du BES.

Les investissements de la Chine dans le développement immobilier ont progressé de 6,3% sur un an au cours des dix premiers mois, alors que les investissements dans l'immobilier résidentiel étaient en hausse de 7%, d'après les données du BES.

Source : French.xinhuanet.com

• 16/11/2020 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 6,3% au cours des dix premiers mois

BEIJING, 16 novembre (Xinhua) -- Les investissements dans la promotion immobilière en Chine ont augmenté de 6,3% en glissement annuel au cours des dix premiers mois de l'année, contre une hausse de 5,6% durant la période janvier-septembre, a indiqué lundi le Bureau d'Etat des statistiques.

Le total des investissements immobiliers sur cette période s'est élevé à 11.660 milliards de yuans (environ 1.770 milliards de dollars), selon le BES.

Les investissements dans les immeubles résidentiels ont augmenté de 7% en glissement annuel pour atteindre 8.630 milliards de yuans, contre un taux de croissance de 6,1% durant la période de janvier à septembre.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher ont totalisé 1,33 milliard de mètres carrés de janvier à octobre, pratiquement inchangées par rapport à la même période l'année dernière.

Au cours des dix premiers mois, les ventes de logements commerciaux en termes de valeur ont augmenté de 5,8% en glissement annuel à 13.170 milliards de yuans, contre une croissance de 3,7% durant les neuf premiers mois.

L'indice du climat de développement immobilier élaboré par le BES a connu une légère hausse de 0,08 point par rapport à septembre pour s'établir à 100,5 points en octobre.

Source : French.xinhuanet.com