

# FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUIN 2021

## Maroc

- ▶ Proposition de l'amélioration de l'application de la VEFA de façon fluide et facile à mettre en place ;
- ▶ Hausse des transactions de 52% durant le premier trimestre par rapport à celui de 2020 ;
- ▶ Augmentation des ventes de ciment de 25,4% à fin mai 2021 ;
- ▶ Accroissement des crédits à l'habitat à +6,1% à fin avril 2021 et renforcement de l'encours des crédits à l'immobilier de 3,6% à fin avril 2021 ;
- ▶ Baisse de l'offre des biens dédiés à la location de vacances de -52% sur la période janvier-avril 2021 par rapport à la même période en 2020 (-56% pour l'offre des appartements et 29% pour les villas) ;
- ▶ Proposition de loi sur les contrats immobiliers d'avocats pour verrouiller les contacts ;
- ▶ Fixation d'une nouvelle échéance pour bénéficier de l'incitation fiscale dans le secteur immobilier ;
- ▶ Digitalisation avancée du Bâtiment au cœur de la 6ème édition du Symposium de la Fibre Optique.

## France

- ▶ Bond des prix au deuxième trimestre 2021 de 5,1% (5% pour les appartements et 5,2% pour les maisons) ;
- ▶ Ralentissement de la hausse des prix du neuf sur un an qui n'est plus que de 2% à l'échelle nationale ;
- ▶ Bond des prix dans l'ancien de 5,9% sur un an (+6,5% pour les maisons et 5,1% pour les appartements) ;
- ▶ Progression de l'activité du secteur d'environ 11% sur un an au cours du premier semestre ;
- ▶ Gel des pénalités en cas de retard de livraison sur les marchés publics pour limiter les conséquences de la hausse des prix et des pénuries de matériaux sur le secteur ;
- ▶ Dynamisme hors norme du marché des matériaux sur les quatre premiers mois de l'année ;
- ▶ Hausse des biens avec balcon ou terrasse sept fois plus vite que les autres ;
- ▶ Hausse du volume des transactions de 4% sur un an au premier semestre 2021 ;
- ▶ Baisse du nombre de permis de construire des logements de 1,5% sur la période allant de février à avril. Sur un an il a baissé de 6,5% ;
- ▶ Progression des mises en chantier de 7,6% de février à avril.

## Etats-Uni

- ▶ Progression du prix médian des maisons de près de 24% en mai, par rapport à l'année dernière ;
- ▶ Hausse de l'indice FHFA du prix des maisons de +1,6% en mai. Sur un an, l'indice augmente de 15,7% ;
- ▶ Bond de l'indice S&P Corelogic Case-Shiller "20-City" du mois d'avril de 2,1% par rapport au mois précédent et de 14,9% en glissement annuel ;
- ▶ Baisse des reventes de 0,9% en mai ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 3,6% en mai par rapport à avril et les permis de construire de 3% ;
- ▶ Repli de l'indice de la National Association of Home Builders (NAHB) à 81 en juin contre 83 en mai.

## Royaume-Uni

- ▶ Hausse du prix moyen des propriétés mises en vente de 0,8% en moyenne en juin ;
- ▶ Ralentissement de l'inflation immobilière avec 1,8% en mai et 2,1% en avril ;
- ▶ Bond du nombre de ventes convenues en mai de 17% de plus qu'au même point en 2019 ;
- ▶ Accélération de la hausse des prix immobiliers particulièrement au Pays de Galles (+14,6% depuis mars 2020) et dans le sud-ouest de l'Angleterre (+11,4%).

## Espagne

- ▶ Repli des prix des loyers de 4,5% en mai 2021 par rapport à la même période l'année dernière ;
- ▶ Chute des achats immobiliers d'étrangers en Espagne de 24% en 2020 ;
- ▶ Hausse des transactions de 84% de plus qu'en mars 2020 et de 18% de plus aussi qu'en mars 2019 ;
- ▶ Baisse du prix moyen des acquisitions de 4,7% sur un an avec une baisse de l'impôt de 7% ;
- ▶ Hausse du marché des résidences secondaires ;
- ▶ Prévision de la stabilité des prix dans l'ancien et hausse de 5% dans le neuf à fin 2021 ;
- ▶ Prévision d'une hausse des investissements immobiliers en Espagne de 33% en 2021.

## Chine

- ▶ Hausse des investissements dans le développement immobilier pendant la période de janvier à mai, de 18,3% sur un an ;
- ▶ Bond des investissements dans les immeubles résidentiels de 20,7% sur un an au cours des cinq premiers mois ;
- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang de 0,7% en mai ;
- ▶ Bond des prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang de 0,6% en base mensuelle et ceux dans 35 villes de troisième rang ont connu une croissance mensuelle de 0,4% le mois dernier.

## Maroc

P 3-14

- 27/06/2021 - Immobilier : comment améliorer l'application de la VEFA au Maroc
- 27/06/2021 - 2021, année de tous les défis pour le marché immobilier
- 22/06/2021 - Ciment | Hausse des ventes de 25,4% à fin mai (BTP)
- 17/06/2021 - Maroc : les campagnes au cœur d'un programme de logement social
- 15/06/2021 - Immobilier : Mubawab dévoile les indicateurs clés de la location saisonnière
- 15/06/2021 - Immobilier au Maroc : une loi pour verrouiller les contrats
- 13/06/2021 - Pas de crise pour le marché de la location
- 11/06/2021 - Mme Bouchareb participe à l'ouverture d'un colloque scientifique sur «La Smart City au service de la résilience et du renouveau territorial»
- 04/06/2021 - Droit d'enregistrement : L'exonération sera-t-elle prolongée ?
- 04/06/2021 - Urbanisme : Un projet de décret adopté au Conseil de gouvernement
- 03/06/2021 - Maroc : les MRE pour booster l'immobilier ?
- 03/06/2021 - Le Bâtiment au cœur de la 6ème édition du Symposium de la Fibre Optique
- 03/06/2021 - Immobilier au Maroc : bientôt l'expiration de l'incitation fiscale
- 02/06/2021 - Maroc étude sectorielle du marché de l'immobilier 2021

## France

P 15-27

- 30/06/2021 - Bilan du 1er semestre 2021 : « le marché immobilier affiche une vitalité exceptionnelle », Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM
- 29/06/2021 - Immobilier ancien : le Covid a poussé les prix, un nouveau record de transactions en vue
- 29/06/2021 - La construction de logements se redresse en France grâce aux maisons
- 28/06/2021 - Abandon progressif du dispositif Pinel : quel dispositif pour le remplacer ?
- 28/06/2021 - Immobilier : comment ont évolué les prix depuis la fin du premier confinement
- 23/06/2021 - Bâtiment : la relance est-elle menacée par la pénurie de matières premières ?
- 18/06/2021 - Dans le neuf, la progression des prix immobiliers se tasse
- 15/06/2021 - Pénuries dans le BTP : Bercy annonce "trois décisions immédiates"
- 14/06/2021 - Immobilier : les prix des biens avec balcons ou terrasses continuent de flamber
- 11/06/2021 - Sur le marché des matériaux, un dynamisme "hors norme"
- 11/06/2021 - Marché tendu : les délais de vente sont de plus en plus courts
- 10/06/2021 - Immobilier : la hausse des prix se poursuit
- 08/06/2021 - Le marché va rester sous pression avec des prix à la hausse
- 03/06/2021 - Pourquoi les prix de l'immobilier ne baissent pas ?
- 02/06/2021 - Des ventes record dans l'ancien, malgré le contexte sanitaire
- 01/06/2021 - Logement neuf : le rebond des mises en chantier se confirme

## Etats-Unis

P 28-32

- 30/06/2021 - « Le nouveau boom sur le marché immobilier américain menace la stabilité financière mondiale »
- 29/06/2021 - Tensions confirmées sur le marché immobilier aux Etats-Unis
- 22/06/2021 - Immobilier : le prix moyen des maisons aux USA a grimpé de +23.6% en un an !
- 22/06/2021 - La hausse des prix pèse sur les reventes de logements aux Etats-Unis
- 16/06/2021 - Aux États-Unis, les mises en chantier rebondissent en mai, mais moins qu'attendu
- 15/06/2021 - Etats-Unis : indice décevant du marché immobilier

## Royaume-Uni

P 33-35

- 21/06/2021 - Nouveaux records pour les prix de l'immobilier au Royaume-Uni
- 21/06/2021 - Nouveau pic historique des prix de l'immobilier au Royaume-Uni
- 21/06/2021 - Les prix demandés pour les maisons atteignent des niveaux records en Grande-Bretagne | Marché du logement

## Espagne

P 36-41

- 02/06/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en juin 2021
- 15/06/2021 - Près de 15% de baisse des prix des loyers à Barcelone
- 10/06/2021 - La loi du gel des loyers catalans en danger

## Chine

P 42-42

- 17/06/2021 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 18,3% entre janvier et mai
- 17/06/2021 - Chine : légère hausse des prix de l'immobilier en mai

[Lire le détail...](#)

- **27/06/2021 - Immobilier : comment améliorer l'application de la VEFA au Maroc**

Alors que la loi sur la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) présente plusieurs avantages tant pour les promoteurs immobiliers que pour les acquéreurs, elle s'applique rarement. Anice Benjelloun, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) propose des améliorations.

« Instrument fondamental permettant de garantir les transactions et de professionnaliser le secteur, la VEFA est rarement pratiquée par les opérateurs (5 % à 10 %). Elle propose deux types de garanties à offrir aux acquéreurs, soit une garantie financière donc une caution bancaire, soit une garantie ou une assurance d'achèvement des travaux », a déclaré à la MAP Anice Benjelloun. Sauf qu'« une telle assurance n'existe pas au Maroc, car il n'y a pas de produits qui proposent aux promoteurs de garantir l'achèvement des travaux », a indiqué le vice-président de la FNPI.

S'agissant de la caution bancaire, « les banques ne peuvent pas à la fois financer le projet (la construction) et donner une garantie pour les avances des acquéreurs », a-t-il encore soulevé. Fort de ces constats, Anice Benjelloun appelle à revoir un certain nombre de dispositions. « Il faut y avoir un transfert progressif de la propriété, mettre en place une assurance d'achèvement des travaux et voir si les banques vont pouvoir mettre en place un dispositif de caution pour les avances et qui soit indépendant du financement des projets. Donc, il y a lieu de revoir cette mouture de loi et de trouver une formule qui soit plus applicable », a-t-il dit.

La FNPI s'enthousiasme pour la mise en place d'une VEFA, mais « il faut que cette disposition soit réellement applicable, fluide et facile à mettre en place ». Anice Benjelloun recommande de se pencher sur la possibilité de mettre en place un transfert progressif de la propriété pour avoir une garantie spécifique à l'acquéreur, d'étudier la possibilité de mettre en place un produit d'assurance d'achèvement de travaux et enfin de mettre en place une caution bancaire pour les acquéreurs, sans pour autant pénaliser le crédit accordé à la promotion immobilière.

*Source : bladi.net-économie*

- **27/06/2021 - 2021, année de tous les défis pour le marché immobilier**

**L'immobilier, secteur en difficulté bien avant la crise liée au nouveau coronavirus (Covid-19), a enregistré au début de 2021 une forte hausse des transactions, laissant entrevoir un brin d'espoir d'amorcer une relance durable de l'activité.**

De l'avis des experts du secteur, le marché de l'immobilier est en train de renouer avec la croissance après des épisodes difficiles dont notamment celui déclenché avec la pandémie. Pour soutenir ce secteur et booster le marché, beaucoup de mesures ont été mises en place, notamment l'incitation fiscale portant sur l'exonération ou la réduction de 50% des droits d'enregistrement relatifs à l'immobilier. Cette mesure, dont l'échéance était initialement prévue le 30 juin et dont l'impact a été positif sur le secteur, sera-t-elle prolongée jusqu'à la fin de l'année ? C'est en tout cas ce que le groupe parlementaire du PJD a demandé en déposant, en date du 1er juin, une proposition de loi dans ce sens auprès du président du Parlement. À noter que cette mesure a déjà été prorogée une première fois en novembre 2020 dans un contexte de crise et s'inscrivant dans le cadre des mesures destinées à soutenir le secteur de l'immobilier et les ménages. Dans une précision, la ministre de l'Habitat, Nezha Bouchareb, avait déjà annoncé que les mesures visant l'exonération et la réduction des frais d'enregistrement apportées par la Loi de Finances rectificative de 2020 ont porté leurs fruits, puisque le nombre d'opérations de ventes effectuées entre les mois d'août et d'octobre 2020 s'est élevé à 25.150, dont 9.970 pendant le mois de septembre seulement. Une hausse que la ministre avait estimé avoir « positivement impacté tous les indicateurs du secteur ». Pour rappel, cette incitation porte sur l'exonération des droits d'enregistrement sur les acquisitions de logement économique (250.000 DH) et de faible valeur immobilière (140.000 DH) et la

réduction de 50% sur l'acquisition des autres logements et terrains nus à concurrence de 4 millions de DH.

Durant le premier trimestre de 2021, le marché a affiché des indicateurs au vert. Ainsi, selon les récents chiffres de Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), on note que les transactions ont augmenté durant ce premier trimestre de 52% par rapport au T1-2020. Elles correspondent en effet aux actes d'achats initiés au cours de l'année écoulée, ainsi que les recouvrements des biens vendus sur plans les années précédentes. Autre constat positif, celui annoncé par le guide de l'immobilier de Mubawab qui indique un ralentissement de l'offre face à une demande en bonne santé. «Depuis la baisse drastique qu'a connue l'offre depuis le début de la crise sanitaire, le 1er trimestre 2021 est marqué par une hausse de l'offre de +19% sur le portail mubawab.ma. La demande est positive depuis le mois de mai 2020 et, durant ce 1er trimestre 2021, elle enregistre +15%. Le potentiel de croissance dans les villes principales est toujours existant, c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre sur mubawab.ma est supérieure», indique Kevin Gormand, CEO et co-fondateur du Groupe Mubawab.

Les nouveaux défis de la relance du secteur de l'habitat et de l'urbanisme Lors d'une récente visite, la ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Nezha Bouchareb, a souligné les nouveaux défis à relever pour renforcer la relance du secteur de l'habitat et de l'urbanisme. «Le secteur de l'habitat et de l'urbanisme a réussi à enregistrer de bons résultats, malgré l'impact négatif de la pandémie», a-t-elle fait savoir, notant que le secteur a pu rester en marche en période de confinement, grâce au développement de la chaîne de valeur, la dématérialisation des procédures, la promotion de la demande, le maintien de l'emploi, l'implication des professionnels du secteur et à la dynamique de solidarité engagée. «La nouvelle dynamique est déjà lancée, il suffit de s'y inscrire», a lancé Mme Bouchareb, soulignant la nécessité de sauvegarder les acquis et d'adhérer activement à cette dynamique, qui doit être basée sur l'efficacité des actions, la promotion de la souveraineté économique, notamment en matière de production des produits de première nécessité, qui devrait, selon elle, être revue et pensée à l'échelle régionale.

### **L'immobilier transformé par le digital**

La digitalisation a été placée en haut des priorités du ministère de tutelle et beaucoup d'avancées ont été réalisées pour faciliter les processus administratifs à plusieurs niveaux. De leur côté, les promoteurs immobiliers et agences immobilières ont démontré leur capacité d'adaptation et d'innovation. Plusieurs ont eu recours au digital pour promouvoir leurs projets immobiliers et ont renforcé leur présence notamment sur les réseaux sociaux. D'ailleurs, selon une dernière étude de Mubawab, 97% des futurs acquéreurs commencent leur recherche sur le web. Cet élan d'innovation digital doit néanmoins être maintenu et consolidé.

*Source : lematin.ma*

### **• 22/06/2021 - Ciment | Hausse des ventes de 25,4% à fin mai (BTP)**

**Les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du bâtiment et travaux publics (BTP), ont augmenté de 25,4% durant les cinq premiers mois de cette année, 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.**

«Après un repli de 26,2% à fin mai 2020, soit sa plus forte baisse depuis janvier 2005, occasionnée par l'arrêt partiel de l'activité durant la période de plein confinement (du 20 mars au 10 juin 2020) pour endiguer la propagation de covid-19, les ventes de ciment se sont renforcées de 25,4% à fin mai 2021 pour avoisiner leur niveau d'à fin avril 2019, bénéficiant de la reprise de la demande adressée au secteur, ainsi que de l'effet de base», indique la DEPF dans sa note de conjoncture de juin 2021.

Cette reprise est en ligne avec l'accélération de l'accroissement des crédits à l'habitat à +6,1% à fin avril 2021, après +4,3% un mois plus tôt et +2,2% un an auparavant, favorisée, en plus de la reprise de l'activité économique, par les mesures gouvernementales en faveur du secteur, fait savoir la même source.

Compte tenu d'une baisse des crédits accordés à la promotion immobilière de 3,6%, l'encours des crédits à l'immobilier s'est renforcé de 3,6% à fin avril 2021, après +2,6% il y a un mois et +2% à fin avril 2020.

Source : *lereporter.ma*

- **17/06/2021 - Maroc : les campagnes au cœur d'un programme de logement social**

La question de la construction des logements dans le monde rural était au cœur des échanges au Parlement lundi dernier, en présence de la ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme. **Nezha Bouchareb** a notamment fait part aux députés d'un programme de logement social en faveur des campagnes.

Selon le dispositif en place au Maroc, le président de la commune, après avis de la commission spécialisée, est fondé à accorder le permis de construire, quelle que soit la superficie du lot de terrain, pourvu que cette construction ne crée pas des opérations immobilières diversifiées et dispersées, fait savoir L'Economiste, rapportant les explications de Bouchareb. Les dernières statistiques, indique la ministre, révèlent que les autorisations demandées dans le monde rural représentent 33% de l'ensemble, avec 73% d'avis favorables, portant sur des superficies inférieures à 2500 mètres carrés pour la plus grande majorité.

Plus de la moitié de ces permis de construire concernent moins de 1000 mètres carrés. Ce fut l'occasion pour la ministre de rappeler la signature de 13 conventions dans le cadre d'un programme social créé en 2019 et destiné au monde rural, et qui ont abouti à la réalisation de 6825 unités d'habitat.

Dans le cadre des conventions passées avec les régions, Bouchareb s'est félicitée de la mise à disposition gratuite de plans d'architectes et d'ingénieurs en béton, tout comme de l'assistance technique pour le suivi des chantiers. Ainsi, Tanger-Al Hoceïma-Tétouan, Fès-Meknès, Casablanca-Settat, Béni Mellal-Khénifra, Souss-Massa, Drâa-Tafilalt et Dakhla-Oued Dahab, soit 7 conseils de région, ont paraphé des accords-cadres avec l'administration concernée ou le ministère, pour un montant de 84 millions de DH. Le département a conclu un accord avec les professionnels, architectes et cabinets de topographie pour les 5 autres régions, en vue de l'octroi dans les meilleurs délais, des plans en faveur de la population rurale.

La loi sur l'urbanisme et le décret d'application qui ont pour objectif de conserver les terres agricoles et d'éviter le morcellement de la propriété foncière dans le monde rural, viennent, a rassuré Bouchareb, pour encadrer et orienter le développement de groupements d'habitat dans les zones rurales, rapprochant ceux-ci des différents équipements et services.

Ce dispositif légal assure également la protection de l'environnement naturel et la durabilité des ressources en eau, a poursuivi la ministre qui a partagé avec les députés sa vision de répartir équitablement le budget du ministère, entre le monde urbain et rural, afin de mettre à niveau les campagnes via les centres émergents, dans la mission de préserver les populations de l'exode rural. Un travail, de l'habitat, maintiendront celles-ci sur place, est-elle persuadée, assurant « d'un programme national relatif aux centres émergents »

Source : *bladi.net-économie*

- **15/06/2021 – Immobilier : Mubawab dévoile les indicateurs clés de la location saisonnière**

Mubawab, site leader de l'immobilier au Maroc, dévoile les indicateurs clés de la location saisonnière en 2020 et sur le premier trimestre 2021.

**Septembre-décembre 2020 : Une baisse marquée de l'offre**



Pour la période septembre-décembre 2020, l'offre de biens dédiés à la location saisonnière a connu une baisse de -49% par rapport à la même période en 2019. En effet, l'offre d'appartements a enregistré une baisse de -52% tandis que l'offre des villas n'a connu aucune évolution. Les indicateurs clés quant aux lieux de vacances proposés par l'offre sont :

- La superficie des appartements passe d'une moyenne de 84m<sup>2</sup> à une moyenne de 83m<sup>2</sup>, soit -1%.
- La superficie des villas passe d'une moyenne de 838m<sup>2</sup> à une moyenne de 988m<sup>2</sup>, soit +18%.
- Le pourcentage d'appartements situés dans une résidence fermée avec piscine reste le même (30%), et 43% comprennent une terrasse.
- Pour les villas, 81% comprennent une piscine, versus 89% pour la même période en 2019.

### **Baisse également des prix**

La ville de Marrakech, qui représentait 35% de l'offre pour la période septembre-décembre 2019, est passée à 38% sur la même période en 2020. Pour une nuitée en appartement à Marrakech, il fallait compter en moyenne 450 DH, soit -11% par rapport à la même période de l'année précédente. Pour les villas, il fallait compter 2360 DH/nuitée en moyenne, soit -16% par rapport à la même période en 2019. Agadir a suivi la même tendance et proposait des appartements au prix de 405 DH/nuitée (soit -4% par rapport à la même période en 2019). D'autres villes comme Casablanca, Tanger, Meknès, Fès et Essaouira ont également connu une baisse de prix des appartements d'en moyenne -19%, excepté pour Rabat et Mohammedia dont le prix des appartements a augmenté d'en moyenne 30%. Du côté de la demande, entre la période de septembre-décembre 2020 et septembre-décembre 2019, l'on note une diminution de plus de 4% de la demande. A l'inverse, la période novembre-décembre 2020 a enregistré une évolution mensuelle de +32%.

### **Janvier-avril 2021 : Une offre toujours en baisse**

Concernant ce début d'année et, plus précisément sur la période janvier-avril 2021, l'offre des biens dédiés à la location de vacances a chuté de -52% par rapport à la même période en 2020. L'offre d'appartements a diminué de -56% alors que l'offre de villas a réalisé un bond de 29%.

Les indicateurs clés quant aux lieux de vacances proposés par l'offre sont :

- La superficie des appartements passe d'une moyenne de 80m<sup>2</sup> à une moyenne de 81m<sup>2</sup>, soit +1%
- La superficie des villas passe d'une moyenne de 839m<sup>2</sup> à une moyenne de 823m<sup>2</sup>, soit -2%.
- Quant aux aménagements des appartements, 27% sont dans une résidence fermée avec piscine, versus 24% l'année précédente, et 44% comprennent une terrasse.
- Pour les villas, 82% comprennent une piscine, versus 89% l'année précédente.

### **Des prix en chute libre et une demande en hausse**

La ville de Marrakech, qui représentait 40% de l'offre en 2020, en représente désormais 41%. Pour une nuitée en appartement à Marrakech, il faut compter en moyenne 500 DH, soit -35% que l'année précédente. Pour une villa, il faut compter 2260 DH/nuitée en moyenne, soit -5% par rapport à l'année dernière. La ville d'Agadir n'a pas été touchée par le recul des prix. De ce fait, elle propose des appartements au prix de 450 DH/nuitée (soit + 24% par rapport à 2020) ainsi que des villas au prix moyen de 1310 DH/nuitée (soit +12% par rapport à 2020).

D'autres villes comme Casablanca et Tanger ont également connu des baisses de prix d'en moyenne -6% pour les appartements, hormis pour Rabat, Essaouira et Meknès qui ont vu le prix de leurs appartements augmenter d'en moyenne +25%. Du côté de la demande, entre la période janvier-avril 2021 et janvier-avril 2020, l'on note une hausse de 27%. De même que pour la période située entre février-mars 2021 qui a connu une évolution mensuelle de 17%. Cette demande qui s'articulait autour des villes de Marrakech, Casablanca, Rabat, Tanger et Agadir en janvier-avril 2020 garde la même orientation sur la période janvier-avril 2021.

« Malgré l'absence de touristes étrangers, il y a une demande relativement soutenue pour le marché de la location saisonnière depuis fin 2020 et ce dynamisme semble se poursuivre en 2021 avec des perspectives encourageantes notamment grâce à l'annonce récente de l'ouverture de l'espace aérien et l'allègement des restrictions de déplacement », commente Kevin Gormand, CEO et co-fondateur de Mubawab.

Source : [chantiersdumaroc.ma](http://chantiersdumaroc.ma)

#### • **15/06/2021 - Immobilier au Maroc : une loi pour verrouiller les contrats**

À la Chambre des représentants, la commission de justice va examiner ce mardi 15 juin une proposition de loi sur les contrats immobiliers d'avocats. Le texte propose que les contrats immobiliers dressés par avocats ne soient plus soumis au greffe du tribunal mais plutôt à leurs barreaux.

Malika Khalil, députée du parti authenticité et modernité (PAM), par ailleurs avocate au barreau d'Agadir est l'auteure de cette proposition initiée depuis deux ans. Rangée dans les placards à la première chambre, cette proposition de loi a été exhumée suite aux révélations inquiétantes venues du barreau d'Agadir-Laâyoune-Guelmim. Le texte veut apporter une modification à l'article 4 du Code des droits réels. Cette loi permet entre autres, aux avocats de dresser des actes à date certaine sur les « transferts de propriété ». Seulement, de nombreux abus, favorisés par des lacunes au niveau du contrôle ont été enregistrés.

Selon la procédure, les autorités locales procèdent à l'authentification du contrat d'immobilier dressé par l'avocat. Ensuite, un greffier intervient pour viser la signature de l'avocat sur le contrat. Mais les greffiers ne font pas preuve de rigueur quant aux conditions de validité des documents. En conséquence, des opérations manifestement illégales sont relevées. Le fléau a touché les terrains soulalyates, patrimoine pourtant sous tutelle du ministère de l'Intérieur.

« Une réelle menace sur la sécurité immobilière », note Malika Khalil, interrogé par Médias24. Le visa du greffe « a démontré son insuffisance devant certains dépassements », lance-t-elle. Pour l'élue, cette démarche de « procédure de pure forme » est dénuée « d'effets juridiques ». De plus, « les ressources et le temps de l'administration judiciaire sont gaspillés dans une procédure sans impact », fait-elle observer.

Source : [bladi.net-économie](http://bladi.net-économie)

#### • **13/06/2021 - Pas de crise pour le marché de la location**

**Au Maroc, la crise sanitaire liée au coronavirus est loin de produire un impact négatif**

**Le marché de la location longue durée se porte bien . En témoignent les performances enregistrées au premier trimestre de 2021.**

Le marché de la location longue durée a toujours le vent en poupe. Les dernières statistiques du portail mubawab sur le secteur de la location immobilière révèlent, au premier trimestre de l'année, une tendance inchangée de l'indice des prix locatifs par rapport au dernier trimestre, rapporte Aujourd'hui Le Maroc. Selon les explications du journal, « les observations qui remontent du trimestre locatif de Mubawab correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre janvier 2021 et mars 2021. Et ce, à l'exception des biens à usage commercial, des biens fonciers, des fermes, des riads et des biens à la vente ».

D'après ces chiffres, la location d'un appartement vide coûte en moyenne 7 560 dirhams par mois au Maroc. Quant à la location des appartements meublés, elle coûte en moyenne 8 140 DH mensuellement.

Toute personne souhaitant louer un appartement à prix réduit peut en trouver à Khouribga (1 100 DH), Fkih Ben Salah (1 500 DH) et Taroudant (1 550 DH). Les loyers les plus chers se trouvent à Casablanca (8 550 DH), Rabat (8 900 DH) et Bouskoura (10 200 DH).

Quant au coût de la location des villas, il s'élève à 24 440 DH par mois, ce qui représente une légère hausse par rapport au dernier trimestre 2020 (+1 %) et une hausse de 3 % comparé au même trimestre de l'année passée. Le coût de location mensuelle des villas meublées est estimé à 22 070 dirhams par mois, en baisse de 2 % en glissement trimestriel et en hausse de 1 % en glissement annuel.

« Les dix quartiers stars dans la location longue durée de logements sont : Guéliz (Marrakech), Agdal (Rabat), Ryad (Rabat), Sidi Maarouf, Dar Bouazza, Bouskoura, Aïn Sebaâ, Maarif, Bourgogne (Casablanca) et Tanger Centre », fait savoir le site spécialisé.

Source : *Nourreska.com*

- **11/06/2021 - Mme Bouchareb participe à l'ouverture d'un colloque scientifique sur «La Smart City au service de la résilience et du nouveau territorial»**

Mme Nezha Bouchareb, ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisation, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a participé à l'ouverture de la session 2021 du forum «Casablanca ...Smart City» sur le thème «Smart City au Service de la Résilience et de la Régénération Territoriale» organisé par Casablanca pour la Revitalisation et les Manifestations, en partenariat avec la Mairie, l'Université Hassan II de Casablanca et l'Université Mohammed VI Polytechnique de Benguerir.

Dans son intervention, la ministre a souligné l'importance du thème du forum, car il éclaire la présentation de la transformation numérique et ses rôles dans la consolidation de la pérennité territoriale, l'amélioration de la qualité des services et du cadre de vie de l'ensemble de la population. Avec l'intelligence artificielle.

Et parce que l'organisation de ce forum intervient après la situation du Covid-19, qui a mis à l'épreuve les schémas urbains et la résilience des villes, notamment métropolitaines, d'autant plus qu'elles connaissent une densité démographique et reçoivent les investissements les plus importants, et souffrent en même temps de fragilité, ces données et indicateurs, ajoute Mme Bouchareb, nécessitent de réfléchir dans les territoires du sol afin de renforcer leur capacité d'adaptation et d'innovation et d'assurer la continuité de la vie en eux, rappelant dans ce contexte les directives éclairantes de Sa Majesté le Roi Mohammed VI, que Dieu l'assiste et son soutien, appelant à l'adoption de mesures et de procédures pour atténuer les effets et les répercussions de la crise sanitaire. A cet égard, le ministre a souligné la nécessité d'adopter les acquis du nouveau modèle de développement, qui nous demande de relever et gagner les défis et les enjeux d'un développement ciblé dans divers domaines, afin de permettre au Maroc d'occuper une position avancée dans le classement des pays dans le domaine des indicateurs de développement à l'horizon 2035.

Mme Bouchareb a également souligné l'urgence de mobiliser toutes les compétences nationales et locales, d'améliorer et de renouveler les performances administratives et d'utiliser au maximum la numérisation comme levier clé de transformation rapide et moteur majeur des économies du XXI<sup>e</sup> siècle, considérant que la transformation numérique doit englober tous les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux. Elle nécessite d'investir dans le capital humain, en tant que porteur du projet smart field, en renforçant ses capacités et en l'encadrant afin de tirer le meilleur parti des nouvelles technologies et moyens.

En lien avec la situation du COVID-19, le ministre a indiqué que 80% des cas de COVID-19 au Maroc étaient concentrés dans cinq régions métropolitaines, représentant près de



70% de la population et contribuant à 75% au produit intérieur brut, notant qu'il y a un écart du taux de blessures selon le type de villes :

63% dans les grandes villes et métropoles, 26% dans les villes intermédiaires et 11% dans les petites villes, appelant à une analyse des différents «chocs» auxquels les villes sont confrontées en raison de la pandémie et une évaluation de leur degré d'adaptation et de résilience pour assurer la continuité fonctionnelle de leurs systèmes urbains.

Dans ce contexte, le ministre a souligné que la transformation numérique des territoires était une priorité du ministère de l'Aménagement du Territoire National, de la Construction, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, car elle permettait les efforts déployés pour accélérer la gestion immatérielle des services des agences urbaines, comme le taux de numérisation est passé de 55% en mars 2020 à 97% à l'heure actuelle, ce qui indique la capacité, face à la crise, à assurer la pérennité d'un service public de qualité ainsi qu'à instaurer un climat de confiance et à offrir un climat des affaires stable, attractif et propice à la reprise de l'investissement.

Mme Bouchareb a également évoqué la réalisation par le ministère de trois conceptions pour une direction de la transformation numérique à Fès, Marrakech et Agadir, et une quatrième conception en préparation pour la ville de Tanger, qui traduit la volonté de changer les stéréotypes dans le domaine de la planification numérique pour les territoires et pour réaliser l'ambition des aires de services.

La ministre a également indiqué que le lancement du portail géographique national pour les documents de construction approuvés via le lien [www.taamir.gov.ma](http://www.taamir.gov.ma) constituait une étape stratégique pour le ministère qui a facilité et amélioré l'accès à l'information urbaine gratuite et à l'affichage des terres, car plus de 900 documents de construction. Il a été approuvé en expliquant que l'ambition est plus grande et repose sur le démarrage de deux projets stratégiques, à savoir les agences urbaines numériques 2.0 et le projet de reconstruction électronique, qui vise à créer un portail de services numériques fournis par les agences et la gestion numérique du processus d'élaboration des documents d'urbanisation, y compris la procédure de recherche publique.

Mme Bouchareb a conclu que l'ambition des espaces territoriaux intelligents passe par la mise en place des conditions de convergence des politiques publiques au niveau territorial, à travers l'adoption de mécanismes innovants de gouvernance territoriale et la consolidation du principe de gestion idéale, qui oblige, le ministre ajoute, la nécessité de l'implication de toutes les composantes du système, au niveau central, régional et local, dans la cristallisation et le cadrage des zones de sols intelligents et l'appropriation de ce projet avancé, afin de réussir dans la constance en apportant des réponses qui permettent aux zones de sols de s'adapter aux différents changements induits par les crises.

Il est à noter que l'organisation de ce forum s'inscrit dans le cadre des préparatifs de la cinquième édition du Salon Smart Cities qui sera organisé à Casablanca en 2022.

*Source : [btp/news.ma](http://btp/news.ma)*

#### • **04/06/2021 - Droit d'enregistrement : L'exonération sera-t-elle prolongée ?**

##### **Suspense dans le secteur de l'immobilier avec la fin du délai fin juin et débat juridique sur la prolongation**

Les professionnels pensent qu'il est judicieux de prolonger ce délai de six mois supplémentaires puisque l'été représente une haute saison pour les nouvelles acquisitions avec l'arrivée notamment des MRE sans oublier que le secteur ne s'est pas encore complètement rétabli des effets de la crise sanitaire.

Attentisme dans le secteur de l'immobilier. Et pour cause. La période d'exonération des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'un bien immobilier prend fin en ce mois de juin. Mais les professionnels pensent qu'il est judicieux de prolonger ce délai de six mois supplémentaires puisque l'été représente une haute saison pour les nouvelles acquisitions avec l'arrivée notamment des MRE (Marocains résidant à l'étranger) sans oublier que le secteur ne s'est pas encore complètement rétabli des effets de la crise sanitaire.

Pour rappel, la loi de Finances 2021 avait institué une disposition pour permettre aux ménages d'accéder à la propriété en ces temps de crise. Dans le détail, le budget de l'année en cours fixe un nouveau délai jusqu'au 30 juin courant pour la réduction des droits d'enregistrement pour les achats immobiliers, soit 100% pour les actes portant première vente de logements sociaux et de logements à faible valeur immobilière, et 50% pour les actes portant acquisition, à titre onéreux, des terrains nus destinés à la construction de logements ou de locaux construits destinés à usage d'habitation sans que le montant de la base imposable totale ne dépasse quatre millions (4.000.000) de dirhams. Une exonération qui a duré pratiquement une année car cette disposition avait été introduite, pour rappel, dans le cadre de la loi de Finances rectificative de 2020.

### **Course contre la montre**

Le gouvernement acceptera-t-il de prolonger ces rabais de six mois supplémentaires ? En tout cas, il existe une forte mobilisation dans le secteur mais également au Parlement pour prolonger le délai. Dans ce sens, une proposition de loi est déjà fin prête pour amender les dispositions de l'article 247 bis du code général des impôts. Ladite proposition de loi contient une seule et unique nouveauté prolongeant la validité de l'exonération des droits d'enregistrement jusqu'à la fin de l'année en cours, soit le 31 décembre 2021. En attendant la réaction gouvernementale qui aura sans nul doute son mot à dire, un débat juridique risque de faire surface.

Le Parlement pourra-t-il amender une disposition contenue dans la loi de Finances en vigueur actuellement par une simple proposition de loi ? Faudra-t-il envisager complètement une loi de finances rectificative au risque de rendre une prolongation de l'exonération difficile voire impossible avant la fin de la législature actuelle ? Car pour ne rien arranger, la conjoncture actuelle est marquée par les préparatifs pour les élections législatives de septembre prochain alors que la session parlementaire actuelle doit clôturer ses travaux au plus tard en août prochain. Si le changement d'une disposition fiscale est théoriquement simple, l'impact sur les prévisions fiscales et donc les recettes de l'Etat pour l'exercice budgétaire en cours risque d'être plus compliqué. Les regards se tournent ainsi à la fois vers le parlement et le gouvernement dans ce qui ressemble à une véritable course contre la montre pour prolonger le délai de grâce. Affaire à suivre.

### **Loi de Finances**

La relance de l'immobilier a été érigée en priorité dans la loi de Finances 2021. Le gouvernement avait introduit plusieurs dispositions pour revigorer le secteur. Il s'agit notamment de la prolongation jusqu'au 30 juin 2021 de la réduction des droits d'enregistrement pour les achats immobiliers ayant été instaurée dans la loi de Finances rectificative au titre de l'année 2020 ainsi que l'extension du cadre fiscal des Organismes de placement collectif immobilier (OPCI) pour concerner également les locations à usage d'habitation, en l'occurrence l'immobilier résidentiel. La loi de Finances 2021 prévoit par ailleurs d'autres mesures transverses, en l'occurrence la réduction des droits d'enregistrement de 1% à 0,5% pour tous les actes de constitution ou d'augmentation de capital des sociétés ainsi que la mise en place de la Contribution professionnelle unique (CPU) qui englobe tous les impôts et taxes, dus par les contribuables au titre de l'exercice de leur activité profes

*Source : Aujourd'hui.ma*

### **• 04/06/2021 – Urbanisme : Un projet de décret adopté au Conseil de gouvernement**

Le Conseil de gouvernement réuni, jeudi sous la présidence du Chef du gouvernement, Saad Dine El Otmani, a adopté le projet de décret n°2.17.395 portant application des dispositions relatives au cahier de chantier, contenues dans la loi n°12.90 relative à l'urbanisme, la loi n° 25.90 sur les lotissements, groupes d'habitations et morcellements et le Dahir n°1.60.063 relatif au développement des agglomérations rurales.

Présenté par la ministre de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, Nouzha Bouchareb, ce projet vise à rendre obligatoire l'élaboration du modèle du cahier de chantier auprès des administrations

compétentes, à savoir l'autorité gouvernementale chargée de l'Urbanisme et l'autorité gouvernementale chargée de l'Intérieur, tel que stipulé dans le premier article dudit décret, a indiqué M. Saïd Amzazi, porte-parole du gouvernement dans un communiqué lu lors d'un point de presse à l'issue du Conseil.

Le manquement à cette obligation est considéré comme une infraction, selon les dispositions de loi n° 66.12 relative au contrôle des irrégularités dans le domaine de l'urbanisme et la construction, a fait observer M. Amzazi.

Et d'ajouter que le cahier de chantier est un important mécanisme permettant de documenter l'ensemble des étapes des travaux dans le chantier ainsi que les interventions des professionnels y opérant, ce qui garantit une meilleure coordination et facilite le processus du contrôle par les contrôleurs dans le domaine de l'urbanisme et de la construction.

*Source : [btp/news.ma](http://btp/news.ma)*

### • **03/06/2021 - Maroc : les MRE pour booster l'immobilier ?**

Une nouvelle proposition de loi vient d'être soumise à la première chambre du parlement. Le texte, à l'initiative du PJD, fixe une nouvelle échéance pour bénéficier de l'incitation fiscale dans le secteur immobilier et surtout permettre aux MRE de profiter des bonnes affaires.

Le nouveau texte de loi fixe la fin de l'opération d'exonération au 31 décembre 2021 au lieu du 30 juin initialement prévu par la loi des finances au titre de l'année 2021.

Les parlementaires du PJD expliquent leur position par la persistance de la crise liée à la pandémie du coronavirus, qui touche depuis quatre ans le secteur immobilier. Aussi, les initiateurs de la loi, notent-ils, la nécessité pour le secteur de tirer profit de la période estivale marquée par un taux important d'achats de biens immobiliers par les Marocains résidant à l'étranger.

« Cette mesure pourrait aussi donner une bouffée d'oxygène exceptionnelle au secteur immobilier et impacter favorablement d'autres secteurs liés à ce dernier », soutient le PDJ dans son argumentaire.

En cas d'adoption de la nouvelle loi par le parlement, les nouveaux acquéreurs de biens immeubles construits et destinés à l'habitation principale, pourront bénéficier de l'exonération de 100 % des droits d'enregistrement, et des biens immeubles construits dont la valeur totale, est inférieure ou égale à 4 millions de DH, et pour lesquels l'exonération des droits d'enregistrement est de 50 %.

*Source : [bladi.net-économie](http://bladi.net-économie)*

### • **03/06/2021 - Le Bâtiment au cœur de la 6ème édition du Symposium de la Fibre Optique**

“Quels enjeux pour la connectivité et la confiance numérique dans le secteur du Bâtiment en 2021”, est la thématique de la 6ème édition du Symposium de la Fibre Optique que AOB Group co-organise avec Orange Maroc en partenariat avec Huawei Maroc et avec le soutien de l'APEBI. Le 15 juin prochain est la date de la tenue de cette édition.

Au vue du contexte actuel, cette édition se veut 100% digitale. Elle se déroulera sous forme de talkshows télévisés que les participants pourront suivre en live. Cette 6ème édition a pour ambition de partager les avancées législatives sur le développement du très haut débit et de sensibiliser l'écosystème de la fibre optique sur l'importance de la confiance numérique, particulièrement pendant cette période de fort usage des nouvelles technologies.

Cette 6ème édition du Symposium de la fibre optique s'articulera autour de deux principales thématiques. Les premiers échanges concerneront le volet législatif et notamment la loi 121-12 promulguée en 2019 qui aborde le partage des infrastructures télécommunication.

La loi sur les PPP, dont le projet de décret va bientôt voir le jour, sera également présentée comme alternative à considérer dans le développement rapide du très haut débit au Maroc. Des témoignages de success stories sur les PPP en Afrique seront partagés à la fin de la première plénière par le groupe Orange et Huawei Maroc.

La deuxième plénière sera l'occasion pour l'ensemble de l'écosystème du très haut débit et de la construction de prendre connaissance des solutions concrètes qui assurent la sécurité numérique des bâtiments connectés. Orange Cyber défense sensibilisera sur les failles liées à la vidéo surveillance qui n'est pas à l'abri des cyber-menaces et expliquera comment les caméras peuvent même augmenter le risque d'intrusion dans les bâtiments sans un système de sécurité numérique bien verrouillé. Dans le même registre, Huawei Maroc va exposer ses solutions de pointe pour les maisons intelligentes et les possibilités offertes par une transmission très rapide et sécurisée du wifi. La deuxième plénière va se clôturer avec l'intervention de la commission télécommunication de l'APEBI qui va s'exprimer sur le rôle qu'elle peut avoir en tant que fédération dans la transformation numérique du secteur de la construction et du bâtiment.

Les participants seront amenés à poser leurs questions afin de rendre cette édition la plus interactive possible.

Les participants à la table ronde de la deuxième journée du 16 Juin poseront une question centrale : pourquoi le cuivre continue-t-il à être déployé sur les nouveaux projets immobiliers, dans un contexte de forte utilisation du digital ? Interviendront à cet atelier la BU Fixe de Orange Maroc, le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Casablanca et du Centre, le bureau d'étude NOVEC ainsi qu'un représentant de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers. Pour clore cette deuxième session, des témoignages vidéo de projets immobiliers moyen standing et social raccordés à la fibre seront diffusés.

L'objectif principal du Symposium reste d'informer l'écosystème de la fibre optique et du bâtiment sur les nouveautés concernant le très haut débit et de les sensibiliser sur l'importance des sujets liés à la confiance numérique pour accompagner le développement accéléré des usages numériques des citoyens au Maroc.

Source : [btp/news.ma](http://btp/news.ma)

### • **03/06/2021 - Immobilier au Maroc : bientôt l'expiration de l'incitation fiscale**

L'incitation fiscale arrive à expiration le 30 juin prochain. Toute personne souhaitant acheter un logement ou un terrain nu ne pourra bénéficier de l'exonération totale des droits d'enregistrement après ce délai.

Plus d'exonération totale des droits d'enregistrement dès le 30 juin prochain. L'incitation fiscale consignée dans la loi de finances rectificative 2021 expire à cette date butoir. Cette mesure vise à favoriser les transactions immobilières dans un contexte marqué par la pandémie de Covid-19 et la baisse des acquisitions immobilières, notamment en raison du confinement.

Les personnes intéressées par l'achat d'un logement social de type 250 000 DH HTVA ont ainsi bénéficié et continuent de bénéficier de l'exonération totale des droits d'enregistrement. « La mesure consiste en l'exonération des droits d'enregistrement (logement social à 250 000 DH HTVA et à faible valeur immobilière à 140 000 DH) ou la réduction de 50 % (prix plafonné à 4 millions de DH) », explique L'Économiste, précisant qu'elle s'applique aux biens immeubles et aux terrains destinés à la construction de l'habitation personnelle (principale ou secondaire).

« C'est une mesure très avantageuse, qui a permis de dynamiser le secteur au cours de ces derniers mois. Malheureusement, elle est limitée dans le temps. Sachant qu'elle arrive à échéance fin juin, le dispositif ne devrait profiter qu'aux personnes qui ont amorcé l'achat de leur bien immeuble en mars 2021 puisque le traitement des dossiers par les banques peut prendre jusqu'à deux mois. Or, l'essentiel du financement est assuré par le

crédit bancaire. Il faut compter également le délai d'instruction des dossiers par les notaires », confie un promoteur immobilier.

La donne va changer à partir du 1<sup>er</sup> juillet. Le barème normal (droits d'enregistrement) sera de nouveau appliqué : 4 % pour l'achat d'un logement et de 5 % pour les terrains nus. Les promoteurs immobiliers auraient souhaité que cette mesure soit prolongée. « L'incitation aurait dû être étendue jusqu'à fin 2021 pour capitaliser sur la reprise d'une économie convalescente », insiste ce promoteur.

Source : *bladi.net-économie*

## • 02/06/2021 – Maroc étude sectorielle du marché de l'immobilier 2021

### **Pour prendre le pouls, une étude sectorielle du marché de l'immobilier**

**Il ressort que malgré un deuxième trimestre fortement impacté par le confinement, le secteur a pu se rattraper marquant une reprise réussie.**

Parmi les secteurs les plus impactés par la crise sanitaire celui de l'immobilier. La pandémie a eu un impact significatif sur le secteur notamment durant les 3 mois du confinement marqués par l'absence de visibilité sur une reprise de la tendance avant la crise Covid-19.

Pour prendre le pouls du secteur, la plateforme de vente et d'achat Avito a mené une étude sectorielle du marché de l'immobilier. Il ressort que malgré un deuxième trimestre fortement impacté par le confinement, le secteur a pu se rattraper marquant une reprise réussie, atteignant même des records dans la demande évaluée par le nombre d'intentions d'achats effectuées sur le site.

« La location représente 70 % des biens immobiliers proposés sur la plateforme contre 30 % pour les biens à vendre, générant 64 % des total leads sur la location. Toutefois, en termes de vues, les biens à vendre sont les plus consultés, à hauteur de 51 % », révèle l'étude.

### **Comment se porte le marché immobilier de la vente au Maroc ?**

En 2020, les appartements à vendre sur Avito ont présenté un prix moyen de 672.250 DH et de 796 000 DH pour les biens situés à Casablanca, pour une superficie moyenne de 84 m<sup>2</sup>.

Les offres de location ont, elles, affiché un prix moyen de 4 .700 DH pour une superficie moyenne de 80 m<sup>2</sup>.

L'étude montre également que les appartements de deux chambres dotés d'une superficie comprise entre 45 et 69 m<sup>2</sup> constituent les biens les plus recherchés, avec un prix situé entre 500.000 dirhams et 999.999 DH pour la vente (générant 31 % des intentions d'achats), et entre 2 000 et 2 999 DH pour la location (générant 28 % de contacts).

En termes de répartition, l'offre et la demande d'appartements ont représenté 52 % du total des annonces publiées et des intentions d'achat, suivies par les maisons et les villas (avec une offre située à 13 % et une demande à 19 %). La location de vacances n'a, elle, représenté que 5 % de la demande face à une offre de 12 %.

De mars à mai 2020, le nombre d'annonces publiées par mois a connu une baisse de 57 % pour reprendre de plus belle de juin à décembre 2020 jusqu'à atteindre les 161 %. La demande a, quant à elle, connu une baisse de 50 % de mars à mai, puis une reprise de 126 % de juin à décembre.

On note ainsi une reprise agressive de l'offre face à une demande plus timide mais présente. "La période de confinement a fortement impacté l'offre et la demande de biens immobiliers," affirme Zakaria Ghassouli, Directeur Général d'Avito "mais on remarque une reprise progressive du secteur ce qui donne des signaux positifs pour cette année".

### **Qu'en est-il de la location saisonnière ?**

S'agissant de la location de vacances, Casablanca est la ville qui a généré le plus de demandes en 2020 (12 %), suivie de Marrakech (10 %), d'Agadir (8 %) et de



Mohammadia (8 %). Ce classement a été impacté par la crise sanitaire et les restrictions de voyage qui ont été implémentées.

La ville de Marrakech a affiché la plus grande offre de location de vacances, 35 %, contre une demande de seulement 10 %. Ces données confirment l'impact de la COVID-19 sur le secteur touristique.

### **Perspectives pour l'année 2021 en cours**

Afin de dresser les tendances d'achat et de location du secteur immobilier au Maroc, Avito a mené, en janvier 2020, une enquête en ligne auprès de plus de 530 internautes, issus de différentes villes marocaines.

Un échantillon représentatif composé de 52 % des répondants déclarant être propriétaires d'un bien immobilier et de 48 % de locataires.

L'étude démontre que, malgré la crise sanitaire, 46 % des Marocains pensent changer de logement dans une période ne dépassant pas les 6 mois, dont 16 % souhaitant acquérir un bien dans les 3 mois à venir.

La première raison de changement de logement est le manque d'espace, à hauteur de 42 %, suivie par l'envie d'acquérir un bien immobilier pour les gens locataires, à hauteur de 30 %.

Pour 38 % des répondants, le budget consacré au projet immobilier est de moins de 300.000 dirhams, suivi par un budget situé entre 300.000 et 699.999 DH pour 33 % des répondants.

Il ressort également de l'étude que la crise sanitaire a conduit 23 % des répondants à reporter leur projet d'au moins 6 mois, et 31 % à y renoncer. 42 % des répondants ont déclaré que la COVID-19 n'a eu aucun impact sur leur projet.

S'agissant des spécificités du logement, l'enquête dévoile que 53 % des répondants recherchent du moyen standing, en ville et peu importe qu'il soit neuf ou de seconde main.

### **Quels sont les critères de choix ?**

Le prix du bien représente le premier critère d'achat pour 75 % des répondants, suivi par le quartier où le bien est localisé, jugé essentiel par 65 % des répondants. La finition arrive en troisième position des critères d'achat (34 % des répondants). Concernant le financement de leur acquisition, 52 % des répondants affirment avoir recours à un prêt bancaire.

Les participants à cette enquête appartiennent à des catégories d'âge et de professions diverses. Ainsi, 21% des répondants sont âgés entre 40 et 49 ans, mais la proportion la plus importante est celle des 25-39 ans avec 53% de réponses. Dans ce sens, 30% ont un salaire entre 2.500 et 5.000 DH, 27% entre 5000 et 10.000 DH et 18% ont un salaire de moins de 2.500 DH. Pour ce qui est de la profession des répondants, il existe une représentation assez large des différentes catégories professionnelles, allant d'employés (33%), de fonctionnaires (17%), aux professions libérales (12%).

De fait, la majorité des participants restent professionnellement actifs. Ce panel est constitué à 30% de foyers de 4 personnes, 22% de foyers de 5 personnes ou plus et 11% de foyers avec 1 seule personne. 53% sont mariés avec enfants, 35% sont célibataires. 31% d'entre eux habitent à Casablanca, 19% sont sur Rabat/Salé, 7% à Marrakech et 5% à Agadir.

### **Sources**

Avec plus de 30.000 nouvelles annonces déposées chaque jour sur sa plateforme, le leader des sites de petites annonces au Maroc compte une audience mensuelle de 6 millions de visiteurs uniques. Le volume de transactions qui en découle fournit aux acteurs économiques une manne d'informations à exploiter.

Source : [Nourreska.com](https://www.nourreska.com)

- **30/06/2021 - Bilan du 1er semestre 2021 : « le marché immobilier affiche une vitalité exceptionnelle », Jean-Marc Torrollion, Président de la FNAIM**

À l'issue du premier semestre 2021, la FNAIM prend le pouls du marché du logement. Il en ressort que malgré la crise sanitaire, le secteur immobilier se montre particulièrement résistant avec un volume de transactions élevé et des prix en hausse, surtout en province. Le point sur les chiffres et la conjoncture avec Jean-Marc Torrollion.

### **La pierre a remarquablement résisté en 2020 et booste sa vitalité en 2021**

Quel impact a eu la crise sanitaire et ses confinements sur le marché immobilier ? Plutôt moindre, si l'on croit les chiffres publiés par la FNAIM qui dresse un bilan du secteur à la mi-année.

Tout d'abord, Jean-Marc Torrollion — Président de la FNAIM — tient à revenir sur l'année 2020. Il en ressort que malgré un léger décrochage par rapport au record de l'année 2019 (1 067 000 ventes), le volume de transactions s'est maintenu à un niveau élevé avec 1 024 000 ventes. On reste donc au-dessus des années précédentes et de fait, malgré un léger recul des transactions, la pierre a remarquablement résisté en 2020.

Pour ce qui est du premier semestre 2021, les résultats sont encore plus marquants. La FNAIM dénombre 1 080 000 ventes, soit une hausse de 4 % sur un an. Jean-Marc Torrollion et Loïc Cantin — Président Adjoint de la FNAIM — s'accordent ainsi à dire que le marché affiche une vitalité exceptionnelle. *« Malgré les confinements, la situation économique incertaine, la pierre apparaît ainsi comme un investissement fiable et pérenne. L'immobilier, seul actif dont la volatilité est faible, se confirme comme une valeur refuge pour les Français ».*

Un Baromètre FNAIM-IFOP confirme en effet que la confiance des ménages a bien résisté à la crise et en juin 2021, elle a même dépassé sa moyenne de long terme (102 contre un indice de 100). Il semble que la crise sanitaire n'ait finalement que retardé certains projets immobiliers, sans les avoir remis fondamentalement en cause. Respectivement 58 % des acquéreurs et 55 % des vendeurs estiment que la conjoncture est favorable à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier.

### **Une hausse des prix significative, notamment pour les maisons**

Tout comme la bonne santé du secteur, la hausse des prix de l'immobilier est aussi significative. En valeur, les prix au deuxième trimestre 2021 (au 10 juin 2021) se sont non seulement maintenus, mais ils ont poursuivi leur progression à +5,1 % sur la France entière, alors que l'inflation s'est établie à 1,4 %.

Au niveau national, le prix moyen du mètre carré s'établit à 2 892 €. Plus précisément, à 3 916 € pour les appartements (+5 %) ; et à 2 364 € pour les maisons (+5,2 %). À titre de comparaison, les prix au mètre carré des maisons n'avaient augmenté que de 2,6 % au 2ème trimestre 2020 et de 1,4 % au 2ème trimestre 2019.

Pour Jean-Marc Torrollion, cette augmentation du prix des maisons est une belle preuve du regain d'intérêt des Français. *« Depuis les confinements à répétition, on remarque une inversion dans le parcours résidentiel des foyers qui privilégient plus que jamais un mode de vie en maison individuelle. La part des maisons dans les ventes a fortement augmenté depuis le début de la crise sanitaire, passant de 55,9 % en février 2020 à 58,1 % en décembre 2020 ».*

### **Paris décroche, les villes moyennes et la France rurale décollent**

Néanmoins, derrière ces chiffres de moyenne nationale, de fortes disparités se ressentent, en particulier entre la capitale et le reste du territoire.

À Paris, les prix ont pour la première fois depuis plusieurs années connu un repli à -0,9 % (pour rappel, ils étaient en hausse de 6,4 % au second semestre 2020). Les appartements atteignent désormais les 10 371 euros du mètre carré.

*« Cette baisse, certes légère, est néanmoins historique et elle nous donne le signal d'un changement territorial profond : Paris connaît actuellement une chute de son solde migratoire. D'ailleurs, le nombre de transactions a chuté de 16 % à Paris depuis janvier 2020 »* précise le Président de la FNAIM. Plus largement en Ile-de-France, la progression des prix est de 3,5 %, à 6 377 € le mètre carré pour les appartements et de 6,1 % à 3 566 € pour les maisons. Comme à Paris, on remarque une chute du nombre de transactions à -8 % dans la petite couronne et -4 % dans la grande couronne.

Mais en province, la tendance s'inverse. Le nombre de ventes est en hausse de 2 % depuis janvier 2020 et les prix progressent significativement : + 5,7 % pour l'ensemble des biens. Ce sont d'ailleurs les zones rurales et les villes moyennes qui se montrent les plus dynamiques. Alors que les prix étaient en augmentation de « seulement » 0,7 % en zones rurales et 3,4 % pour les villes moyennes sur un an au 10 juin 2020, ils augmentent de 2,4 % pour les zones rurales et de 7,2 % sur un an en juin 2021. Monsieur Torrollion remarque d'ailleurs une véritable ruée vers l'ouest de la France, où certaines villes ont vu leur prix dopés par la crise telle qu'Angers, Brest, Poitiers ou Caen.

En parallèle, les métropoles se montrent un peu moins dynamiques avec « seulement » + 3,6 % d'augmentation des prix au m<sup>2</sup> sur un an et des disparités notables. Si Dijon connaît une hausse de 6,2 % sur un an, Ajaccio 5,6 % et Orléans et Rennes 5,5 %, Bordeaux — qui avait connu une envolée des prix suite à l'arrivée de la ligne LGV — voit une augmentation des prix au m<sup>2</sup> de « seulement » 2,2 %. Pour Toulouse, cette augmentation est de 1 %, en queue de peloton des capitales régionales.

### **Un changement territorial profond et une pénurie de logements à prévoir ?**

Pour Jean-Marc Torrollion et Loïc Cantin, ces chiffres sont un véritable marqueur du changement des attentes et des critères des Français pour choisir leur logement. *« Alors que l'on pensait le modèle d'habitat dans les grandes villes bien établi, la part relative des ventes en Île-de-France baisse en réalité depuis plusieurs années et la crise a accéléré cette tendance.*

Les zones rurales qui étaient délaissées impriment une forte dynamique et revêtent un nouvel attrait dans le parcours résidentiel des ménages. Désir de s'émanciper des grandes villes pour obtenir plus d'espace, perte de rentabilité pour les logements mis en location... Assistera-t-on enfin au rééquilibrage territorial attendu depuis plusieurs années ? En tous cas, on assiste aujourd'hui clairement à une forme de « revanche » des territoires en dehors des villes et des grandes métropoles. Il sera intéressant de voir si cette tendance se confirme ou non dans les mois prochains » avertit le président de la FNAIM.

Pour l'avenir, il faudra également se méfier d'une probable remontée des taux d'intérêt qui étaient descendus au taux historiquement bas de 1,1 % en avril 2021, mais aussi se poser la question d'une future pénurie de logements. En effet, l'offre de logements existants à vendre est en baisse de 26 % en France depuis six mois, tandis que le stock de logements neufs et les constructions diminuent. Pour Jean-Marc Torrollion, loger les Français risque donc d'être un enjeu phare de la présidentielle 2022, à placer de surcroît, dans le contexte du Projet de loi Climat et Résilience et des nouvelles règles du Diagnostic de performance énergétique.

*Source : lejournalde l'agence*

- **29/06/2021 - Immobilier ancien : le Covid a poussé les prix, un nouveau record de transactions en vue**

**CONJONCTURE.** La vitalité observée sur le marché de l'immobilier ancien au sortir du premier confinement sanitaire n'a pas faibli au cours des six premiers mois de 2021, selon le réseau d'agences Century 21. La crise du Covid a contribué à augmenter les prix et à réaliser un record de transactions, qui pourrait encore être repoussé cette année.

"Nous sommes partis pour vivre une année 2021 exceptionnelle en termes de volumes de ventes." Avançant même le chiffre éventuel de 1,1 million de transactions, Laurent Vimont réaffirme que la vitalité observée sur le marché de l'immobilier ancien au sortir du premier confinement sanitaire n'a pas faibli au cours des six premiers mois de 2021.

Le président du réseau d'agences Century 21, qui présentait ce 29 juin 2021 un point conjoncturel sur le marché en cette moitié d'exercice, estime d'ailleurs que l'immobilier est assurément "un marché extrêmement résilient", allant jusqu'à parler de "miraculé" de la crise du Covid.

### **2021, l'année des records ?**

Le premier déconfinement avait effectivement fait repartir de plus belle la dynamique du marché de l'ancien, celui-ci enregistrant au cours du second semestre 2020 des chiffres encore plus conséquents qu'en 2019. Certes, le nombre de ventes du 1er semestre 2021 est, sans véritable surprise, largement supérieur (+42%) à celui des six premiers mois de 2020, lesquels avaient été plombés par huit semaines de confinement strict. Mais il dépasse aussi de 6% le volume de transactions du 1er semestre 2019, qui avait déjà été considéré comme exceptionnel par les professionnels. Fort logiquement, cette situation a eu un impact sur les prix, qui ont progressé de 6,8% sur le segment des maisons et de 4% sur celui des appartements, atteignant ainsi des nouveaux records historiques pour les prix moyens au mètre carré : 2.306 € pour une maison et 3.783 € pour un appartement.

Comment expliquer cette excellente tenue des transactions dans l'ancien ? Pour Laurent Vimont, les taux d'intérêt historiquement bas dynamisent le marché et rendent davantage d'acheteurs solvables. Mais il ne faut pas non plus négliger le rôle des "sauts de puces" : ce phénomène concerne les citoyens délaissant les appartements de leurs hyper-centres pour acquérir des maisons en périphérie des agglomérations. Une "redéfinition du bien-vivre qui priorise l'espace, notamment vert".

### **Les placements ont doublé en 10 ans**

On est donc très loin des grandes migrations que certains avaient pourtant bien vite annoncé dès les premiers mois de la pandémie ; en revanche, c'est un véritable "retour en grâce du pavillon" : en région, les Français se tournent vers les sous-préfectures et chefs-lieux de cantons, et en profitent pour ajouter à leur apport le produit de la vente de leur ancien logement. Ils peuvent ainsi acquérir des biens à la superficie plus importante - 117,7 m<sup>2</sup> pour une maison et 59,2 m<sup>2</sup> pour un appartement en moyenne. Si la surface augmente, les prix moyens aussi, avec à la clé encore des records : 263.196 € pour une maison et 223.982 € pour un appartement.

L'endettement progresse aussi, porté par les taux d'intérêt : la quotité de financement par emprunt est passée de 79,7% en 2020 à 82,1% en ce début 2021. Autre conséquence du déséquilibre entre l'offre et la demande, les délais de vente se contractent pour tomber à 81 jours pour les maisons et à 79 pour les appartements.

*Source : batiactu*

- **29/06/2021 - La construction de logements se redresse en France grâce aux maisons**

**La construction de logements est revenue ces derniers mois au-dessus de son niveau d'avant la crise sanitaire en France, une évolution qui s'explique par un bond des maisons neuves, selon des chiffres publiés mardi par le gouvernement.**

Serait-ce le début de la reprise ? Entre mars et mai, 99.500 logements ont commencé à être construits en France et 109.300 futurs logements ont obtenu leurs permis de construire, selon les données du ministère de la Transition énergétique, dont dépend le Logement. Dans les deux cas, c'est un bond de plus de moitié par rapport à un an plus tôt. Mais cette comparaison n'est guère parlante, puisqu'en 2020 la même période avait été marquée par l'instauration du premier confinement lié à la crise sanitaire, ce qui avait bloqué constructions comme démarches d'autorisation. Néanmoins, en comparant à la même période de 2019, ces indicateurs restent en hausse : +1,5% pour les permis de construire, +5,9% pour les mises en chantier. Leur niveau est donc supérieur à l'avant-crise sanitaire.

Ce paysage reste toutefois contrasté selon les types de logements. Par rapport à l'avant-crise, le nombre de nouvelles maisons bondit ainsi de plus de 15%, à 51.500, alors que le nombre de logements en immeubles chute de quelque 10%, à 49.900.

Ce chiffre ne prend pas en compte les logements dans des résidences avec services (étudiantes, seniors) qui restent à peu près stables sur deux ans.

Source : *capital.fr*

- **28/06/2021 - Abandon progressif du dispositif Pinel : quel dispositif pour le remplacer ?**

Le dispositif Pinel a contribué à l'essor de l'investissement locatif et permis en partie de résoudre le problème du manque de logement en France. Mais avec un coût jugé trop élevé, le gouvernement ne sera plus en mesure de le reconduire dans les années à venir. Le moment est venu d'élaborer un nouveau plan à la fois efficace et moins coûteux.

#### **Une solution au problème de logement**

Pour résoudre le problème de logement au cours de ces dernières décennies, une solution pertinente a été mise en place : **la construction en très grand nombre de logements intermédiaires neufs.**

Il s'agit d'habitations à mi-chemin entre le logement social et celui de luxe. La cible était alors la classe moyenne, laquelle est majoritaire parmi ceux en quête d'une résidence.

L'acquisition des logements concernés est grandement facilitée par le dispositif Pinel, mais celui-ci contraint le futur propriétaire à mettre son bien sur le marché de la location tout en veillant à ne pas dépasser un certain plafond pour le loyer.

#### **Un coût supporté en grande partie par les communes**

**IMPORTANT** Le Pinel apparaissait comme la solution idéale, à un détail près : il coûte cher aux caisses de l'État ainsi qu'à celles des communes. Pour rappel, le dispositif se base sur une déduction d'impôts pour l'investisseur en locatif. Mais rien que pour cette année, le dispositif devrait occasionner 1,2 milliard d'euros de dépenses publiques.

Les communes aussi se présentent comme des dommages collatéraux puisque les logements intermédiaires ne sont pas assujettis à la taxe foncière.

Plus ils se multiplieront, plus le manque à gagner sera grand pour les collectivités locales. Pour toutes ces raisons, le gouvernement envisage de mettre fin au dispositif d'ici 2024 au plus tard.

#### **Que proposer à la place ?**

Supprimer des aides telles que le Pinel ou le ptz (prêt à taux zéro) sera forcément préjudiciable au porteur de projet. Pour ne pas pénaliser davantage les ménages d'une part et ne pas décourager les investisseurs d'autre part, l'exécutif doit trouver au plus vite une alternative au Pinel.

Le gouvernement a donc lancé les consultations afin de recueillir les suggestions des acteurs du secteur. Pour certains d'entre eux, les investisseurs institutionnels devraient prendre davantage de responsabilités dans la mise en chantier d'un nombre important de logements intermédiaires neufs.



Mais pour ne pas pénaliser les communes, ils suggèrent également que l'exonération de taxe foncière dont bénéficient les logements intermédiaires soit transformée en un nouveau crédit d'impôt qui ne serait plus à la charge des collectivités locales, mais bien à celle de l'État.

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

- **28/06/2021 - Immobilier : comment ont évolué les prix depuis la fin du premier confinement**

**Il y a un peu plus d'un an, le premier confinement anti-Covid prenait fin. Le marché immobilier a été complètement déboussolé par cette situation sanitaire... Douze mois plus tard, voici comment ont évolué les prix des appartements dans les capitales de chaque région.**

En moyenne, les prix moyens de l'immobilier ont grimpé de 5,1% sur un an. Voilà ce que nous enseignent les chiffres communiqués par la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), le principal syndicat patronal des professionnels du secteur. Bien sûr, en raison des envies d'espaces et de verdure des télétravailleurs confinés dans les métropoles, la hausse des prix a touché les maisons : +5,2% sur un an et sur la France entière, et même +6,1% sur la seule région Ile-de-France, d'après la Fnaim. Néanmoins, les appartements n'ont pas non plus échappé à cette inflation : le prix moyen du mètre carré des appartements a ainsi progressé de 5% sur un an. La différence d'évolution sera notable entre les mètres carrés d'appartements vendus en Ile-de-France (+ 3,5% sur un an en moyenne) et ceux hors région parisienne (+6,4% sur un an).

**De fortes hausses de prix à Dijon, Rennes et Ajaccio**

A partir de ses données sur les transactions, la Fnaim a pu compiler plus en détail les évolutions de prix dans chacune des capitales régionales. Petite note méthodologique : le syndicat professionnel a comparé ici les prix de vente moyens au deuxième trimestre 2020, et au deuxième trimestre 2021, qui a été borné ici au 10 juin. C'est ainsi que parmi ces villes, la Fnaim constate que les hausses de prix des appartements ont été les plus rapides à Dijon (+6,2% le mètre carré en moyenne). D'après les professionnels de l'immobilier, ces hausses ont été également très rapides à Rennes (+5,5%), Ajaccio (+5,6%) et Rouen (+ 5,4%). Elles ont été beaucoup plus contenues à Toulouse (+1%), Lille (+2,6%) et Bordeaux (+2,2%). Parmi ces capitales régionales, une seule a vu les prix de ses appartements baisser sur un an : Paris (-0,9% en moyenne).

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

- **23/06/2021 - Bâtiment : la relance est-elle menacée par la pénurie de matières premières ?**

**La pénurie de matériaux et la hausse des prix qui en résultent menacent la relance. Les professionnels du bâtiment s'inquiètent.**

Les professionnels du bâtiment ont mis en garde contre la menace que constitue la pénurie et la hausse des prix des matériaux sur la relance de l'activité, après une "reprise réussie" en 2021. "La relance est bien là. En revanche, à cause de ce déséquilibre mondial sur les matériaux, les +11% (d'activité) sont menacés", a alerté Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB), lors d'une conférence de presse.

Sur BFM Business, Olivier Salleron précise : "Il y a urgence. Il faut que l'Etat nous aide sur quelques mois".

L'activité du secteur a en effet progressé, comme anticipé, d'environ 11% sur un an au cours du premier semestre, mais elle reste encore inférieure de 5% à son niveau de début 2019. Les chiffres sont ainsi dans le vert pour les mises en chantier de logements individuels et collectifs (+4,2% par rapport au premier quadrimestre 2019) et pour les autorisations de permis (+1%). "L'emploi tient", a par ailleurs indiqué la FFB, précisant que 48.100 postes avaient été créés au premier trimestre 2021, dont 43.200 salariés.

## **Gel des pénalités en cas de retard de livraison sur les marchés publics**

Toutefois, cette dynamique ne pourra se poursuivre que "si les difficultés d'approvisionnement croissantes auxquelles sont confrontées les entreprises de bâtiment se règlent rapidement", a mis en garde l'organisation. Selon la fédération, la sortie de crise est attendue pour fin 2021, voire début 2022, "alors qu'on espérait l'été 2021".

Pour limiter les conséquences de la hausse des prix et des pénuries sur le secteur, le ministre de l'Économie Bruno Le Maire a annoncé la semaine dernière le gel des pénalités en cas de retard de livraison sur les marchés publics. Une annonce jugée "totalement insuffisante" par la FFB, qui propose une extension du gel des pénalités de retard sur tous les marchés (publics et privés) ainsi qu'une prise en charge intégrale par l'État de l'activité partielle des salariés, "comme ça s'est passé l'année dernière pour le Covid".

Elle réclame également la mise en place de deux crédits d'impôts afin d'amortir les éventuelles pertes subies en 2021 et de contrebalancer la hausse des prix des matériaux. "Aujourd'hui, on a besoin d'amortir ce choc qui est peut-être plus grave que le Covid", a affirmé Olivier Salleron.

"Certains chantiers peuvent être non commencés ou abandonnés parce que les pénalités coûteront moins cher que de mener le chantier à son terme", a-t-il expliqué.

Sur BFM Business, Olivier Salleron ajoute que ces crédits d'impôts sont indispensables pour que les entreprises survivent les 4 ou 5 mois prochains. Il rappelle que "le bâtiment a tenu l'économie. Si on enlève un pilier, l'économie tombe".

*Source : lavieimmo.avec AFP*

### **• 18/06/2021 - Dans le neuf, la progression des prix immobiliers se tasse**

**Sur un an, la hausse des prix n'est plus que de 2% en France, selon les chiffres du baromètre du Laboratoire de l'Immobilier.**

(BFM Immo) - La hausse des prix de l'immobilier neuf est bel et bien en train de ralentir. C'est ce que montre le dernier baromètre du Laboratoire de l'Immobilier, spécialiste du logement neuf. Sur un an, la hausse des prix n'est plus que de 2% à l'échelle nationale, avec un prix moyen du neuf en France à 4.900 euros du mètre carré.

Et cette accalmie ne vient pas de l'offre qui manque toujours cruellement. C'est la demande qui a faibli, ou plutôt l'augmentation des refus de financements bancaires. En particulier pour ceux qui veulent investir dans le neuf et qui se sont déjà endettés pour l'achat de leur résidence principale.

Voilà ce qui explique essentiellement la tendance. Pour le reste, les rapports de force restent les mêmes. Paris a beau voir ses prix légèrement reculer, elle reste, de loin, la ville la plus chère de France à plus de 12.000 euros du m<sup>2</sup> en moyenne. Derrière, on trouve Lyon et Nice, autour de 6.000 euros du m<sup>2</sup>. Enfin Lille, Reims et le Havre sont les grandes villes les moins chères de France, à moins de 4.000 euros du m<sup>2</sup>.

*Source : lavieimmo.avec AFP*

### **• 15/06/2021 - Pénuries dans le BTP : Bercy annonce "trois décisions immédiates"**

**MATIÈRES PREMIÈRES.** Le ministère de l'Économie vient d'annoncer, ce 15 juin 2021, trois mesures pour tenter de contrer les effets néfastes de la pénurie de matériaux à laquelle sont confrontés les acteurs du BTP.

Alors que le secteur du BTP est confronté à un effet ciseau, avec un ralentissement du marché en 2020 et une vive reprise en 2021, les pénuries de matières et les hausses de prix qui en découlent impactent fortement son activité. Le ministère de l'Économie vient donc, ce mardi 15 juin 2021, d'annoncer trois mesures "immédiates" pour tenter de soulager le secteur.

Une circulaire sera ainsi, dans les prochaines heures, signée et envoyée aux acheteurs de l'État. Ceux-ci seront invités à "ne pas appliquer de pénalités de retard" si le retard

constaté est lié à la pénurie de matières premières, comme l'a expliqué le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, lors d'un point presse. Pour lui, les pénuries actuelles constituent "un cas de force majeure", ce qui justifie une telle décision. Le gouvernement appelle les collectivités locales à faire de même.

### **"La règle doit être la solidarité entre les acteurs"**

Une autre décision est la création d'un comité de crise qui aura vocation à faire remonter les comportements anormaux. "La règle doit être la solidarité entre les acteurs", a martelé Bruno Le Maire, qui a précisé que le gouvernement était prêt à aller jusqu'à publier les noms des entités ne jouant pas le jeu, suivant le principe anglo-saxon du "name and shame". Pierre Pelouzet, médiateur des entreprises, pilotera ce comité.

Enfin, une médiation de filière sera mise sur pied d'ici à quelques semaines, pour "amortir au mieux le choc de la crise sur l'ensemble des acteurs" - cela avait déjà été annoncé il y a quelques semaines.

Source : *batiactu.com*

- **14/06/2021 - Immobilier : les prix des biens avec balcons ou terrasses continuent de flamber**

Depuis un an, les prix des appartements avec terrasse ou balcon ont grimpé... sept fois plus vite que les autres ! Dans les plus grandes villes, voici à quel point ces biens sont désormais surcotés en comparaison des logements sans surfaces extérieures.

Pour s'offrir un balcon ou une terrasse au cœur d'une grande ville... il va falloir signer un chèque beaucoup plus gros qu'avant la crise ! Voilà ce que confirme une étude publiée par Meilleurs Agents. En analysant les prix de 65.000 appartements vendus dans les onze plus grandes du pays, l'estimateur en ligne en déduit qu'en moyenne, les biens dotés de terrasse ou de balcon se sont vendus 11,6% plus chers que leurs équivalents sans surfaces extérieures au cours du dernier trimestre. Avant la crise, le différentiel entre les biens sans et avec balcon n'était que de 8,2%, et en décembre dernier, de 9,9%... La preuve, explique Meilleurs Agents, que non seulement l'engouement pour les terrasses et balcons existe, mais qu'il s'est même poursuivi au cours du printemps dernier.

"Il y a bien un avant et un après la crise sanitaire ! Les particuliers sont aujourd'hui prêts à payer plus cher pour avoir accès à un espace extérieur", résume Barbara Castillo Rico, responsable des études économiques chez Meilleurs Agents. L'afflux de nouveaux acheteurs au printemps, explique-t-elle, a boosté encore plus vite la demande de biens avec espaces extérieurs. Les urbains déconfinés, tout particulièrement, à... et font donc grimper très vite la cote de ces logements, décrypte la scientifique.

### **Des prix qui flambent sept fois plus vite avec un balcon**

Résultat de cet engouement : alors que les prix des biens sans balcon ni terrasse n'ont progressé en moyenne que de 0,6% sur un an dans les onze plus grandes villes... les biens avec l'une de ces surfaces extérieures ont vu leurs prix grimper de 4,3% en moyenne ! C'est-à-dire environ 7 fois plus vite que les autres biens, de surfaces et de commodités équivalentes. "Pour obtenir ces chiffres, nous avons comparé des logements équivalents, dotés de mêmes surfaces, situés aux mêmes étages, et disposant des mêmes commodités, afin de mesurer l'impact du balcon", décrit Barbara Castillo Rico.

Source : *capital.fr*

- **11/06/2021 - Sur le marché des matériaux, un dynamisme "hors norme"**

**CONJONCTURE. L'activité du le marché des matériaux est très dynamique sur les quatre premiers mois de l'année, comme l'indique la dernière note de conjoncture de l'union nationale des industries de carrières et matériaux de construction (Unicem).**

Sur les quatre premiers mois de l'année, le marché des matériaux fait preuve d'un "dynamisme hors norme", selon un communiqué de presse que vient de diffuser l'Unicem. Les chiffres parlent en effet d'eux-mêmes : +37,4% pour les granulats, +46,4% pour le béton prêt à l'emploi (BPE), +31% pour les tuiles, +24,2% pour les briques... Il s'agit bien évidemment du contrecoup du premier confinement et de l'arrêt de l'activité de

mars-avril 2020. Aujourd'hui, l'activité "est portée à la fois par l'arsenal budgétaire des mesures de soutien et du plan de relance mais aussi par le rattrapage des dépenses des agents économiques dont les besoins ont été bridés pendant plus d'un an", analyse l'organisation professionnelle. Les demandes de granulats et de BPE ont ainsi rejoint leur niveau de 2019, grâce à des carnets de commandes historiquement haut dans le bâtiment, et un redémarrage marqué des travaux publics. Le tout devrait déboucher sur une année 2021 "meilleure qu'attendu".

La comparaison avec 2019, année normale, est parlante pour faire état de la forme actuelle du marché.

Ainsi, en matière de production de granulats, la hausse est en avril 2021 de +4,7% par rapport à avril 2019, se situe 0,5% au-dessus de la moyenne des mois d'avril de ces vingt dernières années et 10,7% au-dessus de la moyenne de ces dix dernières années. "Côté BPE, les livraisons d'avril 2021 dépassent aussi celles d'avril 2019 (+ 2,1%), se situant 15,6% au-dessus d'un mois d'avril moyen sur ces dix dernières années", complète la note de l'Unicem.

Source : *batiactu.com*

### • **11/06/2021 - Marché tendu : les délais de vente sont de plus en plus courts**

L'intérêt des Français pour l'achat immobilier ne faiblit pas. Coté transactions, le marché est en passe de se retendre au profit des vendeurs.

Jours fériés et autres ponts du mois de mai n'ont pas freiné les ardeurs des candidats à la propriété qui reviennent en force sur le marché, poussés par le recul progressif des incertitudes quant à l'évolution sanitaire et économique du pays. C'est que révèle le dernier baromètre de Meilleurs Agents, spécialisé dans l'estimation immobilière en ligne.

#### **Des ventes immobilières plus rapides qu'avant la crise sanitaire**

Les délais de vente des biens immobiliers connaissent une nette accélération. Aujourd'hui, il faut compter en moyenne 10 jours de moins qu'en début d'année pour concrétiser une transaction. « Aucune des 11 plus grandes villes de l'Hexagone (à l'exception peut-être de Paris qui conserve le même rythme) n'est épargnée par ce phénomène », souligne Meilleurs Agents.

Alors qu'ils ont raccourci depuis janvier de 7 jours à Rennes, 10 à Nice, 11 à Bordeaux et 12 à Toulouse, les délais de vente moyens ont littéralement fondu à Marseille, Nantes et Lille (- 15 jours). Près de la moitié des grandes métropoles françaises ont vu leur délai de vente tomber autour des 42 jours (40 jours à Nantes, 41 à Strasbourg, 43 à Rennes, 44 à Lyon...). « Un niveau jamais atteint même en 2019, époque où le stock de candidats à la propriété était au plus haut », indique-t-il. Par exemple, il fallait en moyenne 65 jours en juin 2019 pour vendre un bien à Lille, contre seulement 43 aujourd'hui.

#### **Un nombre d'acquéreurs en augmentation**

À Bordeaux, la proportion d'acquéreurs est passée de 5% à 10% en seulement cinq mois. Dans toutes les grandes villes de France, sauf Nice (mais Paris inclus), on compte au moins 10% d'acheteurs de plus que de vendeurs : 11% à Lyon, 12% à Nantes, 13% à Montpellier et Rennes, 14% à Lille et jusqu'à 22% à Strasbourg.

#### **Strasbourg, Marseille... retrouvent leur dynamique d'avant-crise**

Parmi les villes qui ont vu leurs prix immobiliers grimper au printemps 2021, on trouve Nantes (+1%), Strasbourg (+ 0,9%), Lille (+ 0,7%) ou encore Marseille (+ 0,7%). Au cours des trois derniers mois, elles ont vu leurs tarifs bondir de 1,6% en moyenne : 1,6% dans la capitale phocéenne et jusqu'à 1,9% dans la préfecture du Bas-Rhin.

#### **Des hausses de prix plus modérées ailleurs**

Légèrement en retrait, Toulouse et Rennes voient leurs prix augmenter de 0,4%, Bordeaux et même Paris de 0,3%. « Elles semblent décidées à effacer les baisses enregistrées depuis le début de l'épidémie de coronavirus », remarque Meilleurs Agents.

#### **Montpellier, à la traîne**

Seule exception à cette reprise haussière des prix : Montpellier. À la traîne par rapport aux autres grandes agglomérations françaises (- 0,3% en un mois, - 1 % depuis un an), la préfecture de l'Hérault pourrait néanmoins bientôt suivre le mouvement grâce à un nombre d'acquéreurs en hausse, à l'image du reste de l'Hexagone.

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

## • 10/06/2021 - Immobilier : la hausse des prix se poursuit

Au fur et à mesure que le temps passe, le marché immobilier reprend des couleurs, et ce, malgré la crise sanitaire. Preuve de cette santé retrouvée : les prix poursuivent leur envol, même dans les grandes villes, lesquelles semblaient pourtant perdre en attractivité ces derniers temps. Seule ombre au tableau : les primo-accédants ont moins de marge de manœuvre.

### Les temps sont durs pour les primo accédants

Poussés par un fort besoin de changement après le confinement, les ménages français se sont rués vers les agences immobilières pour relancer leurs projets d'acquisition au plus vite.

Toutefois, il serait erroné d'affirmer que la crise n'a pas eu d'influence sur l'immobilier. Les répercussions se font surtout ressentir au niveau des financements.

Certes, les taux d'intérêt des crédits n'ont pas beaucoup évolué. Cependant, **l'accès au crédit est devenu plus difficile**, les banques ayant durci leurs conditions d'octroi. Désormais plus sélectifs, les organismes de crédit privilégient les meilleurs profils, c'est-à-dire qui touchent des revenus élevés et disposent d'un apport personnel conséquent.

**IMPORTANT** Cette attitude des banques pénalise les primo-accédants. Souvent jeunes et débutant dans la vie active, ces derniers présentent une capacité d'emprunt réduite et peinent à trouver un financement. Résultat : ils se retrouvent exclus du marché.

### Une dynamique retrouvée

Le contexte est donc délicat pour les primo-accédants. Les secundo-accédants, pour leur part, rencontrent moins d'obstacles et sont massivement présents sur le marché. Ce qui contribue à soutenir la demande et, mécaniquement, à faire grimper les prix.

Même dans les grandes villes (à commencer par Paris) qui semblaient perdre peu à peu leur attractivité au profit des villes un peu plus excentrées, les prix sont en train de remonter.

En un an, le prix moyen à Paris a enregistré un bond de +0,4 % pour les petites surfaces, le type de bien habituellement privilégié par les investisseurs locatifs. Les plus grandes résidences rencontrent un peu moins de succès et leur prix moyen s'est seulement accru de +0,2 %.

**IMPORTANT** Les hausses sont beaucoup plus prononcées dans les grandes villes. Strasbourg a vu son prix moyen grimper de +8,2 % en un an, ce qui en fait la plus forte progression dans l'Hexagone depuis l'apparition de la pandémie. Nantes et Rennes suivent à peu près la cadence avec respectivement une augmentation de +6,5 % et +5 %.

À noter que, malgré l'envolée des prix, les biens disponibles restent moins longtemps sur le marché. Dans les grandes villes comme Lyon, Nantes, Lille ou Strasbourg, moins de 50 jours suffisent pour trouver un acquéreur. À Marseille, il faut patienter environ une semaine de plus (58 jours) alors qu'au début de l'année, il fallait compter 71 jours.

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

## • 08/06/2021 - Le marché va rester sous pression avec des prix à la hausse

La fin de l'année 2021 devrait rester pour le marché immobilier à l'image de 2020 : tendue, sous pression, avec des prix à la hausse, des délais de vente courts et des marges de négociations faibles...



L'année 2020 a été extrêmement dynamique pour le marché immobilier ancien, malgré la crise sanitaire et plusieurs mois de confinement. Pour quelles raisons ? Quelles sont les perspectives pour 2021 ?

Le point avec Philippe Buyens, directeur général du réseau immobilier Capifrance, qui compte plus de 3 000 conseillers immobiliers indépendants en France et en Outre-mer, et Yann Jéhanno, président du réseau immobiose de près de 700 agences franchisées en France.

### **Quel bilan peut-on dresser du marché immobilier un an après la crise sanitaire ?**

« Nous n'avions jamais été confrontés à ce type de situation, un confinement dur où tout était bloqué. Mais le marché immobilier a rebondi au second semestre 2020, ce qui nous a permis d'avoir un nombre de transactions quasiment identique à 2019, meilleure année de tous les temps [Plus d'un million de logements dans l'ancien ont été vendus en 2020, en France, ndlr]. 2020 a confirmé l'intérêt des Français pour l'investissement pierre », souligne Philippe Buyens de Capifrance.

### **Un nombre de transactions quasiment identique à 2019**

Ce que confirme Yann Jéhanno de Laforêt : « Contre toute attente, l'année 2020, malgré une situation inédite, un blocage total de notre pays et des "stop and go", a été plus que dynamique pour le marché immobilier car elle est la deuxième meilleure année de tous les temps en termes de volumes de transactions. Cela montre l'appétence des Français pour la pierre. »

### **Quelles sont les raisons de l'engouement des Français pour l'immobilier ?**

« Les taux de crédit sont restés très bas, on emprunte autour de 1% toutes durées confondues, observe Yann Jéhanno. De plus, les projets immobiliers sont liés aux événements de la vie, aux naissances, mariages, mutations, etc., qui se poursuivent. Avec un marché immobilier du neuf à la peine, fortement impacté par la Covid-19 et les élections municipales de 2020, le contexte reste très favorable à l'immobilier ancien. »

### **Les envies des acquéreurs ont-elles réellement changé depuis le Covid-19 ?**

« Les plus urbains ont souffert du confinement. Cela a amené beaucoup de Français à réfléchir sur leur résidence principale, avec la recherche de verdure : une maison avec jardin ou un appartement avec terrasse ou balcon, remarque Philippe Buyens. On a vu apparaître la notion de "résidence semi-principale" : avec le développement du télétravail, certains ont utilisé plus fréquemment leur résidence secondaire pour y travailler. Beaucoup de Français rêvent d'acheter un tel bien, mQuel est l'état du marché immobilier au premier semestre 2021 ?

« On remarque au niveau de notre réseau que les Français ont des projets immobiliers plein la tête !, indique Yann Jéhanno. La demande est exacerbée, en hausse de 14% début 2021 par rapport à l'année dernière, et l'offre au niveau national a baissé de 4%. Le marché est très tendu et les ventes sont en progression de près de 10% sur les cinq premiers mois de l'année par rapport à 2020.

Les délais de vente se contractent, il faut compter 87 jours en moyenne pour vendre un logement en région (hors Île-de-France et Paris), contre 90 à 100 jours auparavant. En régions, les prix ont augmenté de 2,5% depuis le début de l'année. L'activité n'est pas seulement résiliente, elle est solide. »

### **Et si la situation économique venait à se dégrader ?**

« Il faut rester vigilant sur l'équation évolution des prix immobiliers, chômage et taux d'intérêt, précise Philippe Buyens. Si la courbe du chômage reste stable et les taux d'intérêt bas, on peut envisager un bon second semestre 2021 pour l'immobilier.

Mais si les taux, les prix et le chômage remontaient, cela pourrait avoir une incidence sur l'immobilier. Avec une demande qui diminue, les prix baisseraient, en sachant que cela ne se produit jamais du jour au lendemain. »

A court terme, si l'offre reste faible et la demande forte, cela va avoir un impact sur les prix à la hausse

« Si on regarde les crises immobilières des 20 dernières années, les prix baissent en général sur 18 mois. Guetter des opportunités n'est pas un bon calcul. Il serait étonnant que ces trois indicateurs, prix, chômage et taux d'intérêt, évoluent en même temps. Mais à court terme, si l'offre reste faible et la demande forte, cela va avoir un impact sur les prix à la hausse. Les acquéreurs seront obligés d'acheter plus petit ou plus loin. »

La question se pose aussi pour Yann Jéhanno, lorsque les entreprises n'auront plus d'aides gouvernementales... Mais il se veut rassurant : « Hélas, des magasins ferment leurs portes, mais le commerce de proximité se réinvente aussi, avec de nouveaux formats et de nouvelles implantations. Il n'y a pas de raison aujourd'hui pour que la fin 2021 soit différente du début de l'année. Le marché devrait rester tendu, sous pression, avec des prix orientés à la hausse, des délais de vente toujours courts et des marges de négociations faibles. »

### **L'envie d'une maison avec jardin va-t-elle perdurer ?**

« Pour beaucoup de Français, la maison individuelle reste un objectif, estime Yann Jéhanno. Ceux qui ont le projet de s'éloigner de leur bureau en ville attendent la position de leur entreprise sur le télétravail. Certaines vont l'ouvrir davantage à leurs salariés, hors période covid, car il offre une véritable flexibilité.

Cela ouvrira le champ à ceux qui aujourd'hui sont prêts à quitter les métropoles. »

*Source : leprogrés.fr*

### **• 03/06/2021 - Pourquoi les prix de l'immobilier ne baissent pas ?**

Alors que certains spécialistes prévoient une chute du marché immobilier, les tarifs se sont au contraire envolés ! Sur un an, les prix ont grimpé de 5,8% et atteignent 3 655€/m<sup>2</sup> d'après le dernier baromètre LPI-SeLoger. On vous explique les raisons de cette courbe haussière en contexte de crise sanitaire.

#### **L'offre se raréfie, le marché se tend**

Entre la crise de la Covid et les élections municipales, de nombreux chantiers ont stoppé leur progression, ou n'ont jamais débuté. Conséquence : l'offre dans le marché du neuf est insuffisante. La chute de la construction (381 600 autorisés à la construction en 2020, -14,7 %) tend le marché, y compris celui de l'ancien. En effet, les demandeurs se reportent sur les biens immobiliers existants. Un embouteillage qui profite aux vendeurs, qui maintiennent un prix élevé. Le prix d'une maison ancienne a bondi de 6,1% sur un an (3 331€/m<sup>2</sup>), selon le baromètre LPI-SeLoger.

#### **La crise sanitaire profite à certaines villes moyennes**

On ne cesse de l'affirmer : la Covid-19 a bouleversé nos comportements. Alors que la capitale se situe en net recul depuis un an (-11% de ventes d'appartements anciens au premier trimestre 2021 par rapport à 2020, selon les Notaires de France), certaines villes bénéficient d'une attractivité en hausse. Angers ou Nantes attirent avec leur cadre de vie plus vert, tout en proposant les infrastructures d'une grande ville. Avec un afflux de nouvelles populations, elles voient leurs prix augmenter : +13,4% sur un an à Orléans par exemple (2 567 €/m<sup>2</sup> selon SeLoger).

#### **Le télétravail change la donne**

Ce changement de paradigme demeure possible à la faveur de plusieurs évolutions, dont le principal reste le développement du télétravail. Le Baromètre annuel Télétravail 2021 de Malakoff Humanis indique que 82% des travailleurs en télétravail souhaitent poursuivre dans cette voie. Encore une fois, cela profite aux villes moyennes, qui subissent un afflux de Franciliens en mal de nature.

#### **Les taux bas du crédit immobilier soutiennent le secteur immobilier**

Durant cette crise, les banques ont toujours soutenu la demande en affichant des taux de prêt immobilier attractifs. Aujourd'hui, ils sont au plus bas : 0,99% en moyenne sur 20 ans selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA ! Une conjonction qui profite à l'immobilier, les Français ayant toujours considéré la pierre comme une valeur pérenne.

Ces taux bas incitent les locataires à accéder à la propriété, ce qui se traduit par un nombre de transactions toujours élevé. Selon les Notaires de France, 1 046 000 ventes ont été réalisées en un an, à fin février 2021. À peine moins que lors d'une année 2019 euphorique !

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

- **02/06/2021 - Des ventes record dans l'ancien, malgré le contexte sanitaire**

Entre mars 2020 et mars 2021, malgré le contexte de crise sanitaire, il s'est vendu plus d'un million de logements dans l'ancien en France, soit son plus haut niveau historique.

Le marché immobilier fait preuve de résilience. Malgré plusieurs confinements, le volume de ventes atteint un niveau record au 1er trimestre 2021, sur un an, soit 1 080 000 ventes dans l'ancien.

Un niveau comparable au pic de la fin 2019, déjà une très belle année pour le marché immobilier (1 063 000 ventes). Au 1er trimestre 2021, la hausse des prix est plus significative pour les maisons, très demandées, que pour les appartements.

#### **Hausse de 5,9% du prix des logements anciens en France sur un an**

Par rapport au 4e trimestre 2020, l'augmentation des prix des logements anciens en France se poursuit mais à un rythme modéré au 1er trimestre 2021, selon les notaires de France, après + 2,4% et + 0,6% aux trimestres précédents.

Sur un an, au 1er trimestre 2021, la hausse des prix se poursuit également avec + 5,9%, après + 6,4% et + 5,2%.

#### **Une augmentation des prix plus marquée pour les maisons**

Depuis le 4e trimestre 2020, la hausse des prix est plus marquée pour les maisons (+ 6,5% en un an au 1er trimestre 2021) que pour les appartements (+ 5,1%), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

#### **Un volume des ventes qui atteint son plus haut niveau historique**

Après 1, 024 million de logements anciens vendus au 31 décembre 2020, dans le contexte de crise sanitaire, le volume annuel de ventes poursuit sa hausse au 1er trimestre 2021 pour atteindre 1,080 million.

Si l'on rapporte ce nombre de transactions au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1% par an, la proportion de ventes se situe à un niveau comparable au pic de la fin de l'année 2019, indiquent les notaires.

Ce niveau est même plus haut que le niveau élevé observé au début des années 2000.

« Après avoir résisté en 2020 malgré les confinements successifs, le marché immobilier confirme son dynamisme en atteignant au 1er trimestre 2021 un niveau record pour le volume des transactions, souligne David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat (CSN).

Il s'agit d'un marché sain, d'utilisateurs. Il est porté par un contexte de taux d'intérêt très favorable et un niveau d'épargne conséquent. »

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

- **01/06/2021 - Logement neuf : le rebond des mises en chantier se confirme**

**Si le nombre de permis de construire a baissé sur la période allant de février à avril, les mises en chantier sont reparties de l'avant.**

(BFM Immo) - Le nombre de permis de construire des logements a reflué de 1,5% sur la période allant de février à avril comparé aux trois mois précédents, mais les mises en chantier ont elles bondi, a annoncé le gouvernement. Dans le détail, ce sont les permis de construire des logements collectifs (-7,6%) qui ont souffert, tandis que les maisons individuelles se portaient mieux (+6,4%).

Globalement, "durant cette période, le nombre de logements autorisés a été inférieur de 3,8% à la moyenne des douze mois précédant le premier confinement (mars 2019 à février 2020)", a précisé le ministère de la Transition écologique dans un communiqué. En revanche, les mises en chantier ressortent en progression de 7,6% de février à avril, une tendance davantage portée cette fois-ci par les logements collectifs (+11,8%) que par les maisons individuelles (+2%).

### **Un effet premier confinement**

De mai 2020 à avril 2021, le nombre de permis de construire a atteint 405.700, soit 28.000 de moins qu'au cours des douze mois précédents (-6,5%), et quelque 387.500 logements ont été mis en chantier, soit 25.300 de plus (+7%).

Le ministère souligne toutefois que la hausse des mises en chantier tient notamment au fait que la période précédente inclut le début du premier confinement, lors duquel des chantiers n'avaient pas pu commencer en raison des contraintes sanitaires.

*Source : lavieimmo.com avec AFP*

- **30/06/2021 - « Le nouveau boom sur le marché immobilier américain menace la stabilité financière mondiale »**

Il n'y a pas qu'en Belgique que le marché immobilier flambe. Les États-Unis connaissent le même mouvement. La reprise de l'économie américaine a fait s'envoler les prix des maisons. Et cela inquiète certains membres de la Fed. Le dernier boom immobilier avait provoqué une crise économique sans précédent.

### **Pourquoi est-ce important ?**

En 2008, la crise financière qui avait impacté le monde entier avait commencé tout simplement par une bulle autour du marché immobilier. Des prêts trop dangereux avaient été réalisés et quand les acheteurs n'ont pas plus pu rembourser, c'est toute l'économie qui s'est effondrée.

Le prix médian des maisons a augmenté de près de 24% en mai, par rapport à l'année dernière, a annoncé la National Association of Realtors. Les maisons n'ont jamais été aussi chères aux États-Unis. Pour Eric Rosengren, président de la Fed de Boston, cette hausse des prix est un avertissement, explique-t-il au Financial Times. Sa crainte ? Qu'un nouveau cycle d'expansion et de ralentissement ne provoque une nouvelle instabilité financière.

Rosengren ne dit pas que le marché va s'écrouler du jour au lendemain comme en 2008. Mais il veut avertir la Fed de garder un œil sur le marché immobilier. Il rappelle que ce type d'up-and-down sur ce marché a déjà eu lieu « à plusieurs reprises aux États-Unis et dans le monde » et souvent cela est devenu une « source de problèmes pour la stabilité financière ».

Une preuve d'un début d'instabilité et de spéculation est qu'à Boston, certaines maisons se vendent désormais argent comptant. Certains vendeurs n'ont déjà plus confiance dans le système de prêt des banques.

### **L'achat d'actif**

Le but de la Fed et de nombreuses banques centrales est de maintenir l'inflation à un niveau stable d'environ 2% par an. Pour cela, elles utilisent de nombreuses techniques, comme des variations sur les taux d'intérêt et des achats d'obligation. Le président de la Fed de Boston considère que cet objectif ne peut pas être atteint si certains secteurs – comme l'immobilier- ne cessent d'augmenter et de diminuer de manière cyclique. Il faut donc réussir à stabiliser le marché.

Robert Kaplan, président de la Fed de Dallas, est du même avis et demande à la Réserve fédérale de mettre rapidement fin au rachat des titres adossés à un prêt immobilier (MBS). Chaque mois, la Banque centrale américaine achète pour 40 milliards de dollars de ces titres. Ce qui booste le marché immobilier. La fin de ces achats permettrait de ralentir ce secteur avant qu'une bulle spéculative ne se forme et qu'elle nous éclate au visage.

La Fed assure toutefois qu'elle n'arrêtera ses achats que lorsque l'inflation dépassera les 2% à plus long terme. En outre, pour le président de la Fed, le rachat de MBS n'est pas une aide directe à l'immobilier. « C'était vraiment juste pour garder une relation très étroite avec le marché du Trésor et un marché très important en soi », a-t-il déclaré au site MarketWatch.

Il faudra donc suivre cela de près, car comme on l'a vu en 2008, un trop gros choc sur le marché immobilier peut faire trembler le monde entier pendant plusieurs années. D'autant que cette bulle sur l'immobilier n'est pas propre aux États-Unis. Récemment, l'OCDE pointait une augmentation des prix de 5% en moyenne chez ses 37 membres en 2020. Une telle augmentation n'était plus arrivée depuis 20 ans alors que 2020 a été une crise économique sans précédent en temps de paix.

Source : [fr.businessam.be](http://fr.businessam.be)

- **29/06/2021 - Tensions confirmées sur le marché immobilier aux Etats-Unis**

L'indice FHFA du prix des maisons aux Etats-Unis affiche une progression de 1,8% en avril après +1,6% en mai. Le consensus tablait sur une hausse de 1,6%. Sur un an, l'indice augmente de 15,7%.

L'indice S&P Corelogic Case-Shiller "20-City" du mois d'avril, qui mesure la valeur nominale du marché de l'immobilier résidentiel américain dans vingt régions métropolitaines, affiche de son côté une hausse de 1,62% (ajusté des variations saisonnières) en comparaison du mois antérieur. Hors ajustements saisonniers, cet indicateur grimpe de 2,1% par rapport au mois précédent et de 14,9% en glissement annuel, sa plus forte hausse depuis décembre 2005.

Source : Boursier.com

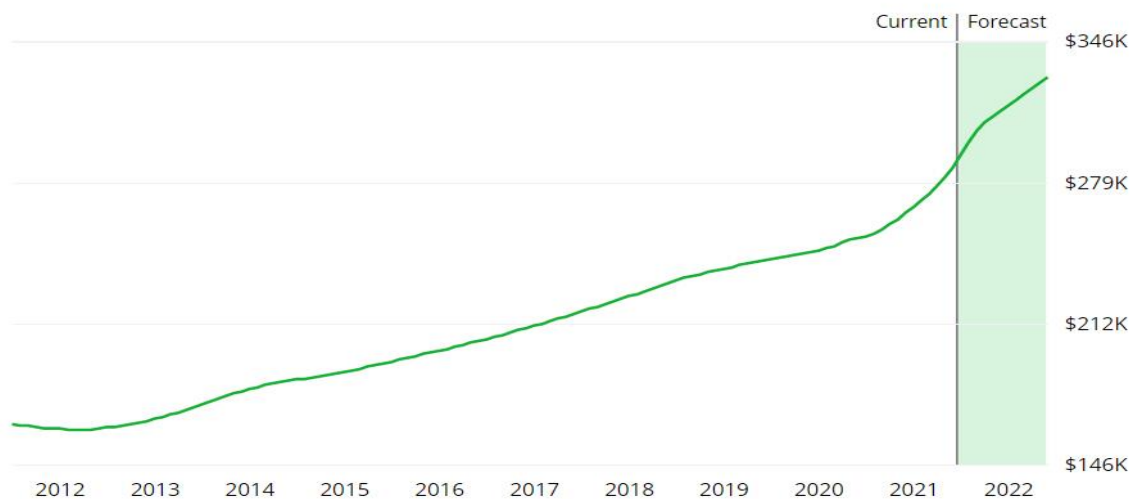
- **22/06/2021 - Immobilier : le prix moyen des maisons aux USA a grimpé de +23.6% en un an !**

Le marché de l'immobilier en France se porte bien, mais ce n'est rien comparativement à celui outre-Atlantique. Les prix explosent sous l'effet de la rareté des biens mis en vente. Les prix des maisons explosent, +23.6% sur un an.

### **Emballement des prix de l'immobilier aux USA**

Aux USA, tout semble en dehors de contrôle. La FED se dit surprise de l'explosion de l'inflation, mais visiblement, ce n'est pas fini ! Les prix de l'immobilier se sont envolés de +23.6% en l'espace d'une année. De mai 2020 à mai 2021, le prix moyen des maisons est désormais de 350.300 \$, un niveau record, jamais atteint. Même avant la crise financière de 2007 aux USA (arrivée en 2008 en Europe). Et cette hausse semble encore d'actualité jusqu'en 2022. Selon les sites d'annonces immobilières, à l'instar de Zillow, les prix ont grimpé récemment, avec l'annonce de la remontée prochaine des taux d'intérêts. Les prix ont subitement décalés de +10% en l'espace d'une dizaine de jours.

May 2022 — United States \$329K



Prix moyen des maisons aux USA (estimation pour 2020 en vert), en K \$ © Zillow Estimates

Trop peu de biens mis en vente. Les américains recherchent activement des biens à acheter, des maisons évidemment, avant la remontée des taux d'intérêts. Mais l'offre est réduite, les prix, accompagnés par des crédits avantageux, font le reste. La FED se dit inquiète et redoute déjà une nouvelle bulle immobilière. Les acquéreurs empruntent massivement et un retournement du marché pourrait conduire une nouvelle fois vers un risque financier systémique.



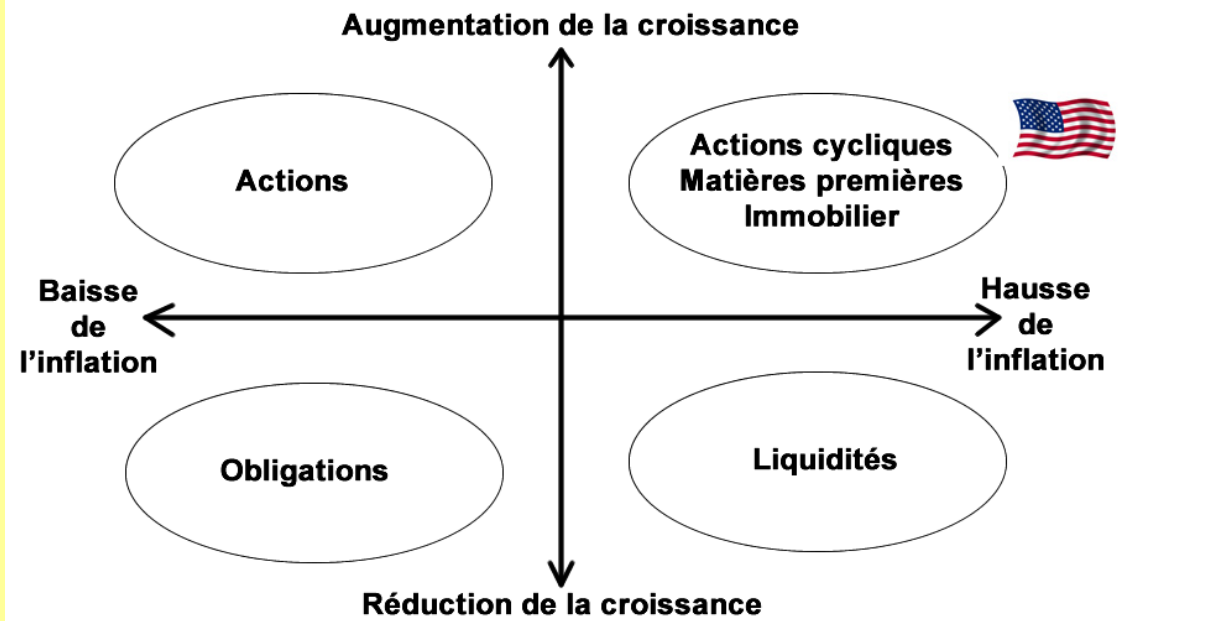
## Des taux d'intérêts plus élevés qu'en France

Aux USA, les taux des crédits immobiliers ne sont pas aussi avantageux qu'en France. Un crédit immobilier pour une maison de 250.000\$ peut être négocié autour des 3%, cela reste toutefois attractif pour les Américains.

ZONES GÉOGRAPHIQUES	INFLATION (RYTHME ANNUEL)	TAUX D'INTÉRÊTS LONG TERME (10Y)	CROISSANCE (% PIB)	CONSOMMATION	ACTIFS À PRIVILÉGIER
USA	5.00%	1.57%	5.50%	5.50%	Actions cycliques Matières premières Immobilier

USA : QUELS ACTIFS FINANCIERS PRIVILÉGIER ?

Source :



La position du drapeau de la zone géographique sur le schéma indique le ou les actifs financiers à privilégier. Sa position est calculée en fonction de la variation des indicateurs macroéconomiques de l'inflation et de la croissance. (dernière mise à jour effectuée le 22/06/2021 )

- **22/06/2021 - La hausse des prix pèse sur les reventes de logements aux Etats-Unis**

**Quatrième baisse consécutive des reventes de logements existants aux Etats-Unis en mai...**

(Boursier.com) — Quatrième baisse consécutive des reventes de logements existants aux Etats-Unis en mai.

D'après la National Association of Realtors américaine, les reventes sont ressorties au rythme de 5,8 millions, en baisse de 0,9%, contre un consensus de 5,73 millions. Les ventes continuent donc de reculer après avoir atteint des sommets pluriannuels, la hausse des prix compensant de plus en plus les faibles coûts d'emprunt. La forte demande, associée à une offre limitée de logements disponibles, a en effet fait grimper les prix de vente en flèche dans de nombreuses régions.

Le prix de vente médian a augmenté de 23,6% par rapport à l'année précédente pour atteindre un niveau record de 350.300\$ en mai. "Le manque de stocks continue d'être le principal facteur qui freine les ventes de maisons, mais la baisse de l'accessibilité financière a pour effet d'écartier du marché certains acheteurs débutants", souligne Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR.

Par ailleurs, l'indice manufacturier régional de la Fed de Richmond pour le mois de juin, qui vient lui aussi d'être publié, est ressorti à 22, contre un consensus de 18 et un niveau de 18 un mois avant, ce qui signale une accélération de l'activité manufacturière régionale.

*Source : Boursier.com*

- **16/06/2021 - Aux États-Unis, les mises en chantier rebondissent en mai, mais moins qu'attendu**

Les mises en chantier de logements aux États-Unis ont rebondi en mai après une forte chute en avril, mais moins que prévu, le secteur faisant toujours face à des difficultés d'approvisionnement, selon les données du département du Commerce publiées mercredi.

Ce sont ainsi 1,572 million de maisons et immeubles qui ont commencé à être construits dans le pays, en rythme annualisé ajusté des variations saisonnières. Cela représente une hausse de 3,6% par rapport à avril, dont les données ont été révisées en baisse (1,517 million), montrant une chute plus forte qu'initialement annoncé. Mais c'est moins bien que prévu, puisque les analystes tablaient sur un rebond, et sur 1,635 million de mises en chantier.

Et c'est toujours bien moins qu'en mars, lorsque 1,733 million de logements avaient été mis en chantier, le plus haut niveau depuis juillet 2006. Par ailleurs, le nombre de permis de construire, indicateur avancé du marché puisqu'ils permettent d'anticiper le nombre de chantiers qui vont commencer, a lui aussi augmenté en mai, de 3%, avec 1,681 million de permis délivrés en rythme annualisé. Le marché immobilier a été l'un des grands gagnants de la crise, de nombreux ménages ayant profité des taux d'intérêt historiquement bas pour investir dans une résidence principale ou secondaire.

Le télétravail, d'abord forcé face à la pandémie, puis désormais très souvent choisi, a également poussé des familles à s'éloigner des centres-villes pour avoir un logement plus grand et un coin de verdure. Mais le nombre trop faible de logements à vendre est d'abord venu freiner cet engouement. Et depuis plusieurs mois, les difficultés mondiales d'approvisionnement ont renchéri le coût des matériaux de construction, et donc des logements.

La confiance des constructeurs de maisons individuelles a même chuté en mai au plus bas depuis août 2020, à cause de la hausse des prix des matériaux et des perturbations sur la chaîne d'approvisionnement, selon l'enquête mensuelle de l'Association nationale du secteur (NAHB) et de Wells Fargo.

Mais les prix du bois, «qui ont baissé de 40% par rapport à leur niveau record de début mai», pourraient aider à leur redonner le sourire, selon les analystes d'Oxford Economics.

Source : lefigaro.fr avec AFP

- **15/06/2021 - Etats-Unis : indice décevant du marché immobilier**

L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de juin est ressorti à 81, contre un consensus de...

(Boursier.com) — L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de juin est ressorti à 81, contre un consensus de marché de 83 et un niveau de 83 un mois auparavant.

Les stocks des entreprises du mois d'avril, qui viennent également d'être publiés, se sont établis en retrait de 0,2%, contre -0,1% de consensus et +0,2% un mois plus tôt.

Source : Boursier.com

- **21/06/2021 - Nouveaux records pour les prix de l'immobilier au Royaume-Uni**

**Le prix moyen des propriétés mises en vente a augmenté de 0,8% en moyenne en juin. Il atteint le record de 336.073 livres, soit près des 400.000 euros.**

(BFM Immo) - Les prix de l'immobilier ont atteint de nouveaux records au Royaume-Uni en juin, pour le troisième mois d'affilée, mais le rythme des ventes ralentit, indique lundi le site de petites annonces Rightmove dans un communiqué. Le prix moyen des propriétés mises en vente n'a augmenté que de 0,8% en moyenne en juin, mais il atteint malgré cela le record de 336.073 livres, détaille Rightmove, précisant que les prix atteignent des sommets dans toutes les régions du pays.

L'inflation immobilière ralentit toutefois, puisqu'elle atteignait encore 1,8% en mai et 2,1% en avril. "Des taux d'intérêt à des records de faiblesse et le moratoire sur la taxe sur les transactions immobilières ont aidé beaucoup de gens à avoir les moyens de s'offrir des propriétés plus chères", a commenté Tim Bannister, directeur des données sur les propriétés, cité dans le communiqué. Il ajoute que la fin attendue du moratoire en septembre "a aussi donné à certains un sentiment d'urgence" pour finaliser un achat.

### "Un tassement du rythme d'activité"

Cette échéance en septembre et une offre de nouveaux biens qui se raréfie réduisent cependant la capacité ou la volonté de déménager pour certains acheteurs et Tim Bannister voit "un tassement du rythme d'activité incroyable que nous avons vu l'année dernière".

Ainsi, le nombre de promesses de ventes en mai était 17% supérieur à celui de la même période en 2019, avant la pandémie, contre 45% en avril comparé à la même période en 2019. La hausse des prix immobiliers a accéléré particulièrement au Pays de Galles (+14,6% depuis mars 2020) et dans le sud-ouest de l'Angleterre (+11,4%).

Le sud-ouest est depuis longtemps une région prisée pour les résidences secondaires mais connaît un regain de popularité" auprès des habitants des grandes villes et notamment de Londres avec la possibilité de télétravailler, remarque Tim Bannister. Mais ces nouveaux acquéreurs qui viennent "de zones plus chères du pays ont des budgets potentiels plus élevés que les acheteurs locaux, ce qui entraîne une détérioration de l'accès au logement pour les résidents locaux", souligne-t-il.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

- **21/06/2021 - Nouveau pic historique des prix de l'immobilier au Royaume-Uni**

Si les prix de l'immobilier ont atteint de nouveaux records au Royaume-Uni en juin, le rythme des ventes ralentit, rapporte le site de petites annonces Rightmove ! La hausse des prix immobiliers a accéléré particulièrement au Pays de Galles (+14,6% depuis mars - 2020) et dans le sud-ouest de l'Angleterre (+11,4%).

Nouveau record pour les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ! Le prix moyen des propriétés mises en vente n'a augmenté que de 0,8% en moyenne en juin, mais il atteint malgré cela le record de 336.073 livres, selon le site de petites annonces Rightmove. Les prix atteignent même des sommets dans toutes les régions du pays ! L'inflation immobilière ralentit toutefois, puisqu'elle atteignait encore 1,8% en mai et 2,1% en avril. "Des taux d'intérêt à des records de faiblesse et le moratoire sur la taxe sur les transactions immobilières ont aidé beaucoup de gens à avoir les moyens de s'offrir des propriétés plus chères", a commenté Tim Bannister, directeur des données sur les propriétés, cité dans le communiqué. Il ajoute que la fin attendue du moratoire en septembre "a aussi donné à certains un sentiment d'urgence" pour finaliser un achat.

Cette échéance en septembre et une offre de nouveaux biens qui se raréfie réduisent cependant la capacité ou la volonté de déménager pour certains acheteurs et M. Bannister voit "un tassement du rythme d'activité incroyable que nous avons vu l'année dernière". Ainsi, le nombre de promesses de ventes en mai était 17% supérieur à celui de la même période en 2019, avant la pandémie, contre 45% en avril comparé à la même période en 2019. La hausse des prix immobiliers a accéléré particulièrement au Pays de Galles (+14,6% depuis mars 2020) et dans le sud-ouest de l'Angleterre (+11,4%).

"Le sud-ouest est depuis longtemps une région prisée pour les résidences secondaires mais connaît un regain de popularité" auprès des habitants des grandes villes et notamment de Londres avec la possibilité de télétravailler, remarque M. Bannister.

Mais ces nouveaux acquéreurs qui viennent "de zones plus chères du pays ont des budgets potentiels plus élevés que les acheteurs locaux, ce qui entraîne une détérioration de l'accès au logement pour les résidents locaux", souligne-t-il.

Source : *capital.fr*

- **21/06/2021 - Les prix demandés pour les maisons atteignent des niveaux records en Grande-Bretagne | Marché du logement**

Les prix demandés aux maisons ont atteint des niveaux records dans toutes les régions de Grande-Bretagne, selon les derniers chiffres, bien que certains experts se soient demandé si le boom pandémique commençait enfin à s'estomper.

Le prix des propriétés mises sur le marché a augmenté de 0,8% en glissement mensuel en juin pour atteindre un troisième record consécutif de 336 073 £, selon les données de Rightmove, un site Web d'annonces immobilières.

Il s'agissait de la plus forte augmentation de juin de l'indice Rightmove depuis 2015. Cependant, l'énorme augmentation des ventes par rapport à la période pré-pandémique a semblé quelque peu s'estomper. Le nombre de ventes convenues en mai était supérieur de 17% au même point en 2019, après que les ventes d'avril aient augmenté de 45% par rapport à deux ans plus tôt.

Les économistes et les initiés du logement ont été surpris – et dans certains cas déconcertés – par la force de la flambée des prix de l'immobilier au Royaume-Uni pendant la crise de Covid. Andy Haldane, l'économiste en chef de la Banque d'Angleterre, a déclaré ce mois-ci que le marché du logement britannique était «en feu» en raison des allègements fiscaux du gouvernement ainsi que de la demande accrue des ménages plus riches ayant plus d'économies après les fermetures. Il y a également eu une demande pour plus d'espace depuis que le coronavirus a frappé, ce qui a encore augmenté les prix dans certaines régions.

Tim Bannister, directeur des données immobilières de Rightmove, a déclaré qu'il y avait « les premiers signes d'un ralentissement du rythme frénétique » des ventes de maisons – bien que cela soit dû en partie aux prix élevés associés au nombre de maisons en vente atteignant un plus bas historique.

« Des taux d'intérêt record et des allègements de droits de timbre ont aidé beaucoup de personnes à se permettre des prix plus élevés, satisfaisant leurs désirs refoulés d'une nouvelle maison adaptée à une nouvelle ère », a déclaré Bannister. « Une partie de cette demande a maintenant été satisfaite, et la suppression progressive des allègements de droits de timbre a également supprimé une partie de l'urgence de déménager, bien que nos données de trafic et de recherche élevées indiquent qu'il existe toujours une forte demande des acheteurs. »

Les données de Rightmove sont basées sur les prix demandés des maisons sur sa plateforme. Des données distinctes de l'Office for National Statistics basées sur les achats effectués montrent des prix moyens des logements inférieurs, mais donnent une image similaire d'un marché chaud.

Les données de l'ONS ont montré que les prix des logements ont culminé à 256 000 £ en mars 2021, mais avec de fortes augmentations de prix dans les quatre pays du Royaume-Uni. Sa mesure du prix moyen des maisons au Royaume-Uni a chuté à 251 000 £ en avril, mais c'était toujours 20 000 £ de plus qu'en avril 2020.

Les perspectives des prix des logements ont été compliquées par la prolongation de la fin du congé des droits de timbre. Les vacances, instaurées par le chancelier Rishi Sunak, lorsqu'il est apparu que la pandémie pourrait provoquer une chute des prix, ont été critiquées pour avoir alimenté la flambée des prix de l'immobilier, les acheteurs ayant précipité les achats pour entrer avant la date limite.

### **Inscription à la messagerie professionnelle du tuteur**

Le seuil à partir duquel le droit de timbre commence en Angleterre et en Irlande du Nord sera réduit de 500 000 £ à 250 000 £ le 1er juillet. Puis, en septembre, il retombera au niveau d'avant la pandémie de 125 000 £.

Les seuils de congé des droits de timbre pour l'Écosse et le Pays de Galles ont été fixés à 250 000 £. En Écosse, il a pris fin le 31 mars, tandis qu'au Pays de Galles, il a été prolongé jusqu'au 30 juin.

Samuel Tombs, économiste en chef au Royaume-Uni chez Pantheon Macroeconomics, un cabinet de conseil, s'attend à ce que les prix des logements atteignent un nouveau sommet en septembre, puis chutent fortement en octobre et terminent l'année en hausse de seulement 1% sur un an.

« Les prix chuteraient de 1% en octobre, si la hausse effective des taxes était pleinement capitalisée dans les prix », a déclaré Tombs. « Mais une baisse plus importante semble plausible, car l'exonération de la taxe foncière sur les droits de timbre a concentré une demande qui se serait matérialisée sur une plus longue période. »

*Source : fr24news.com*



- **15/06/2021 - Près de 15% de baisse des prix des loyers à Barcelone**

**Le portail immobilier Fotocasa a réalisé une étude sur les prix des loyers en Espagne. Au cours de l'année, ils ont baissé à Barcelone comme dans le reste de la Catalogne.**

Les répercussions de la crise du coronavirus ont été nombreuses, notamment dans l'immobilier. Avant la crise, les prix des loyers battaient des records à Barcelone. Depuis la pandémie, ils ont baissé significativement. Selon le portail immobilier **Fotocasa**, en Catalogne, ils affichent une diminution de 7,5% en mai 2021, par rapport à la même période l'année dernière. Ils ont cependant légèrement augmenté par rapport au mois d'avril, de 0,5%. Dans la province de Barcelone, entre ces mêmes deux mois, la hausse est de 0,1%. Et d'une année à l'autre, la baisse fut de 10,3%. Selon les données de mai 2021, le prix est de 14,58 €/m<sup>2</sup>.

Concernant la ville de Barcelone, la baisse a été de 14,7% en comparant mai dernier et le même mois en 2020. Elle affiche un prix de 15,25 €/m<sup>2</sup> en mai 2021. Sant Andreu (-18%), Eixample (-15,8%), Sants-Montjuïc (-14,9%) et Ciutat Vella (-14,8%) sont les quartiers ayant connu la plus grande diminution interannuelle.

### **Baisse généralisée en Espagne**

Toujours selon Fotocasa, dans toute l'Espagne les prix ont baissé de 4,5% en mai dernier, en comparaison avec le même mois de l'année 2020. Il s'agit de la quatrième baisse consécutive depuis février. Le prix est de 10,42 €/m<sup>2</sup>.

Madrid et la Catalogne correspondent aux régions enregistrant les diminutions les plus importantes. Malgré tout, elles restent les communautés autonomes affichant les loyers les plus chers du pays, avec 13,88 €/m<sup>2</sup> pour la Catalogne et 13,77 €/m<sup>2</sup> pour Madrid selon les chiffres de mai 2021.

*Source : equinoxmagazine.fr*

- **10/06/2021 - La loi du gel des loyers catalans en danger**

La loi régulant le prix des loyers en Catalogne pourrait être suspendue si le gouvernement espagnol lance un recours devant le Conseil constitutionnel.

Depuis septembre 2020, le gouvernement de Catalogne a gelé le prix des loyers. Une mesure efficace surtout à Barcelone qui empêche le propriétaire d'augmenter le prix du logement à la fin du bail. Par ailleurs, le montant locatif au mètre carré est indexé sur l'indice de la Generalitat. Cette loi est menacée par l'Espagne.

En premier lieu par l'opposition de droite qui a saisi le Conseil constitutionnel. Le Partido Popular estime que le texte viole les compétences nationales espagnoles en charge des politiques de logement. La lecture séduit de plus en plus le gouvernement espagnol. Pour le moment l'exécutif socialiste de Pedro Sanchez n'a pas saisi le Conseil constitutionnel. Si le gouvernement franchit le pas, la loi sera automatiquement suspendue le temps que l'instance rende son avis.

### **Décision prise en Conseil des ministres la semaine prochaine**

Miquel Iceta, ministre en charge des Territoires a avancé hier cette possibilité : « Si mes services ou moi-même arrivons à la conclusion qu'une loi régionale viole le cadre juridictionnel, j'ai l'obligation politique, morale et juridique d'interjeter appel. Je ne peux pas regarder ailleurs ». Des paroles aux actes, le Conseil des ministres discutera de cette possibilité la semaine prochaine.

D'une manière consensuelle, la Generalitat et le gouvernement espagnol pourraient arriver à un accord au sein de la commission bilatérale de coopération. Cet organe est prévu justement pour trouver une solution lors d'un litige de compétences entre l'état central et les régions.

Au-delà du cadre juridique, cette affaire traîne un lourd poids politique. La loi de régulation des loyers, est le marqueur social de la gauche indépendantiste catalane (ERC) actuellement au pouvoir en Catalogne. Une suspension de la norme serait un sérieux coup de canif dans les relations entre ERC et les socialistes en Espagne. Hors, Pedro Sanchez a besoin du soutien des députés d'ERC au parlement national pour maintenir sa fragile majorité. Par ailleurs, socialement parlant, suspendre une loi encadrant le prix des loyers est de mauvaise presse pour un exécutif se disant progressiste. D'autant plus, que le parti socialiste a refusé de voter une loi nationale gelant les loyers dans toute l'Espagne. Pourtant, la mesure était une promesse des socialistes lorsque le parti a signé l'accord de gouvernance avec Podemos.

Le gouvernement espagnol est fortement suspecté par les associations de locataires d'être sous l'influence des lobbies immobiliers. Le secteur étant totalement opposé à cette loi.

Depuis septembre, le prix des loyers est en baisse en Catalogne et à Barcelone. Difficile cependant de savoir dans quelle mesure la chute est attribuable à la loi ou aux effets de la pandémie.

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

## • 02/06/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en juin 2021

### Éditorial Juin 2021 : L'inflation de retour pour combien de temps ?

L'inflation est de retour en France (+1,3% en avril sur un an), au Royaume-Uni (+1,5%) et surtout aux USA (+4,2%), ce qui pourrait entraîner très vite une hausse des taux d'intérêt.

Inflation, c'est un mot qu'on avait oublié de notre vocabulaire. Et pourtant, il va falloir vous habituer à une hausse des prix encore plus importante dans les prochains mois. Les causes : une hausse généralisée des prix des matières premières due à des ruptures de stock, elles-mêmes conséquence de la fermeture de centres de production suite à la pandémie. La hausse de l'inflation concerne aussi les produits alimentaires. En cause, des conditions climatiques « exceptionnellement » défavorables chez les pays producteurs : froid inhabituel et faibles précipitations aux Etats-Unis, sécheresse au Brésil et fortes précipitations en Argentine, gel en France...

C'est plutôt d'une explosion des prix des matières premières dont il faudrait parler. Par exemple, la tonne d'acier de hauts-fourneaux se négociait autour de 250 € avant novembre, elle tourne aujourd'hui autour des 700 €. Les prix de la tonne de cuivre et d'étain ont grimpé respectivement de 25% et 40% depuis janvier. Aux USA, le bois, matériaux de construction privilégié pour les maisons, enregistre un pic de prix historique (+85% depuis le 1er janvier). En Europe, les prix des matériaux de construction grimpent aussi : le coût du ciment, du gypse (constituant du plâtre), des résines, a grimpé de 15 à 20 % sur huit mois. Cette situation de « rareté de l'offre » est inédite depuis au moins cinquante ans. Sans parler de l'augmentation des prix du brut (pétrole) de 30% depuis le début de l'année.

Quant aux prix des denrées alimentaires, ils ont atteint des niveaux qui n'avaient plus été enregistrés depuis des années. Le cours du maïs s'est envolé de plus de 50% depuis janvier, à un niveau jamais atteint depuis 2012. Le prix du soja a grimpé de près de 20% cette année et n'avait plus été aussi élevé depuis 2013. Celui du blé affiche une progression de plus de 15% et a rejoint les niveaux observés en 2013.

Certains pays ont déjà augmenté leur taux d'intérêt. Ainsi la Banque Centrale du Brésil a été amenée à inverser sa stratégie et a augmenté ses taux d'intérêt (la « taxa Selic » est passée de 2% en janvier à 3,5% en mai) pour maîtriser une inflation qui devenait galopante (+7% depuis un an contre +3% sur l'année précédente).

Pour l'instant la FED et la BCE tranquilisent les marchés en assurant que les prix reviendront à la normale lorsque les capacités de production des matières premières seront optimales. Mais il ne faut pas sous-estimer les risques du retour d'une inflation échappant aux contrôles des banques centrales.

Depuis le 28 avril 2021, les taux de de la dette française à 10 ans sont désormais positifs. Et dans ces cas-là, le coût de la dette redevient un problème pour les gouvernements. Il s'agit alors pour eux d'agir entre restriction budgétaire et augmentation des recettes publiques, donc des impôts.

Quel impact pour l'immobilier d'une inflation plus élevée ? Tout d'abord la hausse des matières premières entraîne une hausse des coûts de construction et donc des prix de l'immobilier dans les programmes neufs. Ensuite une éventuelle hausse des taux d'intérêt rendrait le crédit immobilier plus cher et plus sélectif. Et sans doute, verra-t-on une fiscalité plus lourde visant à compenser la hausse des dettes publiques. Néanmoins, une hausse des prix de l'immobilier supérieure à la hausse des revenus et du capital (actions), telle qu'elle existe aujourd'hui, pourrait inciter les investisseurs à privilégier la pierre, comme en toute période trouble...

Alors inflation durable et hausse des taux d'intérêt ou retour à la normale après le rééquilibrage des capacités de production ? Réponse en septembre...

### **« Seulement » 77.500 étrangers ont acheté en Espagne en 2020**

Selon les notaires, les achats immobiliers d'étrangers en Espagne ont chuté de 24% en 2020. « Seulement » 77.500 étrangers ont acheté en Espagne en 2020. Britanniques (12,6%), Marocains (8,3%) en grande partie résidents, Français (8,3%) et Allemands (7,7%) sont les nationalités qui ont acheté le plus. Une fois encore, la Communauté Valencienne, l'Andalousie et la Catalogne sont les destinations préférées des étrangers. Les îles Baléares et les Canaries ont subi les plus fortes baisses d'achat des étrangers, -30% et -32% respectivement.

### **Madrid, la meilleure ville au monde pour les retraités**

Selon des experts britanniques qui ont analysé les capitales des 37 pays de l'OCDE, la meilleure pour prendre sa retraite est la capitale espagnole, Madrid. Ses avantages : une espérance de vie de 84 ans, un excellent système de santé, des prix de l'immobilier abordables, un système de retraite performant... et une exonération des impôts sur les successions. Suivent Vienne, Athènes, Rome et Luxembourg. Bref, les 340.000 Madrilènes de plus de 65 ans sont des privilégiés en Europe.

### **Retour dans les villes !**

Avec la fin de l'Etat d'Alarme, l'intérêt pour les grandes villes espagnoles renaît. Le niveau de ventes revient au niveau pré-pandémie mais les prix finaux (après négociation) demeurent plus bas de 3 à 5%. 43% des recherches de logements en mai concernent des capitales régionales, contre 38% au moment du premier confinement l'année dernière. C'est un niveau de recherche comparable à la période pré-pandémie. Les spécialistes du secteur pensent que l'exode urbain est terminé. Parmi les grandes villes qui attirent de nouveau, citons Madrid, Bilbao et Barcelone en particulier. Par contre Malaga demeure moins attirante.

### **Vue, services et connectivité pour les clients étrangers**

Les acheteurs étrangers dans les pays d'Europe du Sud recherchent plus d'espace extérieur, de connectivité et d'efficacité. C'est la conclusion d'un rapport de Savills Aguirre Newman sur une base de clients cherchant actuellement à acheter en Espagne, en France, en Italie et au Portugal. Ainsi en Espagne, une belle vue (94 %), la proximité de services (90 %) et l'accès à l'internet à haut débit (87 %) sont les facteurs attractifs les plus souvent cités. Ils sont suivis par la proximité de la plage (77%), les espaces extérieurs (71%), l'efficacité énergétique (70%) et la proximité d'un aéroport (65%). Le milieu rural est privilégié par 80% de ceux qui recherchent une résidence secondaire et seulement 58% de ceux qui recherchent une résidence principale.

### **Hausse des transactions et baisse des prix selon les notaires**

En mars, il y a eu 59.692 transactions immobilières selon les notaires espagnols, soit 84% de plus qu'en mars 2020, le premier mois du premier confinement, mais aussi 18% de plus aussi qu'en mars 2019. C'est le niveau le plus haut pour un mois de mars depuis 2007 et le troisième mois le plus élevé en transactions depuis décembre 2010.

Le prix moyen des acquisitions, 1384 €/m<sup>2</sup>, est en baisse de 4,7% par rapport à mars 2020, mais il est quasiment au même niveau qu'en mars 2019 (1389 €/m<sup>2</sup>). Selon la typologie, il y a eu une hausse de 76% des appartements vendus et de 110% des maisons individuelles. 54% des achats ont été réalisés avec une hypothèque qui représentait en moyenne 75% du prix.

### **Le marché des résidences secondaires en forte hausse**

Les achats de résidences secondaires par les espagnols et les étrangers redémarrent avec la réduction des mesures anti-covid (au moins 50% de réservations d'achat en plus en avril par rapport à mars). Surtout sur le littoral. Les premiers à revenir sur le marché sont les Espagnols, les Français et les Allemands. Ce que recherchent les acheteurs étrangers : la qualité de vie à l'espagnole, un climat plus agréable, la mer et des paysages naturels, la gastronomie et les loisirs.

### **Prix stables dans l'ancien et hausse de 5% dans le neuf à la fin de l'année 2021**

L'association des sociétés de « tasacion » estime que les prix dans l'ancien augmenteront au second et au troisième trimestre 2021 puis se stabiliseront en fin d'année. Elle prévoit aussi une hausse de prix de 5% pour les logements neufs à la fin 2021. Les logements neufs suscitent un intérêt croissant, la demande n'a jamais été aussi forte depuis 2014. Les experts notent aussi une modification du comportement des acheteurs vers des surfaces plus importantes. La moyenne des logements achetés dépasse pour la première fois les 100 m<sup>2</sup> (101 m<sup>2</sup>). L'association note aussi une attraction plus importante de la périphérie des villes.

### **Baisse de l'impôt sur les acquisitions en Andalousie**

Depuis le 28 avril 2021, la Communauté Autonome d'Andalousie a baissé le taux de l'ITP (l'Impôt sur la Transmission de Propriété). Elle est passée de plusieurs taux variables, 8% (jusqu'à 400.000 euros), 9% (de 400.000 à 700.000 euros) et 10% (au-dessus de 700.000 euros) à un taux unique de 7%. Après l'exonération de l'impôt sur les successions il y a 2 ans, c'est la seconde mesure fiscale d'importance en Andalousie pour la diminution de la pression fiscale dans l'immobilier. Dans la pratique, si vous achetez un bien de 300.000 euros en Andalousie, vous paierez 3000 euros de moins en impôt lors de l'achat. Pour un bien de 600.000 euros, l'économie sera de 8000 euros. L'objectif du gouvernement andalou est de dynamiser le marché immobilier. Rappelons que le taux de l'ITP est de 10% en Catalogne et dans la Communauté Valencienne, et de 8% aux Baléares. Et seulement de 6% dans la Communauté de Madrid et de 4% au Pays Basque.

### **Feu vert pour les Assemblées Générales de copropriétaires à distance**

Avec le Décret-Loi Royal 8/2021, du 4 mai, le gouvernement a donné le feu vert pour que les assemblées de copropriétaires puissent se tenir par voie télématique. Et des résolutions peuvent même être prises sans réunion par le biais de consultations écrites (mails inclus). De cette façon, il n'est plus obligatoire de convoquer des assemblées de propriétaires jusqu'au 31 décembre 2021. Le gouvernement a aussi approuvé que l'assemblée des copropriétaires puisse se réunir par vidéoconférence ou par conférence téléphonique. Notamment pour traiter des questions urgentes qui ne peuvent être retardées, par exemple travaux d'accessibilité et travaux nécessaires à l'entretien du bâtiment. Mais pour que ces réunions urgentes puissent se tenir, il est indispensable que les propriétaires disposant des moyens nécessaires pour participer aux réunions convoquées par le président représentent au moins un quart des propriétaires ou 25% des quotas de participation.

### **Eviter les okupas avant l'occupation !**

Quand des okupas (squatters) occupent un appartement ou une villa le plus souvent des résidences secondaires, c'est souvent trop tard. Les faire sortir peut alors s'avérer long et coûteux. La justice est toujours trop lente et le bien est très souvent détérioré. Un nouveau système, OkupasNo, permet d'agir avant l'occupation. Il offre un service notarial décrivant l'utilisation du bien (résidence secondaire), un système de détection immédiate d'un intrus dans l'habitation et une assurance « antiokupacion » avec couverture juridique.

## Confidentiel et Express des News en Juin 2021

### NEWS EN JUIN 2021 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

Les prix dans l'ancien ont augmenté **en France** de 5,9% au premier trimestre après des hausses de 6,4% et 5,2% les trimestres précédents.

Au **Royaume-Uni**, les prix de l'immobilier ont augmenté de 10,2% en mars 2021 par rapport à mars 2020.

A **Bruxelles**, les « colocations de luxe » se multiplient et provoquent une inflation des prix

Le marché européen de **l'immobilier de bureaux** restera encore à un niveau faible en Europe en 2021.

Les prix de l'immobilier devraient augmenter de 5% en **Allemagne**, en **Irlande**, en **Norvège**, en **Finlande** et en **Roumanie**.

A **Londres**, la part du coworking (bureaux partagés) dans l'immobilier de bureau est passée de 0,5% en 2015 à 6% en 2020.

**New-York** a enregistré une chute de 48% des transactions dans l'immobilier de prestige (plus de 10 millions de dollars) en 2020.

Aux **USA**, l'offre immobilière est toujours trop faible pour répondre à la demande, notamment pour les maisons de banlieue dont les prix ont augmenté de 13% en un an.

**Samsung Life** achète une participation de 25 % dans Savills IM pour 1 milliard de dollars

Le **groupe hôtelier mallorquin RIU** rachète la participation de 49% du groupe allemand TUI dans 19 de ses hôtels pour 670 millions d'euros.

Selon une étude de Allianz Partners, la récupération complète du secteur du **tourisme** ne se fera pas avant 2024.

Selon la Commission Européenne, **l'Espagne aura le plus fort taux de croissance des pays de l'UE** en 2021 avec +5,9% et en 2022 avec +6,8%, loin devant les pays suivants, la France, la Roumanie, la Croatie et la Hongrie ¡Bienvenido a España!

### News en Juin 2021 en Espagne

Le nombre de **transactions immobilières** résidentielles devrait augmenter de 20% en 2021 en Espagne.

Les prix de tous les actifs immobiliers (logements anciens, bureaux et commerces) devraient continuer à la baisse excepté la **construction résidentielle neuve**.

L'agglomération métropolitaine de **Barcelone** a choisi le groupement d'entreprises Cevesa et Neinor pour son programme de développement public/privé de plus de **4550 logements sociaux**.

En Catalogne, les achats immobiliers résidentiels par des **étrangers** ont diminué de 10% au second semestre 2020.

La moitié des acheteurs étrangers en Catalogne sont **français**.

A partir du 1er juin 2021, entre en vigueur la tarification d'électricité différenciée en fonction des horaires.

Le parc immobilier espagnol a une **moyenne d'âge de 45 ans**, et le certificat énergétique moyen est en moyenne crédité de la ponctuation E.

Les Communautés autonomes recevront **4,45 milliards d'Euros** des Fonds Européens au titre de la réhabilitation de l'habitat.

Haya Real Estate met en vente un millier de logements de **moins de 70.000 euros** jusqu'au 12 juillet prochain.

La forte demande pour les **villas** se maintient, mais on note aussi une hausse de la demande d'**appartements**.

Les jeunes espagnols préfèrent acheter un **logement neuf** qu'un logement ancien.

Le Gouvernement étudie un projet de taxation des **logements inoccupés**.

Swimmy, l'Airbnb des **locations de piscines** entre particuliers, débarque en Espagne.

35% des maisons aux **Canaries** généreront leur propre énergie en 2030.

Les agents immobiliers espagnols sont opposés à la **limitation des loyers** prévue par le Gouvernement.

Avec la fin de l'Etat d'alarme, les **réservations touristiques** explosent et les prix montent !

**AENA**, le gestionnaire des aéroports espagnols, baissera très fortement ses tarifs de location des espaces commerciaux dans les aéroports.

**Inditex** fermera 56 boutiques de plus, principalement à Madrid, en Catalogne et en Andalousie.

**Mercadona** a vendu 27 supermarchés au fonds MDSR pour 100 millions d'euros.

La Socimi Merlin installe des **panneaux photovoltaïques** sur ses immeubles pour devenir le plus grand producteur d'autoconsommation.

Les **investissements immobiliers** en Espagne devraient augmenter de 33% en 2021 pour arriver à 12 milliards d'Euros, soit le même niveau qu'en 2019.

En Juin 2021, la **dette publique** de l'Espagne atteindra 1400 milliards d'euros, soit 125% du PIB.

*Source : [espagnimmobilier.wordpress.com](https://espagnimmobilier.wordpress.com)*



- **17/06/2021 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 18,3% entre janvier et mai**

Les investissements dans le développement immobilier de la Chine ont maintenu une expansion stable au cours des cinq premiers mois de l'année, selon les données publiées mercredi par le Bureau d'Etat des statistiques.

Pendant la période de janvier à mai, les investissements dans le développement immobilier ont augmenté de 18,3% sur un an pour atteindre 5.430 milliards de yuans (environ 847,4 milliards de dollars), selon les données du BES.

Ce taux de croissance est inférieur à la hausse de 21,6% des quatre premiers mois et à l'augmentation de 25,6% des trois premiers mois.

En comparaison avec la même période de 2019, les investissements dans le développement immobilier ont grimpé de 17,9%, portant la croissance moyenne de la période de janvier à mai pour 2020 et 2021 à 8,6%, selon les données du BES.

Les investissements dans les immeubles résidentiels ont bondi de 20,7% sur un an au cours des cinq premiers mois.

*Source : french.people.com.cn*

- **17/06/2021 - Chine : légère hausse des prix de l'immobilier en mai**

BEIJING, 17 juin (Xinhua) -- Le marché immobilier chinois est resté généralement stable en mai, affichant une légère croissance en base mensuelle des prix des logements dans 70 villes majeures, selon les données officielles publiées jeudi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont progressé de 0,7% en glissement mensuel en mai, contre une hausse de 0,6% en avril, d'après les données du Bureau d'Etat des statistiques.

Les prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang ont augmenté de 0,6% en base mensuelle, tandis que ceux dans 35 villes de troisième rang ont connu une croissance mensuelle de 0,4% le mois dernier.

*Source : French.xinhuanet.com*