

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE MARS 2021

Maroc

- ▶ Repli du résultat net consolidé de ciments de 33,8% en 2020 par rapport à 2019 ;
- ▶ Chute des ventes de ciment de 10,1 % à fin février 2021 par rapport à fin février 2020 ;
- ▶ Anticipation d'un repli de l'activité de construction pour le 1er trimestre 2021 selon les promoteurs ;
- ▶ Hausse des crédits à l'habitat de 3,5 % à fin janvier 2021 sur un an ;
- ▶ Repli des ventes des branches infrastructures (25%), béton prêt à l'emploi (22,6%) et Bâtiment (14,5%) ;
- ▶ Augmentation de prix de la location longue durée au Maroc en 2020 ;
- ▶ Baisse de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) de 0,9% en 2020 (Recul de 1,2% des prix des actifs résidentiels, de 0,6% de ceux des terrains et de 0,4% de ceux des biens à usage professionnel) ;
- ▶ Repli du nombre de transactions de 15,2% en 2020 ;
- ▶ Lancement de creditSolutions.ma par Injaz Solutions lance au profit des promoteurs et des particuliers ;
- ▶ Impact négatif de la crise sanitaire sur l'immobilier professionnel.

France

- ▶ Bond du marché de l'ancien de 7% sur un an (8,5% pour les maisons et 5,9% pour les appartements) ;
- ▶ Baisse de logements autorisés de 17,4% et les mises en chantier de 4,1% sur un an ;
- ▶ Progression des transactions au premier trimestre de 3% par rapport au dernier trimestre 2020 ;
- ▶ Hausse des prix de 1,3% sur un an ;
- ▶ Bond des prix du marché haut de gamme de 5% à 25% en raison de la hausse de la demande ;
- ▶ Baisse des Indicateurs de tension immobilière (ITI) dans les grandes villes entre mars 2020 et mars 2021 ;
- ▶ Hausse des prix de matériaux de construction de "30%, voire plus encore, sur les produits bâtiment" ;
- ▶ Réduction, dans le cadre de l'investissement locatif Pinel, d'impôts calculés sur le prix d'achat des logements neufs ou réhabilités ;
- ▶ Chute des ventes de logements neufs de 25 % en 2020.

Etats-Uni

- ▶ Hausse du prix de vente médian des maisons existantes de 15,8% de plus qu'il y a un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements anciens de 6,6% et le stock des biens disponibles de 30% en un an ;
- ▶ Repli des ventes de maisons neuves de 18,2% en février. Sur un an, elles ont augmenté de 8,2% ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 10,3% par rapport à janvier et de 9,3% par rapport à février 2020 ;
- ▶ Baisse des permis de construire de 10,8% en février. Ils sont en hausse de +17% sur un an ;
- ▶ Remontée timide des taux d'intérêts des crédits immobiliers.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse du nombre de transactions sur des maisons d'un prix supérieur à 1,5 million de livres sterling de 39% entre juillet 2020 et février 2021 par rapport à la même période un an auparavant ;
- ▶ Hausse du prix moyen des maisons en février de 6,9% ;
- ▶ Baisse des volumes de vente globaux dans le centre aisé de Londres de 10% et bond de 7% sur les maisons dont le prix se situe entre 5 et 10 millions de livres en 2020 par rapport à 2019.

Espagne

- ▶ Hausse de la part d'achat des biens immobiliers par les Marocains de 16 % entre le troisième et le dernier trimestre de l'année ;
- ▶ Recul des prix en 2021 offrant des opportunités immobilières dans les principales villes espagnoles ;
- ▶ Chute du volume de transactions immobilières de 17,7 % en 2020 ;
- ▶ Baisse du nombre d'hypothèques de 8% en 2020 ;
- ▶ Prévision d'une hausse des investissements résidentiels en « Build to Rent » de 15% à 25% en 2021 et d'une hausse modérée des prix de l'immobilier en 2021 (+1,4%). Avec un "sprint" de 4,3% en 2022.

Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les villes de premier rang de 4,8% en février et ceux des villes de deuxième rang de 4,5% en glissement annuel ;
- ▶ Bond des prix de revente des logements dans les villes de premier rang de 10,8% sur un an, soit 1,2 point de pourcentage de plus que la hausse de janvier ;
- ▶ Préoccupation du principal régulateur bancaire chinois par les risques émergeant des bulles sur les marchés financiers mondiaux et le secteur immobilier du pays ;
- ▶ Bond des prix des maisons existantes de certains projets populaires de plus de 30% l'année dernière.

Maroc

P 3-11

- 26/03/2021 - Ciments du Maroc... Résultat net en baisse de 33,8% en 2020
- 24/03/2021 - Construction. Le moral des promoteurs n'est toujours pas au beau fixe, selon le HCP
- 23/03/2021 - Maroc : hausse des crédits immobiliers de 3,5 % à fin janvier
- 23/03/2021 - Immobilier : prémices d'une reprise annoncée à Marrakech
- 12/03/2021 - Ciment : Repli des ventes de 10,1% à fin février
- 12/03/2021 - Augmentation de prix de la location longue durée au Maroc en 2020
- 11/03/2021 - Habitat insalubre au Maroc. ONU-Habitat et Al Omrane examinent les modalités de renforcement de leur partenariat
- 08/03/2021 - Prêt immobilier. Lancement de CreditSolutions.ma
- 06/03/2021 - Immobilier. Baisse de plus de 15% des transactions en 2020
- 05/03/2021 - Appartements, villas, offre vs demande... Mubawab dévoile les tendances du marché de la location en 2020
- 05/03/2021 - BTP : le secteur semble s'enliser
- 03/03/2021 - "Les samedi de l'Immo" – Le 1er salon immobilier 100% digital au Maroc
- 02/03/2021 - Immobilier professionnel : Le marché lourdement impacté par la crise

France

P 12-30

- 31/03/2021 - Depuis le début de l'année, le prix des maisons anciennes s'envole
- 30/03/2021 - Logement : la production toujours loin de son niveau d'avant-crise
- 29/03/2021 - Le marché immobilier débute l'année 2021 de manière très dynamique
- 26/03/2021 - Le marché de l'immobilier haut de gamme ne souffre pas de la crise
- 24/03/2021 - La morosité du marché immobilier se confirme
- 24/03/2021 - Immobilier : vingt ans de hausse des prix décryptés
- 23/03/2021 - La flambée des prix des matériaux de construction inquiète le secteur du bâtiment
- 22/03/2021 - Les primo-accédants ont boosté le dynamisme du marché de crédit immobilier en février
- 22/03/2021 - Immobilier mars 2021 : les chiffres et informations du mois
- 21/03/2021 - [Tribune] En 2021, l'avenir du BTP sera numérique ou....
- 18/03/2021 - Action cœur de ville : 2 milliards engagés pour les villes moyennes
- 17/03/2021 - Immobilier : changement d'ère, un dossier spécial de l'Obs
- 15/03/2021 - Le marché immobilier signe sa deuxième meilleure performance en 2020
- 15/03/2021 - Le secteur immobilier en France - Faits et chiffres
- 15/03/2021 - L'octroi de permis de construire et les mises en chantier de nouveau en baisse
- 14/03/2021 - Investissement immobilier : pourquoi vaut-il mieux se lancer dès cette année dans le « Pinel » ?
- 11/03/2021 - Le marché du logement neuf se porte mal depuis quelques années, selon la FPI
- 09/03/2021 - Le marché immobilier est toujours aussi tendu
- 04/03/2021 - Les ventes de logements neufs par les promoteurs ont baissé de près de 25% en 2020
- 01/03/2021 - Un an après le début de la crise, le marché immobilier marque le pas

Etats-Unis

P 31-33

- 25/03/2021 - Les Etats-Unis commencent à manquer de maisons à vendre
- 23/03/2021 - États-Unis: les ventes de maisons neuves baissent plus que prévu en février
- 20/03/2021 - Malgré la hausse des taux immobiliers, les américains devraient continuer à emprunter massivement
- 17/03/2021 - États-Unis : les mises en chantier de logements neufs chutent de 10,3% en février

Royaume-Uni

P 34-35

- 23/03/2021 *Les ventes de maisons de luxe au Royaume-Uni ont grimpé après le premier verrouillage de Covid-19
- 02/03/2021 - Au Royaume-Uni, un budget axé sur la relance mais des hausses d'impôt à l'horizon

Espagne

P 36-42

- 30/03/2021 - Marché immobilier Espagnol : Les marocains, bons clients en 2020
- 25/03/2021 - Les Marocains, toujours friands de l'immobilier espagnol
- 09/03/2021 - Immobilier haut de gamme Espagne : Les prix en baisse dans de nombreuses villes créent de belles opportunités
- 03/03/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Mars 2021

Chine

P 43-44

- 16/03/2021 - Chine : légère hausse des prix de l'immobilier en février
- 02/03/2021 - La Chine s'inquiète des bulles immobilières et des marchés étrangers

[Lire le détail...](#)

- **26/03/2021 - Ciments du Maroc... Résultat net en baisse de 33,8% en 2020**

Le résultat net consolidé de Ciments du Maroc s'est établi à 716 millions de dirhams (MDH) au titre de l'exercice écoulée, en baisse de 33,8% par rapport à 2019, ressort-il de ses résultats annuels de 2020.

Ce repli s'explique par la baisse de l'activité à laquelle s'ajoutent une opération de dépréciation sur des actifs financiers et la contribution exceptionnelle au Fonds spécial pour la gestion de la pandémie du nouveau coronavirus (Covid-19), précise la même source.

Retraité de ces éléments non courants, le résultats net ressortirait à 967 MDH, soit un recul de 11% par rapport à 2019, note la même source, ajoutant que la capacité de l'autofinancement affiche une diminution de 11,5% à 1,358 milliard de dirhams (MMDH).

Dans une activité globale fortement impactée par la pandémie de Covid-19, la consommation nationale de ciment a enregistré une baisse de 10% par rapport à l'exercice précédent. La société est parvenue, dans ce contexte, à atténuer les effets de la baisse des volumes domestiques, du fait notamment d'un accroissement significatif de ses volumes de clinker vendus sur le marché export.

Ainsi, le chiffre d'affaire opérationnel s'est établi à 3,688 MMDH, en régression de 7,1% par rapport à 2019. L'excédent brut d'exploitation ressort, quant à lui, en diminution de 9,9% à 1,752 MMDH.

Le Conseil d'Administration de Ciments du Maroc proposera à la prochaine Assemblée générale la distribution d'un dividende ordinaire de 90 dirhams par action au titre de l'exercice 2020.

Source : btpnews.ma

- **24/03/2021 - Construction. Le moral des promoteurs n'est toujours pas au beau fixe, selon le HCP**

Les anticipations avancées par les chefs d'entreprises du secteur de la construction, pour le 1er trimestre 2021, font ressortir, globalement, une diminution de l'activité, selon le Haut-Commissariat au Plan (HCP). Cette évolution résulterait, d'une part, de la baisse d'activité prévue au niveau des branches des « travaux de construction spécialisés » et du « génie civil » et, d'autre part, de la hausse d'activité attendue dans la branche de la « construction de bâtiments », explique le HCP dans une note sur les résultats des enquêtes de conjoncture auprès des entreprises relevant des secteurs de l'industrie manufacturière, de l'extractive, de l'industrie énergétique, de l'industrie environnementale et de la construction. Cette baisse dans le secteur de la construction serait accompagnée par une baisse des effectifs employés, souligne la même source. Ladite note fait aussi ressortir qu'au 4ème trimestre 2020, l'activité dans le secteur de la construction aurait connu une baisse, précisant que cette évolution aurait été due, d'une part, à la diminution d'activité carnets de commande dans la construction se seraient situés à un niveau inférieur à la normale et l'emploi aurait connu une baisse. Dans ces conditions, le taux d'utilisation des capacités dans les branches des « travaux de construction spécialisés » et du « génie civil » et, d'autre part, à la hausse d'activité dans la branche de la « construction de bâtiments ». Les (TUC) dans le secteur de la construction se serait établi à 61%.

Source : btpnews.ma

- **23/03/2021 - Maroc : hausse des crédits immobiliers de 3,5 % à fin janvier**

Selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF) relevant du ministère de l'Économie, des finances et de la réforme de l'administration, les crédits à l'habitat ont progressé de 3,5 % à fin janvier 2021, par rapport à la même période un an auparavant.

Dans sa note de conjoncture de mars 2021, la DEPF a indiqué que les crédits à la promotion immobilière sont restés stables alors que l'encours des crédits à l'immobilier s'est établi à 283 milliards de dirhams (MMDH), soit une hausse de 2,3 %. La note souligne aussi que la loi de finances 2021 a prolongé jusqu'au 30 juin les mesures fiscales incitatives à la reprise du secteur immobilier, ce qui a permis l'amélioration des transactions immobilières.

Au premier trimestre 2021, les transactions immobilières établies par les notaires dans la ville de Casablanca sont estimées à 25 %, en nette hausse par rapport au premier trimestre 2020, précise la note qui rappelle que les ventes de ciment, qui constituent l'indicateur principal de l'activité du secteur des Bâtiments et travaux publics (BTP), ont chuté à 10,1 % à fin février 2021. Cette baisse est due aux conditions climatiques et à la prolongation de l'état d'urgence sanitaire décrétée en vue de limiter la propagation du Covid-19.

Source : bladi.net-économie

- **23/03/2021 - Immobilier : prémices d'une reprise annoncée à Marrakech**

La crise économique provoquée par la Covid-19 – avec la fermeture des frontières et la chute des visites dans une ville qui repose essentiellement sur le tourisme continue à se faire sentir à Marrakech, qui lutte pour survivre.

Ralentissement du marché de l'immobilier, bras de fer autour du prix entre acheteurs & vendeurs, une demande de niche croissante... Avito et ses clients promoteurs et agences immobilières livrent leur analyse.

L'un des secteurs les plus impactés est l'immobilier, qui reposait essentiellement sur les investissements locatifs et l'acquisition de biens secondaires dont la clientèle principale sont les marocains résidents à l'étranger, ainsi que les casablancais et Rbatis qui avaient pour habitude de passer les weekends et les vacances à Marrakech.

Étant une Marketplace miroir du marché marocain, Avito dévoile l'état de l'offre et de la demande de la ville de Marrakech avec l'aide de ses partenaires, clients du secteur qui décrivent l'expérience vue de l'intérieur.

Contrairement à ce qu'on pourrait penser, la demande – mesurée à travers les intentions d'achat effectuées sur le site – a repris et ce depuis le mois de juin dépassant même les chiffres enregistrés en janvier et février 2020 en l'occurrence, 35 000 intentions de contact mensuelles sur les offres de location et 20 500 intentions d'achat sur les offres de vente.

Toutefois, l'offre quant à elle, reprend timidement avec des prix plus bas, qui peuvent atteindre une chute de 9% comparativement avec l'avant Covid-19. Le prix moyen de location pour une superficie de 80m² sur Avito est de 3 650 Dhs pour la location et de 589 900 dhs pour la vente. Ce prix varie selon le quartier du bien et son état. Cette tendance a été également confirmée dans l'indice de prix publié par l'ANCFCC et Bank Al Maghrib qui a relevé une régression de 1,8% sur les prix de vente sur l'ensemble de l'année ainsi qu'une baisse 10,1% sur les transactions.

Cela peut être expliqué par la réticence des propriétaires à baisser leur prix face à une demande plus exigeante que jamais et qui préfèrent attendre que cette crise soit passée pour vendre au juste prix.

Entre les acheteurs profitant de la crise pour faire "une bonne affaire" et acquérir des biens au prix le plus bas possible et des vendeurs qui ne veulent pas céder, le gap s'accroît.

Hamza Berrada, directeur commercial de la région sud au sein du groupe Alliances, confirme la tendance observée sur le site et ajoute que l'impact observé varie d'un segment à un autre, en soulignant que le segment le plus touché reste les appartements économiques contrairement aux villas de petites superficies et lots de terrain de 400m² à 600m² qui ont connu une croissance de la demande. "Le confinement a aidé dans la prise de conscience de l'importance de l'espace de vie des logements et cela a

impacté positivement la demande des villas et lots de terrain" a déclaré Hamza Berrada.

Face à cette crise, les dirigeants de l'immobilier ont pris conscience que s'adapter est devenu une nécessité afin de faire face à ce qui pourrait être des changements permanents pour l'industrie après la crise.

"Cette crise a fait resurgir un sentiment d'urgence encore plus grand qu'avant pour numériser l'offre et offrir une meilleure expérience aux locataires et aux acheteurs, avec un parcours d'achat digitalisé." déclare **Sahsah Yassine**, directeur commercial chez le promoteur immobilier **Caprice** spécialisé dans la vente des appartements haut standing et locaux commerciaux à Marrakech.

En immobilier comme dans de nombreux secteurs, la crise de la Covid-19 bouleverse les pratiques et accélère la digitalisation pour être au plus près des attentes des acquéreurs d'aujourd'hui. C'est donc toute la chaîne immobilière qui doit continuer à faire preuve d'adaptabilité. "L'enjeu étant pour tous les acteurs de l'immobilier de se réinventer pour proposer un modèle davantage tourné vers les outils numériques et la digitalisation de l'offre. Notre rôle est d'accompagner les professionnels afin de mener à bien cette transition" conclut **Zakaria Ghassouli**, directeur général de Avito, la marketplace numéro 1 de l'immobilier au Maroc.

Source : chantiersdumaroc.ma - communiqué de presse

- **12/03/2021 – Ciment : Repli des ventes de 10,1% à fin février**

Les ventes du ciment se sont chiffrées à 2,1 millions de tonnes (MT) au titre des deux premiers mois de cette année, en repli de 10,1% par rapport à fin février 2020, selon BMCE Capital Research (BKR).

Cette baisse est attribuable à la forte pluviométrie enregistrée sur les deux premiers mois de 2021 ayant entravé partiellement la bonne marche des chantiers de construction, indique une note de BMCE Capital Research qui cite les chiffres de l'Association professionnelle des cimentiers (APC).

Par type de consommateurs, l'ensemble des segments affichent un repli, les ventes drainées par les branches infrastructures (25,02%), béton prêt à l'emploi (22,63%) et Bâtiment (14,51%) ayant été les plus affectées, poursuit la même source. Et d'ajouter que les écoulements des activités "Distribution" et "Préfa" enregistrent des baisses moins marquées de 5,55% et 5,46% respectivement. Sur le seul mois de février, les ventes de ciment se contractent, en glissement annuel, de 7,96% à 1,1 MT. En revanche, elles ressortent en hausse de 4,1% en séquentiel.

Source : Lematin.ma

- **12/03/2021 - Augmentation de prix de la location longue durée au Maroc en 2020**

Mubawab, site d'annonces spécialisé dans l'immobilier au Maroc, démarre l'année 2021 avec le lancement de la 4^e édition du Tensiomètre Locatif, retraçant la dynamique du marché de la location longue durée au niveau national en plus d'une rétrospective de toute l'année.

Après le lancement de l'indice des prix locatifs des appartements, qu'ils soient vides ou meublés, cette édition du Tensiomètre Locatif de Mubawab marque une première au Maroc avec le lancement du nouvel indice locatif spécial villas vides et meublées.

« Ce tensiomètre s'inscrit dans notre démarche de rendre la data accessible à tout l'écosystème, et ce, dans le but d'éclairer sur les principales tendances et d'apporter de la transparence sur le marché. Le bond digital considérable de l'industrie de la pierre en 2020 a fait que le comportement du consommateur sur la toile est surveillé de près. Avec un panel représentatif de 4 millions de visiteurs mensuels, près de 40% de nos annonces qui sont relatives à la location, et 31% des visiteurs du portail qui sont à la recherche d'une location, ce tensiomètre retrace fidèlement la dynamique du marché de la location longue durée au niveau national », commente Kevin Gormand, CEO et co-fondateur de Mubawab.

Il en ressort que la location non meublée a enregistré une augmentation des prix en 2020. A vrai dire, depuis 2019, la location d'appartements vides enregistre une tendance baissière qui s'est inversée pendant le 2ème trimestre 2020, marquant un bond de 10% en glissement trimestriel.

Le troisième trimestre 2020 suit logiquement cette courbe et inscrit une nouvelle augmentation de 2% en glissement trimestriel, et le 4ème trimestre confirme cette tendance avec une augmentation trimestrielle de 2%.

Contrairement aux périodes précédentes, la tendance bascule également dans une augmentation annuelle glissante bien que minime pour le moment (+1%). Quant aux villas louées vides, le même schéma se reproduit : une évolution annuelle positive (+9%), mais la chute trimestrielle se creuse au ralenti avec seulement -1% contre -7,5% les trimestres précédents.

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se trouvent dans les villes de Khouribga, Azemmour et Ouad Zem, avec respectivement 1 300, 1 500 et 1 600 Dhs, et les loyers les plus chers toujours dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement 11 000, 10 000 et 9 000 Dhs.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca (30 400 Dhs), Rabat (29 500 Dhs) et Bouskoura (27 000 Dhs), les moins chères se situent à Oujda (4 200 Dhs), Ait Ourir (4 500 Dhs) et Meknès (5 000 Dhs).

Stabilisation des prix de la location meublée

Après deux trimestres de hausse des prix pour les appartements meublés, le marché semble s'équilibrer à fin 2020 et revenir à des niveaux de prix plus habituels. Les prix perdent 1% sur un trimestre et retrouvent un niveau de prix similaire à la même période de l'année précédente.

Les prix des villas meublées continuent d'augmenter : +6% à fin 2020 contre 3% le trimestre précédent. Ces tendances confirment le ressenti évoqué au troisième trimestre 2020 : l'écosystème locatif au Maroc est sujet à une réelle transformation.

Un besoin d'espaces plus grands qui se confirme

Comme le prédisaient les tendances du trimestre précédent, les locataires cherchent à agrandir leur logement : une augmentation moyenne de 2m² a été enregistrée en un seul trimestre et 2,5m² par rapport à la même période de 2019.

Quant au confort intérieur, un changement est également observé : passage de 48% à 51% d'appartements avec balcon ou terrasse, et de 60% à 62% de villas avec piscine. Ces indicateurs sont à surveiller dans les mois à venir.

Un ratio offre vs demande positif

Le ratio offre vs demande continue d'être dans le positif pendant le 4ème trimestre 2020 dans les principales villes du Royaume. La demande reprend (+2%) après un léger recul de -1% le trimestre précédent dans certaines villes. Le ratio double et passe de 1,95 en moyenne à 3,09 en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone.

Dynamique du marché de la location en 2020

La demande et l'offre sont les indicateurs clés de cette analyse étant donné qu'ils ont subi le plus de fluctuation cette année à cause de la conjoncture. Le portail enregistre un pic de la demande pendant les mois de février et de septembre 2020. Quant à l'offre, elle retrouve plutôt sa force durant les mois de novembre et décembre 2020. A l'inverse, c'est pendant les mois d'avril et mai que le portail a enregistré les prix de loyer les plus élevés, et en novembre et août les loyers les moins chers. Juillet, quant à lui – un mois avant la levée du confinement – marque le pic de recherche de la plus grande superficie.

Source : *l'opinion.ma*

- **11/03/2021 - Habitat insalubre au Maroc. ONU-Habitat et Al Omrane examinent les modalités de renforcement de leur partenariat**

La Secrétaire-générale adjointe de Nations-Unies et Directrice exécutive d'ONU-Habitat, Maimunah Mohd Sharif, et le Président du Directoire du Groupe Al Omrane ont examiné, mercredi à Rabat, les modalités de renforcement de leur partenariat en matière de traitement de l'habitat insalubre dans le cadre d'une réunion de travail tenue au siège de la Holding Al Omrane. Intervenant dans le cadre de la visite officielle au Maroc de la responsable onusienne pour la signature du Programme-Pays 2020-2023 du Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains et l'ouverture, à Rabat, du bureau national d'ONU-Habitat du Royaume du Maroc, cette réunion a été l'occasion pour les deux responsables de discuter de la problématique de l'habitat insalubre (VSB-Habitat menaçant ruine-restructuration des quartiers sous équipés) et de présenter l'expérience du Groupe Al Omrane en matière de durabilité et de recherche et développement. Cette initiative onusienne intervient en reconnaissance du rôle de leader du Maroc en matière d'habitat, de développement urbain et de lutte contre l'habitat insalubre, grâce à la Haute sollicitude Royale dont bénéficie le secteur, la constitutionnalisation du droit au logement et les résultats substantiels obtenus dans le cadre d'une politique et des programmes nationaux multiformes et intégrés, tels que le programme villes sans bidonvilles (VSB), les programmes de logements sociaux et le programme des villes nouvelles.

Dans une déclaration à la MAP à cette occasion, Mme Sharif s'est réjouie de la collaboration de ONU-Habitat avec le Groupe Al Omrane, laquelle œuvre à trouver une réponse à la problématique des bidonvilles en vue d'un changement transformationnel, insistant sur l'importance fondamentale d'éradiquer les habitations insalubres et d'en empêcher l'éclosion grâce à une action concrète axée sur la prévention au niveau des zones urbaines mais aussi des villes intermédiaires, des villes satellitaires et des villages. La responsable onusienne a également évoqué les perspectives de collaboration entre les deux institutions qui consistent en l'implémentation à travers Al Omrane de projets et de programmes en matière de réhabilitation des bidonvilles, ainsi que de favoriser l'accès au logement pour tous au niveau des différentes agglomérations à travers le Royaume afin d'apporter aux villes une nouvelle dynamique et d'améliorer la qualité de vie des citoyens dans les zones rurales. Après avoir mis l'accent sur l'importance de la formation et du renforcement des capacités des communautés au même titre que les gestionnaires de la ville pour mieux appréhender les innovations et les nouvelles technologies, Mme Sharif a fait part de sa détermination de ramener les meilleures pratiques et mécanismes à même de répondre aux besoins et aux exigences du Maroc pour être ensuite partagés avec d'autres pays. Pour sa part, M. Kanouni a souligné, dans une déclaration similaire, l'inauguration officielle et l'ouverture du bureau ONU-Habitat qui représente un événement majeur pour le secteur de l'habitat au Maroc, poursuivant que le Groupe Al Omrane, en tant qu'opérateur public agissant pour la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière d'habitat, entretient une collaboration étroite avec l'organisation onusienne depuis plus d'une quinzaine d'année, laquelle va se renforcer davantage avec l'ouverture de son nouveau bureau à Rabat. Et d'ajouter que les programmes de lutte contre l'habitat insalubre, de lutte contre les bidonvilles, d'habitat menaçant ruine, de prévention contre la reconstitution de l'habitat insalubre, de restructuration des quartiers sous-équipés sont autant de projets que le Groupe exécute conformément à la vision et à la politique de l'État pouvant constituer des moyens de collaboration avec l'organisation onusienne. A cet égard, M. Kanouni a insisté sur la collaboration en matière de prévention contre la reconstitution des habitats insalubres, un volet fondamental sur lequel le Groupe Al Omrane, le ministère de tutelle et ONU-Habitat œuvrent pour arrêter un plan d'action concret à suivre pour les trois prochaines années.

Source : btpnews.ma

- **08/03/2021 - Prêt immobilier. Lancement de CreditSolutions.ma**

Injaz Solutions lance au profit des promoteurs et des particuliers CreditSolutions.ma, sa marque de courtage en prêts immobiliers, dans le cadre de la diversification de sa gamme de services immobiliers.

En concluant des partenariats ambitieux avec les plus grandes banques de la place, CreditSolutions.ma offre à ses clients les meilleures conditions de prêt et un circuit de traitement préférentiel.

En tant qu'allié de choix pour la réussite des projets immobiliers, CreditSolutions.ma accompagne, les promoteurs immobiliers qui ont des projets en cours de livraison, les agents immobiliers ainsi que les particuliers qui souhaitent obtenir un crédit immobilier.

CreditSolutions.ma propose un service sur mesure et s'engage à répondre aux besoins de ses clients de manière proactive, en mettant toute son expertise en œuvre pour assurer un accompagnement rapide et personnalisé, avec une possibilité de passer par un canal 100% physique ou 100% digital.

Ainsi, CreditSolutions.ma présente plusieurs avantages pour les particuliers et les promoteurs. Les particuliers vont bénéficier d'un service gratuit, d'un accompagnement personnalisé par un conseiller dédié à leur service, d'un accès rapide aux meilleures offres du marché, ainsi que d'un meilleur taux et des meilleures conditions de marché.

CreditSolutions.ma, propose des bénéfices aux promoteurs qui pourront profiter d'une visibilité en temps réel sur l'avancement des dossiers de crédits et l'optimisation des délais de déblocage de crédit.

Aussi, les équipes commerciales seront amenées à être plus performantes sur la concrétisation de leurs objectifs de vente. Parmi ces nombreux avantages, les promoteurs seront en contact avec un interlocuteur unique engagé auprès de ses clients pour les dossiers de crédit.

Fondée en 2017 par Messieurs Jawad Ziyat et Simohamed Soussane, Injaz solutions est une société spécialisée dans le conseil et la commercialisation immobilière.

En exclusivité, elle assure aujourd'hui la commercialisation d'une vingtaine de programme immobilier à travers le Royaume.

Source : btpnews.ma

- **06/03/2021 - Immobilier. Baisse de plus de 15% des transactions en 2020**

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est déprécié de 0,9% au titre de l'année écoulée, et le nombre de transactions a diminué de 15,2%, indiquent Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC). La baisse de l'IPAI résulte des diminutions de 1,2% des prix des actifs résidentiels, de 0,6% de ceux des terrains et de 0,4% de ceux des biens à usage professionnel, expliquent BAM et l'ANCFCC. La contraction des ventes a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des replis dans le résidentiel (-18,2%), les terrains (-7,7%) et les biens à usage professionnel (-5,4%), précise la même source. Par ville, les prix ont progressé de 0,7% et les transactions ont reculé de 17,4% en 2020 à Rabat, tandis qu'à Casablanca, l'indice des prix s'est déprécié de 0,6% et les transactions ont baissé de 10%. A Marrakech, les prix ont régressé de 1,8% et les ventes ont reculé de 10,1% et à Tanger les prix ont baissé de 2,3% et le nombre de transactions a diminué de 25,2%. Durant le 4ème trimestre 2020, l'IPAI s'est apprécié de 0,6%, par rapport à T4-2019, reflétant les hausses des prix des biens résidentiels (0,8%) et des terrains (0,5%). Les prix des biens à usage professionnel ayant, en revanche, reculé de 1%. Quant au nombre de transactions, il a progressé de 27,1% d'une année à l'autre. Cette hausse a concerné l'ensemble des catégories de biens, avec des taux de progression de 22,1% pour le résidentiel, de 47,3% pour les terrains et de 24,9% pour les biens à usage professionnel. Élaborés conjointement par BAM et l'ANCFCC, les IPAI sont calculés selon la méthode des ventes répétées qui permet de remédier au problème de l'hétérogénéité des biens immobiliers.

Cette méthode ne prend en considération que les biens ayant fait l'objet d'au moins deux transactions au cours de la période concernée.

Source : *btpnews.ma*

- **05/03/2021 - Appartements, villas, offre vs demande... Mubawab dévoile les tendances du marché de la location en 2020**

Mubawab vient de lancer la 4ème édition du Tensiomètre Locatif. Ce dernier tâte le pouls du marché de la location longue durée au niveau national.

«Avec un panel représentatif de 4 millions de visiteurs mensuels, près de 40% de nos annonces qui sont relatives à la location, et 31% des visiteurs du portail qui sont à la recherche d'une location, ce tensiomètre retrace fidèlement la dynamique du marché de la location longue durée au niveau national», souligne Kevin Gormand, CEO et co-fondateur de Mubawab. Après le lancement de l'indice des prix locatifs des appartements, qu'ils soient vides ou meublés, cette édition du Tensiomètre Locatif de Mubawab marque le lancement du nouvel indice locatif spécial villas vides et meublées.

La location d'appartements vides est sur un trend baissier depuis 2019 qui s'est inversée pendant le 2ème trimestre 2020 enregistrant un bond de 10% en glissement trimestriel.

Le troisième trimestre 2020 s'inscrit sur cette progression (2% en glissement trimestriel). Le 4ème trimestre poursuit sur cette tendance avec une augmentation trimestrielle de 2%. Pour ce qui est des villas louées vides, il en ressort une évolution annuelle positive (+9%), mais la chute trimestrielle affiche un taux de -1% contre -7,5% les trimestres précédents. On notera que sur le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se situent dans les villes de Khouribga, Azemmour et Oued Zem, avec successivement 1.300, 1.500 et 1.600 DH alors que les loyers les plus chers sont dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement 11 000, 10.000 et 9.000 DH. Du côté des villas, les plus chères à la location se trouvent à Casablanca (30.400 DH), Rabat (29.500 DH) et Bouskoura (27.000 Dh), les moins chères se situent à Oujda (4 200 DH), Ait Ourir (4.500 DH) et Meknès (5.000 DH). S'agissant de la location d'appartements meublés, le marché semble se stabiliser à fin 2020. Il revient à des niveaux de prix plus habituels après deux trimestres de hausse des prix. Les prix des villas meublées sont pour leur part en progression de 6% à fin 2020 contre 3% le trimestre précédent. «Ces tendances confirment le ressenti évoqué au troisième trimestre 2020 : l'écosystème locatif au Maroc est sujet à une réelle transformation», affirme la même source.

Par ailleurs, il s'avère que les locataires cherchent à agrandir leur logement, comme le prédisaient les tendances du trimestre précédent. Ainsi, une augmentation moyenne de 2m² a été enregistrée en un seul trimestre et 2,5m² par rapport à la même période de 2019. Au niveau du confort intérieur, là aussi un changement a été noté avec le passage de 48 à 51% d'appartements avec balcon ou terrasse, et de 60 à 62% de villas avec piscine. Sur un autre volet, les derniers chiffres de la location longue durée révèlent un ratio de l'offre vs demande dans le vert pendant le 4ème trimestre 2020 au niveau des principales villes du Royaume. Ainsi, la demande reprend (+2%) après une légère baisse de -1% le trimestre précédent dans certaines villes. Le ratio double et passe de 1,95 en moyenne à 3,09 en moyenne au niveau national. Dans le même sens, le portail a enregistré un pic de la demande durant les mois de février et de septembre 2020. En revanche, l'offre a marqué ses plus hauts niveaux au mois de novembre et décembre 2020.

Inversement, c'est pendant les mois d'avril et mai que la plate-forme a comptabilisé les prix de loyer les plus élevés, et en novembre et août les loyers les moins chers. Enfin, le mois de juillet (mois avant la levée du confinement) a enregistré le pic de recherche de la plus grande superficie.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **05/03/2021 - BTP : le secteur semble s'enliser**

Les statistiques des ventes de ciment à fin février viennent de tomber. Les ventes cumulées ressortent en recul de 10,13% en variation annuelle. La suspension des chantiers due à la forte pluviométrie et au manque de visibilité persistant seraient la cause de la faible performance du secteur.

La consommation nationale du ciment peine à se remettre sur pied. À fin février, les ventes cumulées ressortent en recul de 10,13% en variation annuelle, pour un volume de 2.116.991 tonnes livrés. Sur le seul mois de février, les ventes enregistrent une baisse de 7,96%, par rapport à la même période l'an dernier, pour 1.079.986 tonnes livrées. Selon les professionnels contactés, la contreperformance s'explique en partie par la pluviométrie et les conditions climatiques peu favorables, qui ont poussé les promoteurs à «suspendre les chantiers jusqu'à assèchement». La commande publique, la réactivation des chantiers étatiques et les projets de construction maintiennent la consommation de ciment, qui bien qu'étant inférieure de 111.800 tonnes par rapport à la même période l'an dernier, se redresse par rapport au mois de janvier, qui a connu un volume exceptionnel de pluviométrie. En revanche, le secteur immobilier traverse toujours une mauvaise passe.

Avec la chute des demandes d'autorisations de construire signalée depuis quelques jours, à cause des nouvelles règles apportées par le nouveau règlement général de construction, notamment l'ajout de deux pièces techniques, que sont la notice de sécurité et la fiche d'efficacité énergétique, il faudra s'attendre à un ralentissement des ventes de ciment dans les mois à venir. En effet, depuis janvier 2021, la demande d'autorisation de construire doit contenir de nouveaux documents réputés coûteux. Ce changement a entraîné une chute du nombre de dossiers déposés, allant jusqu'à 50% dans certaines villes. S'y ajoute le fait que les promoteurs immobiliers ne veulent pas s'aventurer sur de nouveaux projets tant que le manque de visibilité continue de persister.

Toutefois, le HCP prévoit une croissance de 5,1%, en cette année, du secteur du BTP, après une chute de 9,8% en 2020. Cela serait redevable au dynamisme que devra afficher l'activité des travaux d'infrastructure favorisée en cela par la hausse de l'investissement public. Le HCP table sur une reprise de la demande grâce à la politique publique et à la mise en place d'une nouvelle politique axée sur la digitalisation.

Source : *leseco.ma*

- **03/03/2021 - “Les samedi de l'Immo” – Le 1er salon immobilier 100% digital au Maroc**

Le rendez-vous de référence pour des offres immobilières exclusives. C'est une première ! Avec la volonté d'accompagner ses clients et soutenir l'activité économique, CFG Bank en partenariat avec Injaz Solutions organisent, **du 6 au 9 mars 2021**, le premier rendez-vous virtuel consacré à l'immobilier au Maroc.

Ce rendez-vous immobilier de référence est l'occasion d'apporter des conseils et de proposer des offres exclusives aux futurs acquéreurs de biens immobiliers au Maroc.

Une édition 2.0, plus accessible

Entièrement digitalisés, cette année “Les samedi de l'Immo” se déroulent en ligne compte tenu du contexte sanitaire actuel. Le concept du salon a donc été repensé pour aller à la rencontre des acquéreurs à travers une plateforme digitale qui allie simplicité et proximité.

Un salon virtuel : Comment ça marche ?

Confortablement installées chez elles, les personnes intéressées pourront facilement se connecter à la plateforme du salon www.lessamedisdelimmo.com en utilisant leur smartphone, leur ordinateur ou leur tablette pour :

- Visiter les stands interactifs du salon
- Obtenir de la documentation relative aux projets exposés

- Se renseigner à propos des solutions de financement
- S'entretenir en chat avec un conseiller commercial dédié

Inscription obligatoire

Pour participer au salon, une simple inscription en ligne suffit via la page dédiée www.lesamedisdelimmo.com. Une fois sur le site, les visiteurs pourront avoir accès à tous les exposants et pourront se "balader" virtuellement de stand en stand.

Au programme

L'ouverture officielle "des samedi de l'Immo" aura lieu le Samedi 6 Mars à 10H00 avec une conférence de présentation animée par M. Said LAHLOU.

Tout au long des 4 jours du salon, les visiteurs pourront accéder aux offres exclusives des exposants partenaires. Ils pourront également prendre contact en live avec des conseillers commerciaux et des experts, tous les jours de 10h à 19h. De même, il est aussi possible de visiter le salon 24h/24.

Promoteurs exposants : Amandary – Asma Invest – CGI – Indigo – Saham Immobilier – Anfa Realities – Eagle Hills – Omnidior – Palmeraie – Yasmine Signature

Source : chantiersdumaroc.ma

- **02/03/2021 - Immobilier professionnel : Le marché lourdement impacté par la crise**

Le marché de l'immobilier d'entreprises est frappé de plein fouet par la pandémie de Covid19. De plus en plus d'entreprises réduisent leurs espaces bureaux, ce qui n'arrange pas les promoteurs immobiliers.

Le marché de l'immobilier professionnel subit de plein fouet l'impact de la crise sanitaire. L'Economiste, qui s'intéresse au sujet dans sa publication de ce mercredi, indique en effet que la récession économique engendrée par le Covid-19 a poussé les entreprises à déployer des plans de sauvetage passant, entre autres, par la réduction des effectifs, le gel des nouveaux recrutements, ainsi que la réduction des espaces bureaux.

Le journal souligne que, chez le groupe Yasmine Immobilier, 90% des multinationales ont reçu comme directive de réduire de 50% leurs espaces bureaux en 2021. Cette décision, en grande partie, est due au télétravail. L'Economiste fait d'ailleurs remarquer qu'aujourd'hui, il est admis que le télétravail, loin de diminuer la productivité des équipes, permet d'améliorer le bien-être des collaborateurs.

Source : fr.le360.ma

- **31/03/2021 - Depuis le début de l'année, le prix des maisons anciennes s'envole**

En février, le prix des maisons anciennes a bondi de 8,5% sur un an. Le mètre carré se négocie désormais à 3.461 euros en moyenne pour ce type de logement.

(BFM Immo) - Depuis le début de l'année, les prix immobiliers dans l'ancien progressent nettement. Pour l'ensemble du marché de l'ancien, l'augmentation était de 7% sur un an en février, constate SeLoger, contre 5% en février 2020 et 3,4% en février 2019. "Pour l'heure, rien ne vient freiner la hausse des prix constatée depuis le printemps 2020 : ni la crise sanitaire, ni deux confinements, ni leurs conséquences économiques et sociales, ni le resserrement de l'accès au crédit", note SeLoger dans sa dernière étude. Des données qui viennent confirmer aussi les tendances observées au sein des réseaux Century 21 et Laforêt.

Cette hausse des prix dans l'ancien est particulièrement marquée pour les maisons. "Une accélération des prix inconnue depuis le milieu des années 2000 sur le marché des maisons", décrit même SeLoger. En février, les prix des maisons anciennes ont ainsi progressé, toujours selon le site de petites annonces, de 8,5% sur un an à 3.461 euros, contre +5,5% sur un an en février 2020 et +3,5% en février 2019. Soit davantage donc que le marché de l'ancien dans son ensemble.

Le rythme de la hausse des prix des appartements se stabilise

"En dépit de l'affaiblissement saisonnier de la hausse des prix affichés en janvier 2021, les offres des vendeurs ne s'assagissent pas, écartant l'espoir d'une accalmie rapide sur le front des prix signés", précise même SeLoger.

En revanche, le rythme de la hausse des prix des appartements s'est stabilisé à +5.9 % depuis la fin de l'année dernière. L'impact du repli des prix dans les grandes villes (provoqué par le blocage du marché durant le deuxième confinement) se fait sentir, même si depuis le début de l'année les prix d'offre des vendeurs commencent à se redresser.

Source : lavieimmo.com

- **30/03/2021 - Logement : la production toujours loin de son niveau d'avant-crise**

CONJONCTURE. Les chiffres de la construction montrent que les logements neufs, autorisés comme commencés, restent à un point bas comparé à la période d'avant le premier confinement. Le collectif semble pâtir d'autant plus de la crise.

La construction de logements entre décembre 2020 et février 2021 reste toujours loin de son niveau d'avant la crise sanitaire, malgré une stabilisation par rapport aux trois mois précédents, selon les chiffres publiés le 30 mars par le gouvernement. Sur les trois derniers mois, le nombre de permis de construire est resté "quasiment au même niveau" (+0,5%) qu'au cours des trois mois précédents, mais est encore très en dessous (-12,4%) du niveau qui était le sien l'an passé sur la même période (décembre 2019-février 2020) "précédant le premier confinement", selon le ministère de la Cohésion des Territoires.

Après un redressement continu mais partiel suite à la chute due au premier confinement, les logements autorisés se sont repliés en décembre et se sont depuis stabilisés à un niveau inférieur d'environ 6% à la moyenne des douze mois précédant le premier confinement et 12% à la moyenne des trois mois précédents, explique le ministère.

Plus précisément, c'est le secteur des logements collectifs ou en résidence qui reste très en-dessous de son niveau d'avant crise (en février respectivement -13% et -21% en-dessous de ses moyennes des douze et trois mois précédant le premier confinement), alors que les logements individuels sont depuis novembre au-dessus de leur moyenne des douze mois précédant la crise (+5% en février) et proches de leur moyenne des trois mois précédents (+2% en février).

Autorisations : la baisse s'accroît par rapport à fin 2020

Après un redressement rapide après le premier confinement et un été particulièrement actif, les logements commencés sont redescendus à un niveau plus bas depuis septembre 2020. En février, les logements commencés sont estimés 4% en-dessous de leur moyenne des douze mois précédant le premier confinement et 7% en-dessous de leur moyenne des trois mois précédents. Ces écarts sont assez similaires en février pour les logements collectifs ou en résidence (respectivement -4% et -8%) et les logements individuels (respectivement -5% et -7%), alors qu'ils étaient un peu plus bas pour les logements individuels lors des mois précédents.

Sur un an, de mars 2020 à février 2021, 377.000 logements ont été autorisés à la construction, soit 79.500 de moins (-17,4%) qu'au cours des douze mois précédents. Les mises en chantier subissent également une baisse, se repliant de 7,1% par rapport aux trois mois précédents, et de 4,1% par rapport aux douze mois précédant le premier confinement de mars 2020.

Les logements collectifs à la peine

Ce sont surtout les constructions d'immeubles de logements collectifs ordinaires qui souffrent : -25,4% de permis de construire et -9,4% de mises en chantier sur les douze derniers mois, tandis que les logements en résidence résistent mieux avec +0,3% d'autorisation de construire et -6,1% de mises en chantier.

La construction de maisons fléchit également : -15,1% de permis de construire et -9,8% de mises en chantier pour les logements individuels groupés, contre -9,5% et -10,5% pour les logements individuels dits purs.

Source : *batiactu.com*

- **29/03/2021 - Le marché immobilier débute l'année 2021 de manière très dynamique**

Les Français vouent toujours un amour à la pierre. Et lors de ce premier trimestre, les prix sont en hausse et les délais de vente en baisse, rapporte le réseau Laforêt.

(BFM Immo) - Le marché immobilier tient bon en ce début d'année, tout du moins selon les premiers résultats dévoilés par un réseau immobilier sur cette période. Dans une étude publiée ce lundi, Yann Jehanno, président du réseau Laforêt constate que "le 1er trimestre 2021 s'affirme bien plus dynamique que les prévisions de nombreux observateurs ne le laissent supposer". Et il ajoute : "Avec la perspective d'une campagne massive de vaccinations, on peut espérer une année 2021 encore très dynamique sur le marché de l'immobilier ancien". Depuis le début de l'année, le site internet du réseau Laforêt enregistre près de 2 millions de visites chaque mois. "Un niveau historiquement élevé qui reflète celui de la demande, en progression de 14% au niveau national par rapport au dernier trimestre 2020, durant lequel un nouveau confinement a ralenti l'expression des intentions d'achat", constate le réseau d'agences immobilières. Dans le détail, à Paris la demande augmente de 8% sur un trimestre, en Ile-de-France hors Paris de 12% et dans les autres régions de 16%.

Le réseau Laforêt enregistre en parallèle une hausse des transactions, alors que 2020 avait déjà été la deuxième meilleure année de l'histoire en volumes de ventes. Ainsi, les transactions progressent au premier trimestre : +3% au national par rapport au dernier trimestre 2020.

Une offre qui se réduit

Entre les années précédentes qui ont vu des records de transactions et un immobilier neuf en berne, la disponibilité de biens à la vente s'est encore amoindrie l'an dernier. Une situation qui se confirme au premier trimestre 2021 avec une diminution constatée de l'offre sur le réseau Laforêt de 4% au national. "Avec des mises en vente qui ne se font pas au même rythme que les acquisitions et une demande qui continue de progresser, le marché est asséché", précise l'étude.

A Paris, l'offre progresse de 9%. Laforêt précise: "Une détente du marché à relativiser toutefois, puisque cette augmentation représente en réalité entre 1 à 2 biens supplémentaires par agence du fait d'un volume historiquement très faible". L'Île-de-France, en revanche, commence à souffrir de l'intérêt que les Parisiens lui portent. Ainsi, l'offre perd 1% par rapport au dernier trimestre 2020. Dans les autres régions, elles aussi victimes de leur succès, l'offre chute de 5%.

Des délais en baisse, des prix en hausse

Sans surprise, les délais de vente se réduisent. Ils s'élèvent à 84 jours au national, soit 4 jours de moins qu'au dernier trimestre 2020. À Paris cependant, ils s'allongent, passant à 76 jours (+4 jours), tandis qu'en Île-de-France le marché continue de se fluidifier, puisqu'ils reculent de 5 jours par rapport au 4e trimestre 2020, à 67 jours. Même tendance en régions, où il se déroule désormais 91 jours en moyenne entre la mise en ligne d'une annonce et la signature d'un compromis de vente, soit 5 jours de moins qu'au dernier trimestre.

Les prix, eux, continuent leur progression. Ils ont progressé de 1,3% sur un an. Avec des tarifs un peu plus sages (-0,5 %), Paris conserve toutefois un prix moyen au mètre carré encore très supérieur au reste de la France, à 10.535 euros du mètre carré. En Île-de-France, la hausse des prix se poursuit, à +0,7 %, soit 4.354 euros du mètre carré. Une situation concomitante à la progression de la demande et à une offre qui commence à s'essouffler. "En régions, enfin, la ruée vers l'ouest n'est pas sans conséquence. Des villes comme Angers (+4 %), Lorient (+6 %), Nantes (+6,5 %) ou Rennes (+9 %) voient leurs prix progresser significativement sur les 12 derniers mois", constate Laforêt.

Il faudra cependant attendre les jours et les semaines qui viennent pour voir si ces tendances se confirment dans les autres réseaux d'agences immobilières et chez les notaires.

Source : lavieimmo.com

• 26/03/2021 - Le marché de l'immobilier haut de gamme ne souffre pas de la crise

La crise sanitaire n'a pas affecté le marché de l'immobilier haut de gamme. Au contraire, les ventes s'envolent depuis le début du premier confinement du fait de la hausse du nombre de citadins fortunés, notamment des Parisiens, souhaitant posséder une autre résidence loin de la ville et si possible près de la mer ou de la montagne.

Selon une agence immobilière spécialiste de ce marché de niche, les acquéreurs disposent de pouvoir d'achat élevé et sont à l'affût de biens luxueux situés hors des grandes métropoles. La plupart d'entre eux orientent leurs recherches vers la Provence, la Côte d'Azur, Chamonix, le Bassin d'Arcachon ou encore le Pays Basque. Pour ce professionnel, les ventes ont grimpé de plus de 30 % entre mars 2020 et février 2021.

Les prix des biens dépassent généralement le million d'euros

La plupart des transactions réalisées au cours de cette période concernent des biens, dont la valeur dépasse le million d'euros.

Les acheteurs recherchent en général des villas, des maisons de charme ou des appartements haut de gamme. Mais les plus riches s'intéressent à des biens plus prestigieux, comme les châteaux et certains veulent faire l'acquisition de luxueuses propriétés.

IMPORTANT Cette hausse de la demande a entraîné une augmentation des prix allant de +5 % à 25 %, ce qui ne semble pas décourager les acquéreurs.

Dans les régions où aucune progression des tarifs n'a été observée, les transactions sont finalisées assez rapidement, car les acheteurs ne prennent même pas la peine de débattre les prix demandés par les vendeurs.

D'ailleurs, dans bien des cas, ils n'ont pas besoin de recourir à un prêt immobilier pour financer leurs projets.

Un placement plus sûr et plus rentable

Dans ce contexte de crise, l'investissement dans l'immobilier haut de gamme reste le placement le plus sûr et le plus rentable pour les personnes fortunées.

IMPORTANT Et même si la majorité des biens achetés depuis le mois de mars 2020 sont utilisés comme résidence secondaire ou semi-principale, ceux-ci sont également perçus comme une valeur refuge.

En fin de compte, l'absence de la clientèle internationale sur le marché en raison des restrictions de voyage n'a pas eu d'impact sur les ventes, soulignent les agences immobilières spécialisées dans ce domaine.

Source : meilleurtaux.com

• 24/03/2021 - La morosité du marché immobilier se confirme

Malgré la crise sanitaire qui a duré maintenant une année, le marché immobilier se porte assez bien. Les professionnels du secteur commencent toutefois à signaler un fléchissement de la demande, en particulier dans les grandes villes. Ce phénomène entraîne une évolution à la baisse des prix dans certaines métropoles, comme Paris, Lyon et Toulouse. Certes, il s'agit d'un léger repli, mais le mouvement pourrait s'accroître dans les prochains mois.

Selon un expert des MeilleursAgents, la morosité du marché immobilier observée au début de l'année 2021 se confirme. Ceci s'explique par le prolongement de la crise qui crée un sentiment de lassitude chez les Français, mais aussi par l'incertitude face à l'évolution de la situation économique. En effet, les ménages appréhendent une hausse du niveau de chômage, d'autant plus que les mesures de soutien mises en place par l'État vont disparaître progressivement cette année.

Rééquilibrage du rapport de force entre vendeurs et acheteurs

Le fléchissement de la demande a pour conséquence le rééquilibrage du rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs.

IMPORTANT Les professionnels immobiliers n'anticipent toutefois pas un recul du niveau des activités du marché. En effet, d'après leurs analyses, la faiblesse des taux favorise la mise en œuvre des projets immobiliers. D'ailleurs, les ménages ont pu accumuler une épargne importante au cours de l'année dernière, les emprunteurs peuvent ainsi présenter des apports conséquents et obtenir plus facilement un accord pour leurs dossiers de prêt immobilier.

Les Indicateurs de tension immobilière (ITI) dans les grandes villes affichent toutefois une baisse significative entre mars 2020 et mars 2021 :

Celui de Paris est passé de 23 % à 8 % ;

Lyon de 15 % à 6 % ;

Rennes de 27 % à 5 % ;

Nantes de 25 % à 12 % ;

Toulouse de 23 % à 11 % ;

Bordeaux de 10 % à 6 % ;

Lille de 33 % à 19 % ;

Nice de 12 % à 6 % ;

Strasbourg de 30 % à 17 %.

Le prix moyen du mètre carré s'établit à 2 805 euros

Sur le plan national, le mètre carré coûte en moyenne 2 805 euros au début du mois de mars. La plus forte réduction touche la capitale avec un recul de -1,08 % (10 318 euros) tandis que la plus forte augmentation (+6,2 %) concerne Strasbourg (3 201 euros).

Source : meilleurtaux.com

• 24/03/2021 - Immobilier : vingt ans de hausse des prix décryptés

Arrivée d'Internet et de nouveaux acteurs, baisse des taux d'intérêt, amour des Français pour la pierre... Tous ces facteurs ont contribué à faire grimper les prix des logements ces vingt dernières années, jusqu'à atteindre des niveaux très – trop ? – élevés.

Au début des années 2000, l'immobilier se remettait doucement de la grande crise qui l'avait frappé au milieu des années 1990. Après dix années de flambée, les prix de la pierre avaient atteint des sommets à Paris et sur la Côte d'Azur et s'étaient effondrés d'un coup.

Au plus fort de la crise, les transactions oscillaient autour de 500 000 par an. En 2000, leur nombre frôlait les 800 000 et, selon Meilleursagents, il fallait déboursier 2 800 euros par mètre carré à Paris pour acheter un appartement et 1 200 euros/m² en moyenne en France.

L'arrivée d'Internet, avec la croissance économique qui a suivi, a été le point de départ d'un nouveau cycle. Avant les nouvelles technologies, devenir propriétaire relevait du parcours du combattant. Il fallait éplucher les petites annonces des journaux spécialisés ou contacter les agences immobilières locales pour trouver un logement à visiter.

Dans les deux cas, la recherche était longue et fastidieuse. D'autant qu'il était compliqué d'accéder à l'information la plus cruciale : le niveau des prix du marché. « Les estimations étaient réalisées à l'échelon local par des agences de quartier, elles fondaient leurs évaluations sur les biens qu'elles avaient vendus auparavant », explique Laurent Vimont, président de Century21 France.

Les recherches de logement optimisées

La multiplication des sites de petites annonces et l'arrivée de nouveaux réseaux d'agences immobilières, qui ont tous développé leur présence en ligne, ont aidé les acheteurs.

Mieux encore, au fil des avancées informatiques, les annonces se sont enrichies de photos, de plans interactifs et d'une multitude d'informations (transports en commun à proximité, écoles et lycées proches, nombre des locataires dans le secteur...). Les recherches ont donc été optimisées et les acquéreurs ont gagné du temps.

Source : lemonde.fr

• 23/03/2021 - La flambée des prix des matériaux de construction inquiète le secteur du bâtiment

Les matériaux de construction connaissent actuellement une pénurie. Surtout le bois. Ce qui entraîne une flambée de leurs prix.

(BFM Immo) - Les professionnels du bâtiment ont mis en garde contre une pénurie de matériaux de construction -surtout le bois- accompagnée d'une flambée de leurs prix, dans un contexte général de fort ralentissement de l'activité du secteur. "Le choc de la pandémie se manifeste clairement dans les coûts depuis la fin 2020. Une fois les stocks épuisés, la désorganisation des filières productives et des transports internationaux conduisent à de fortes hausses des prix des matériaux", a indiqué Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB) lors d'une conférence de presse.

La pénurie a d'abord été observée sur l'acier et le cuivre, puis sur le bois de construction et les autres métaux non ferreux, selon la FFB. "Le mouvement gagne plus récemment les plastiques, le polyuréthane et le polystyrène" et "les matériaux plus techniques avec les composants informatiques, les puces, et tout ce qui est composants en silicium arrive quasiment en rupture", selon Olivier Salleron.

Des chantiers « systématiquement en perte » ?

Les professionnels du secteur constatent des prix à la hausse de "30%, voire plus encore, sur les produits bâtiment". La FFB a cité un exemple récent où des fournisseurs américains ont proposé d'acheter, en région Pays de Loire, du bois de structure à 700 euros le m3 à la sortie de l'usine contre un prix habituel de 200 euros le m3 livré sur chantier.

Face à cette flambée des prix des matériaux, "force est de constater que la plupart des marchés restent signés à prix ferme, non actualisables ni révisables, et prévoient des pénalités de retard", regrette la FFB qui craint de voir des chantiers se révéler "systématiquement en perte". Quant à l'avenir du secteur, la FFB met en garde contre "une panne" à venir avec à fin janvier "des permis encore en recul de 9% en glissement annuel sur trois mois" après une chute de 15% en 2020. "Sans relance puissante et rapide, la barre des 300.000 logements commencés sera très probablement enfoncée au tournant 2021-2022", redoute l'organisation.

A l'antenne de BFM Business ce vendredi, Olivier Salleron souhaiterait "monter les curseurs sur les prêts à taux zéro, pour que les jeunes ménages puissent construire leur petit pavillon, leur petite maison" et "monter les curseurs sur le Pinel pour que les investisseurs puissent construire des logements collectifs".

Le bâtiment a perdu 2.900 postes au total en 2020, soit 0,2%, uniquement dans l'intérim, selon la FFB. Mais, prévient-elle, "70.000 emplois se trouveront très fragilisés à l'horizon 2022, compte tenu des délais de production" et 100.000 en tenant compte du secteur non-résidentiel. La FFB représente 50.000 entreprises adhérentes qui emploient les deux tiers des 1.121.000 salariés du secteur.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **22/03/2021 - Les primo-accédants ont boosté le dynamisme du marché de crédit immobilier en février**

Les taux d'emprunt s'étaient maintenus à un niveau relativement bas en février. Cela a incité un grand nombre de candidats à l'accession à concrétiser leurs projets. Face aux exigences accrues des banques, la plupart des primo-accédants ont choisi de se faire accompagner par un courtier afin d'optimiser leurs chances d'obtenir des financements aux meilleures conditions.

Le retour massif des primo-accédants sur le marché a fait croître les activités de crédit au mois de février. Toutefois, leur pouvoir d'achat immobilier s'est effondré à cause de la pénurie de l'offre de logements neufs. En effet, l'achat dans le neuf leur permet de bénéficier de nombreuses aides venant de l'État et d'accéder plus facilement à la propriété même avec un apport non considérable.

Par ailleurs, la part des investisseurs sur la clientèle des professionnels du crédit a nettement reculé le mois dernier. Cette catégorie d'emprunteur n'a en effet représenté que 10 % des dossiers traités.

Les taux demeurent à un niveau très bas

Les deux premiers mois de l'année ont été marqués par la faiblesse des taux d'emprunt. Au cours de cette période, les banques ont accordé des crédits à des taux aux environs de 1 % sur 25 ans et en dessous de 0,50 % pour les crédits à court terme (sur 10 ans).

Voulant profiter de cette opportunité, les primo-accédants ont décidé de franchir le pas, d'autant plus que le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) a ramené le taux d'endettement maximal à 35 % contre 33 % l'année dernière.

IMPORTANT Néanmoins, même si les établissements bancaires élargissent leurs cibles, ils jouent la prudence en exigeant un apport personnel plus élevé et des garanties

supplémentaires. Outre cela, les emprunteurs travaillant dans les secteurs d'activité jugés à risques par les banques (durement affectés par la crise) ont plus de difficultés à obtenir un accord de prêt, sauf s'ils disposent d'une épargne de précaution.

Les investisseurs moins résolus à concrétiser leurs projets

À la différence des candidats à l'accession à la propriété, le nombre d'investisseurs en quête de financement pour leurs projets immobiliers a nettement reculé en février.

Ils sont pénalisés non seulement par l'application des recommandations du HCSF par les banques, mais aussi par le manque de visibilité sur l'avenir.

D'ailleurs, le dispositif Pinel évolue constamment et il leur est difficile de prévoir l'évolution de la crise et celle des textes régissant le statut de bailleur privé.

Source : meilleurtaux.com

• 22/03/2021 - Immobilier mars 2021 : les chiffres et informations du mois

Confinement 3 et projet immobilier

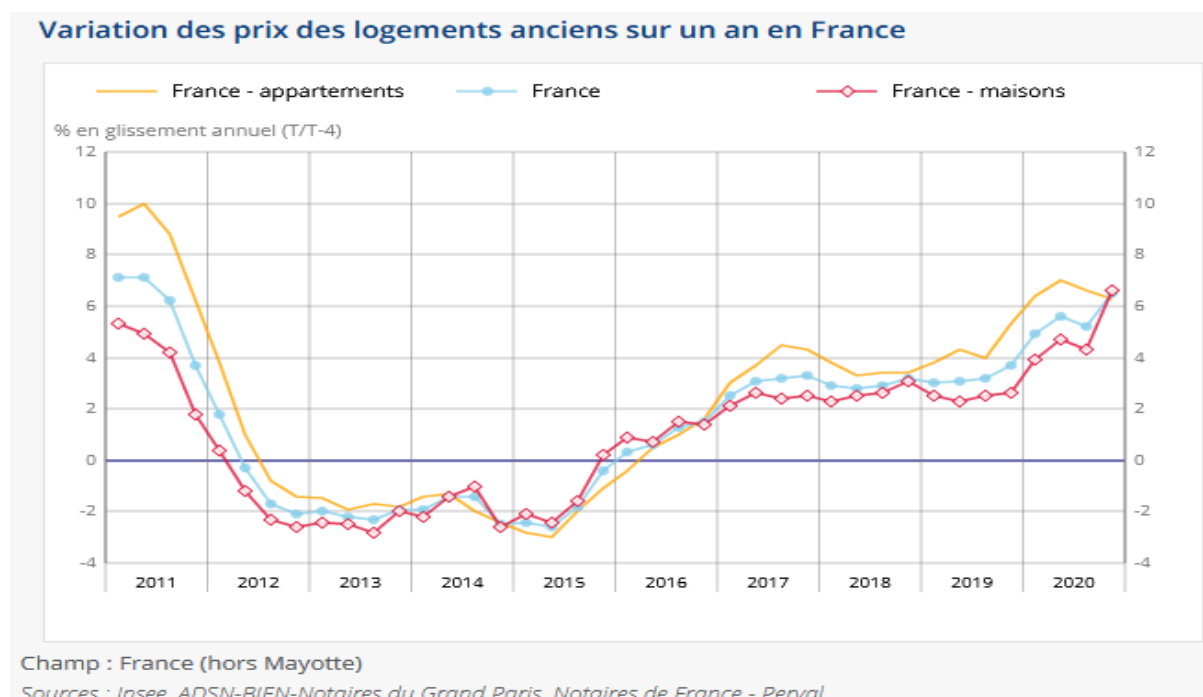
Plus de 21 millions de personnes sont à nouveau confinés en France, notamment en Ile-de-France et dans les Hauts de France. Ce nouveau confinement devrait avoir toutefois un impact très limité sur votre projet immobilier. En effet, la plupart des activités liées à la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location restent possibles même dans les départements concernés par le 3ème confinement pour cause de Covid-19.

Par rapport au 2ème confinement, les visites de biens immobiliers à vendre ou à louer sont notamment possibles. Il sera toujours possible de déménager ou de réceptionner un logement neuf acheté en VEFA ou en CCMI pour une résidence principale. Les chantiers continuent d'être actifs également.

Hausse des prix de l'immobilier en 2020 : +6.5 % en un an malgré le Covid-19

Si l'on connaît une crise sanitaire et économique de grande ampleur, cela ne se ressent pas (en tout cas pas encore) sur le marché immobilier en France. On a plutôt assisté à un manque d'offre de logements anciens à vendre et à une flambée des prix un peu partout en France (même si avec de fortes disparités entre les différents marchés locaux).

Ainsi, d'après le dernier indice Notaires-INSEE, le prix de l'immobilier ancien a augmenté en moyenne de 6.5 % en 2020 :



On peut même voir que l'augmentation des prix des biens immobiliers anciens est même encore plus forte au 4ème trimestre 2020. Néanmoins, comme nous le rappelons régulièrement, il y a un fort décalage dans le temps entre les chiffres annoncés par les notaires et l'INSEE et le moment où les compromis de vente ont été signés.

Variation des prix des logements anciens en France

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2020 T2(d)	2020 T3(d)	2020 T4(p)	2020 T2(d)	2020 T3(d)	2020 T4(p)
Ensemble	1,4	0,6	2,4	5,6	5,2	6,5
Appartements	1,7	0,7	1,4	7,0	6,6	6,3
Maisons	1,2	0,4	3,1	4,7	4,3	6,6

(p) : provisoire ; (d) : définitif.

Champ : France (hors Mayotte).

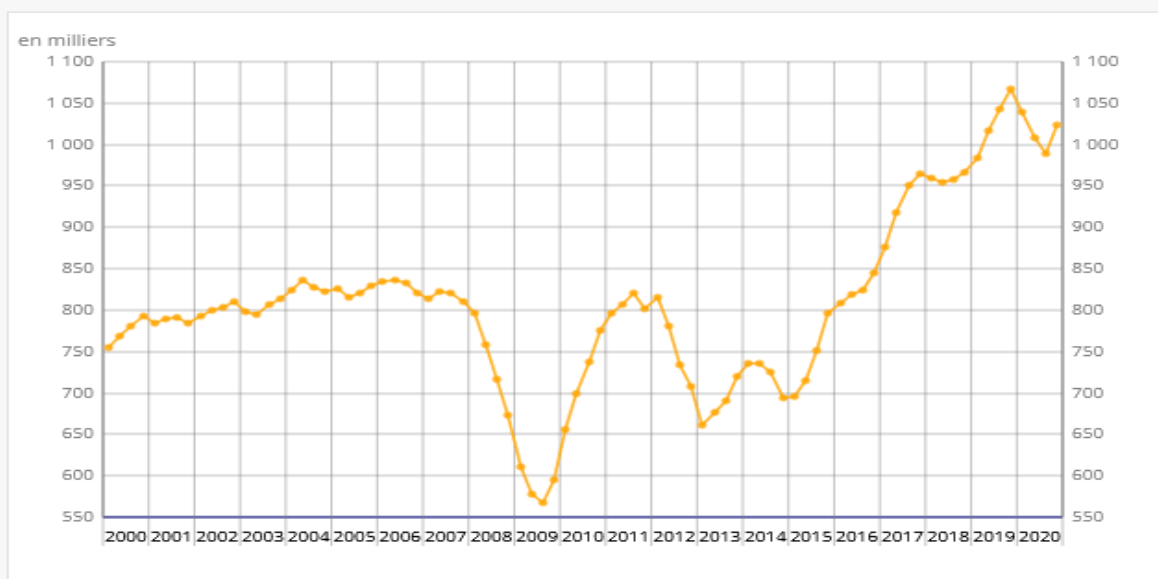
Sources : Insee, ADSN – BIEN – Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval.

Ainsi, en ce mois de mars 2021, les statistiques annoncées portent sur les contrats définitifs de vente analysés pour le 4ème trimestre, soit pour des biens dont les prix ont été négociés en fin de 2ème trimestre ou au 3ème trimestre.

Il peut donc y avoir un décalage entre les évolutions actuelles sur le marché immobilier en 2021 et les chiffres officiels qui sont communiqués en ce moment. On entend beaucoup parler actuellement d'une baisse des prix de l'immobilier en 2021, notamment à Paris.

Par ailleurs, on apprend dans la dernière étude statistique de l'INSEE que le nombre de transactions immobilières dans l'ancien sur 12 mois glissant repart à la hausse à fin décembre 2020 :

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Champ : France (hors Mayotte).

Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

Ces données globales ne donnent qu'un contexte général sur les prix de l'immobilier en France en moyenne. Chaque micromarché évolue différemment et votre contexte local peut fortement être différent (secteur géographique, type de biens, etc.).

Pour ceux qui ont un bien à vendre, il convient donc de bien vous renseigner pour obtenir une bonne estimation de maison ou d'appartement. Vous devrez ensuite vous décider sur le fait de vendre sa maison avec ou sans agence.

Pour ceux qui veulent acheter, ils peuvent utiliser des données comme la base DVF pour voir à combien se sont réellement vendus des biens similaires dans un secteur géographique précis ces dernières années.

Baisse des taux de crédit immobilier : taux moyen actuel à 1.14 %

Même si les banques se montrent plus restrictives sur l'octroi de crédit immobilier, ceux qui peuvent emprunter le font avec un excellent taux immobilier actuellement. D'après l'observatoire Crédit Logement CSA, le taux d'intérêt moyen pour un emprunt pour une maison, un appartement ou des travaux réalisé en février 2021 est de 1.14 %. C'est très proche du record historique. Comme nous l'avons vu dans notre dossier sur les taux de crédit immobilier en mars 2021, les conditions restent très bonnes pour financer un nouveau projet immobilier.

C'est également un très bon moment pour faire un rachat de crédit immobilier ou pour tenter une renégociation de prêt avec sa banque. Cela peut permettre à ceux qui ont emprunté il y a quelques années de profiter des taux actuels très bas pour la suite de leur remboursement. Il est ainsi possible soit de diminuer les mensualités pour retrouver plus de liberté financière dans les mois et années à venir, soit de réduire la durée restante de votre crédit (et cela permet ainsi également de réduire le coût de l'assurance emprunteur par la même occasion).

Pour le moment, les remontées sur l'OAT 10 ans de la France ne viennent pas perturber la baisse des taux observée ces derniers mois et semaines. Même si l'activité économique redémarre après la crise sanitaire, cela ne signifiera pas automatiquement un retour d'une plus forte inflation et donc une hausse des taux pour l'immo. L'économie mondiale aurait beaucoup de mal à se défaire d'une période de taux très bas. Nous sommes probablement partis pour faire durer cette situation de taux proches de zéro encore pour plusieurs années.

60 % des demandes de crédit pour un logement passent par un courtier immobilier

En moyenne, sur ces 3 dernières années, 60 % des demandes de prêt immobilier ont été gérées par un courtier immobilier d'après un sondage réalisé par Vousfinancer. Il faut dire que notamment avec le durcissement des conditions d'octroi de crédit demandé par la Banque de France et le HCSF aux banques, certains profils d'emprunteurs préfèrent mieux se faire conseiller pour obtenir un financement et négocier pour vous les conditions de leur emprunt.

Les acquéreurs les plus jeunes, dans la tranche d'âge 18-34 ans, ont fait appel à un courtier en prêt immobilier dans 65 % des cas, principalement pour obtenir de l'aide face aux difficultés d'avoir un accord pour leur prêt. Avec l'aide d'un intermédiaire expérimenté, les jeunes emprunteurs, notamment les primo-accédants, peuvent espérer mieux monter leur dossier et décrocher le fameux crédit indispensable pour réaliser leur achat de maison ou d'appartement. Le courtier peut notamment aider à bien cerner la capacité d'emprunt, à bien ajuster les mensualités par rapport à votre taux d'endettement et aux tableaux d'amortissement de vos autres crédits.

D'autres profils, plus âgés ou avec de bons revenus ou patrimoines font également appel à un professionnel du crédit immobilier afin d'obtenir de meilleures conditions globales de financement, notamment pour obtenir un meilleur taux d'emprunt.

Pour obtenir de l'aide d'un courtier en crédit immobilier, il vous suffit de remplir dès maintenant ce formulaire pour décrire votre projet et votre situation. Vous serez ensuite recontacté avec une présentation de la meilleure offre de prêt du moment.

L'assurance emprunteur coûte plus cher que tous les intérêts du crédit dans plus en plus de prêt immobilier

Cela fait quelques années qu'on le répète sur Immobilier-danger.com, vous avez bien plus intérêt à négocier et à comparer votre assurance de prêt immobilier que le taux d'intérêt de votre crédit.

En effet, de plus en plus de dossiers voit le coût total de l'assurance emprunteur dépassé celui de l'ensemble des intérêts à payer sur toute la durée des remboursements. Cela s'explique par le fait qu'avec des taux de plus en plus bas, le montant total des intérêts diminue et cela fait mécaniquement monter la part de l'assurance de prêt dans le coût total de votre crédit immobilier.

En outre, nous avons vu que depuis le début de l'année 2021, les cotisations d'assurance emprunteur sont intégrées dans le calcul de votre taux d'endettement. Trouver une meilleure assurance emprunteur permet donc d'augmenter votre capacité d'emprunt en optimisant le montant de la mensualité de remboursement que vous allez pouvoir payer tous les mois en fonction de vos revenus et de vos autres crédits et charges. Cela permet alors d'emprunter plus.

Il n'est pas rare de pouvoir économiser plusieurs milliers d'euros en comparant les offres et en trouvant un meilleur taux d'assurance de prêt immobilier. Ceci s'explique par le fait que les assurances de prêt de groupe proposées par les banques en accompagnement de votre crédit immobilier sont encore très chères pour de nombreux emprunteurs par rapport aux tarifs proposés par des assureurs spécialisés qui peuvent vous proposer un tarif individualisé en fonction de votre profil (âge, type d'achat, profession, état de santé, fumeur ou non, sports à risques ou non, etc.).

D'après le courtier en assurance de prêt Magnolia, ce phénomène d'assurance emprunteur plus chère que les intérêts était réservé aux seniors ou à ceux avec une pathologie à risque il y a 3 ans ou plus, mais désormais cela concerne quasiment tous les dossiers pour ceux qui ont plus de 40 ans.

Seulement 1.2 % des prêts immobiliers sont obtenus en CDD

Il y a quelques années, il fallait déjà avoir un CDI ou être fonctionnaire pour avoir de fortes chances d'obtenir une offre de prêt immobilier. Seulement, avec la crise sanitaire et les difficultés économiques dans de nombreux secteurs, la part des dossiers de crédit immobilier avec un emprunteur en CDD est encore en baisse. Il ne représente plus que 1.2 % des crédits immobiliers en 2020 d'après le courtier Vousfinancer, contre 1.3 % en 2019 et 1.7 % en 2018.

Pourtant, 12 % des employés en France sont en CDD. Cela confirme qu'il devient de plus en plus difficile d'obtenir un crédit immobilier sans CDI.

Même chose pour ceux qui empruntent à deux. La part des co-emprunteurs en CDD n'est que de 3.2 % en 2020, contre 4.9 % en 2018 et 5.2 % en 2017.

La situation est moins difficile pour les travailleurs non salariés (TNS) comme les chefs d'entreprise, commerçants, artisans, professions libérales, auto-entrepreneurs. À partir du moment où ils ont 3 années de bilan suffisamment solides, il est possible d'emprunter pour de l'immobilier.

Combien gagnent un investisseur immobilier ? Seuls les riches investissent en locatif ?

L'ANIL a réalisé une étude pour mieux connaître les freins et les motivations des propriétaires bailleurs à faire des travaux dans leurs biens locatifs. Il ressort de cette étude que la principale difficulté est le financement des travaux (dans 43 % des cas, contre seulement 30 % pour le 2ème frein sur "la présence du locataire dans le logement"). Un problème de financement est d'ailleurs la principale cause d'abandon des travaux par les investisseurs immobiliers (63 % des cas).

Les investisseurs interrogés sont principalement de petits bailleurs avec un seul bien immobilier locatif (38 % des cas) ou 2 investissements (19 % des cas). Ceux qui louent 5 biens ou plus représentent 23 % de l'étude.

Contrairement à l'idée que se font beaucoup de Français sur le propriétaire bailleur, il n'est pas forcément très riche. Voici la part des investisseurs par tranche de revenus nets du foyer (et donc souvent du couple) :

3 % gagnent moins de 7 000 € par an
8 % gagnent entre 7 000 € et 17 999 €
6 % gagnent entre 18 000 € et 22 999 €
9 % gagnent entre 23 000 € et 27 999 €
14 % gagnent entre 28 000 € et 37 999 €
14 % gagnent entre 38 000 € et 45 999 €
19 % déclarent entre 46 000 € et 72 999 €
10 % déclarent plus de 73 000 €
2 % ne savent pas
16 % ne souhaitent pas répondre

Ainsi plus de 54 % des bailleurs, près de 2/3 de ceux qui ont déclaré leur tranche de revenus, déclarent moins de 4 000 € par mois (souvent à 2). Et cela inclut tous leurs revenus, aussi bien leurs salaires ou retraites que leurs revenus fonciers. Pour beaucoup, l'immobilier locatif est un complément de revenus pour la retraite (52 % ont plus de 60 ans).

Source : Immobilier-danger.com

• **21/03/2021 - [Tribune] En 2021, l'avenir du BTP sera numérique ou....**

Comme de nombreux secteurs, le BTP doit maintenant faire sa révolution digitale, explique dans cette tribune Ali El Hariri, co fondateur et CEO de la start-up Bulldozair. S'il ne faut pas s'attendre à un big bang, le changement doit commencer au plus vite.

Lors de ses vœux à la profession, Olivier Salleron, le président de la Fédération française du bâtiment (FFB), a érigé le numérique parmi les priorités du secteur pour 2021. On ne peut que se réjouir de cette prise de conscience au plus haut niveau. Car le BTP ne saurait tourner le dos plus longtemps aux outils qui lui seront indispensables pour relever les nombreux défis qui l'attendent.

Personne n'est à l'abri

Le premier de ces défis est sans conteste la productivité, qui a chuté de près de 20 % dans la construction en France depuis le début des années 2000. En cause, l'amoncellement de contraintes réglementaires et contractuelles qui compliquent, alourdissent et allongent les chantiers ; la difficulté à standardiser les opérations quand les projets sont de plus en plus complexes et les intervenants chaque fois différents ; et la pénurie grandissante de main d'œuvre dans un secteur qui peine à attirer les jeunes et les talents. Dans le cadre du Plan de relance, les acteurs du BTP se sont d'ailleurs engagés auprès du Ministère de l'Économie à réaliser 50 000 embauches et à augmenter de 50 % le nombre d'apprentis d'ici à 2022. Ce déficit de productivité est d'autant plus préoccupant qu'entre la rénovation énergétique massive des bâtiments anciens et la construction nécessaire de plusieurs centaines de milliers de logements neufs, le travail ne va pas manquer au cours des prochaines années.

Productivité, complexité, attractivité... Dans les entreprises de toutes tailles, ces grands maux ont des conséquences économiques directes et très concrètes : des marges extrêmement faibles et une trésorerie parfois sur le fil, qui les laissent à la merci du moindre coup du sort. En 2020, les retards et les surcoûts induits par la crise du Covid-19 ont ainsi mis en péril plusieurs dizaines de milliers d'entreprises, et la faillite en 2018 d'un groupe en apparence aussi solide que le britannique Carillion prouve que personne n'est à l'abri.

Avec le confinement, puis le redémarrage sous contrôle de l'activité, de nombreuses entreprises du BTP ont adopté en urgence des outils de visioconférence ou de partage de documents afin de respecter les règles sanitaires. Souvent salutaire malgré ses imperfections et son caractère contraint, cette expérience aura pour beaucoup été révélatrice, faisant tomber en quelques semaines les préjugés les plus tenaces. Oui, le digital est soluble dans le bâtiment. Et si l'on ne coule pas du béton depuis son salon ou avec un smartphone, la technologie a certainement beaucoup à apporter au BTP.

Pas de big bang à venir

Dans un secteur aussi tributaire du réel et ancré dans la tradition que le BTP, il n'y aura sans doute pas de Big Bang digital ni de disruption radicale comme semblent le confirmer les difficultés rencontrées par la start-up américaine Katerra, surnommée le « Tesla du bâtiment ».

En revanche, le numérique pourra s'y imposer s'il apporte des réponses pratiques au quotidien, au travers d'outils conçus par des bâtisseurs pour des bâtisseurs. Des outils simples, faciles à prendre en main, qui ne nécessitent pas des compétences ou des investissements inaccessibles, mais qui aideront tous les acteurs à être plus efficaces dans les bureaux comme sur les chantiers. Des outils, aussi, qui en changeant certaines pratiques du secteur transformeront son image et séduiront les jeunes générations. Alors que s'ouvre pour le bâtiment une année des plus périlleuses, sa conversion accélérée au numérique pourrait bien se révéler providentielle.

Ali El Hariri, CEO et cofondateur de BulldoZAIR

Les avis d'experts sont publiés sous l'entière responsabilité de leurs auteurs et n'engagent en rien la rédaction de L'Usine Nouvelle.

Source : usinenouvelle.com

• 18/03/2021 - Action cœur de ville : 2 milliards engagés pour les villes moyennes

18 Mars 2021 - Deux milliards d'euros ont été engagés dans le plan Action cœur de ville. Un dispositif qui doit revitaliser le centre-ville de 222 communes moyennes. Logement, activités économiques, culture sont au programme.

Trois ans après son lancement, c'était l'heure d'un premier bilan pour le programme national Action cœur de ville qui s'est fixé pour objectif de revitaliser le centre-ville des communes moyennes dont la population est comprise entre 20 000 et 100 000 habitants. Deux cent vingt-deux villes sont éligibles à ce dispositif.

Deux milliards d'euros engagés. Plus de 2 milliards d'euros sur 5 ont été engagés dans différentes actions, que ce soit la réhabilitation de logements – 50 000 ont été ou sont rénovés ou construits –, le développement économique, l'augmentation de l'offre culturelle. « 2020 a été une année difficile qui a vu le report des élections municipales », reconnaît Rollon Mouchel Blaisot, directeur du programme Action cœur de ville. « Mais 2021 devrait être l'année d'accélération, dopée par le plan de relance de l'Etat. »

Des projets dopés par le plan de relance. De nombreux projets conçus par les collectivités locales devraient en effet démarrer cette année bénéficiant en plus des crédits attribués par le plan de relance qui irriguera tout le territoire. Les villes moyennes devraient profiter du fonds friches qui contribuera à la dépollution des terrains pour y construire notamment des logements. Au printemps dernier, le ministère de la Transition écologique avait estimé qu'une centaine de villes pourrait être concernées par ce dispositif avec à la clé un potentiel de travaux estimé à 1,2 milliards d'euros.

Des investisseurs privés actifs. Si aucun chiffre n'est pour l'heure disponible pour vérifier si ce programme a permis de relancer ces villes moyennes – les actions finançant des projets à moyen et long terme –, Rollon Mouchel Blaisot pointe cependant des signaux positifs comme la présence d'investisseurs privés. La reconquête de friches est en effet portée par des investisseurs privés qui y prévoient logements, commerces et services. « L'un des grands promoteurs français n'investissait pas dans les villes moyennes il y a trois ans », précise le responsable. « Il a décidé d'investir dans 50 d'entre elles. L'investissement public massif attirera des investisseurs privés. »

Pas d'évaluation pour le dispositif Denormandie. Interrogé sur les résultats obtenus par le dispositif Denormandie dans l'ancien, – ce dernier permettant de bénéficier d'une réduction d'impôts si on achète et rénove un logement situé dans un quartier ancien –, Rollon Michel Blaisot a indiqué que les chiffres n'étaient pas encore disponibles, les déclarations fiscales n'ayant pas encore été envoyées à l'administration. Si ces rénovations semblent plutôt rares sur le territoire selon les acteurs du secteur, le

responsable note un intérêt grandissant de nombreux élus pour ce dispositif. Mais toutes les communes n'y sont pas éligibles.

Les marchés immobiliers bientôt analysés. La publication des résultats du baromètre de l'immobilier dans les villes moyennes, prévue avant l'été, devrait confirmer ou infirmer ces premiers constats. Une éventuelle augmentation des volumes de vente et du prix des logements validerait en effet le changement d'image de ces communes, qui, délaissées par certains acquéreurs, auraient retrouvé alors de l'intérêt. Dans ces secteurs, le prix médian atteint 1 300 €/m², la moitié des ventes étant inférieures à ce prix et le reste étant supérieur. Des prix attractifs pour de nombreuses familles qui souhaiteraient quitter les métropoles.

Source : PAP.fr

• 17/03/2021 - Immobilier : changement d'ère, un dossier spécial de l'Obs

Depuis 2020, la pandémie et les confinements et restrictions qu'elle a provoqués ont changé la perception des Français sur leur logement. L'immobilier reste une valeur refuge qui sort à la fois renforcée et fragilisée de cette période.

L'immobilier tient toujours une place majeure dans les projets des Français. Mais après un emballement lors du premier confinement, le marché a connu une période de ralentissement voire de calme. L'Obs consacre ce jeudi un dossier spécial, décliné en 14 éditions régionales, au marché de l'immobilier, ses tendances et perspectives.

Les confinements ont accru l'envie des Français de se mettre à l'abri en investissant dans la pierre, tout en recherchant une meilleure qualité de vie au quotidien, privilégiant le télétravail, l'habitat individuel, les extérieurs, l'environnement, une surface plus grande dans une ville moins chère... Et le marché a tenu, grâce à des taux d'intérêt très bas. Mais la double crise économique et sanitaire menace un grand nombre de ces nouveaux projets de vie, et fait hésiter les acheteurs les moins solides en termes d'emploi. Et les prix, très élevés dans les grandes villes, ne baissent pas pour les logements bien situés et sans défaut. Le marché de 2021 s'annonce donc à la fois solide et incertain

Dans le dossier de l'Obs, à paraître ce jeudi 17 mars, vous trouverez:

- un état des lieux des financements, des taux et des inégalités qui pénalisent les salariés des secteurs touchés par la crise
- la ruée sur les résidences secondaires, tout particulièrement dans l'Ouest (Bretagne et Normandie)
- Déménager, une histoire de couple ? De l'air et de l'espace pour travailler, un mouvement initié souvent par les femmes sur qui le confinement a pesé davantage
- un focus sur la politique du logement

Source : francebleu.fr

• 15/03/2021 - Le marché immobilier signe sa deuxième meilleure performance en 2020

Malgré la crise du Covid-19, quelque 1 020 000 transactions immobilières ont été conclues en 2020 en France. Ces bons résultats se rapprochent du record établi en 2019 (1 060 000 ventes), année exceptionnelle pour le marché. Plusieurs facteurs expliquent cette résistance de l'immobilier dans un contexte économique tendu.

Les principaux facteurs derrière la résistance du marché

Selon les professionnels du marché,

« Sans la pandémie, l'année 2020 aurait permis de dépasser de 8 à 10 % les chiffres de 2019, alors que ceux-ci avaient accusé une baisse de 30 % en 2008, au moment de la crise financière ».

Cette performance serait due à trois facteurs.

D'une part, les nombreux contrats signés ou en cours de finalisation avant le confinement ont apporté de l'air au secteur après la levée des restrictions.

D'autre part, la pierre reste pour les Français une valeur sûre, notamment dans ce contexte particulier, qui favorise les placements sûrs.

Enfin, les conditions d'emprunt sont restées attractives. Certes, les établissements prêteurs ont durci leurs critères d'octroi en application des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF). Par ailleurs, elles exigent à nouveau un apport personnel d'au moins 10 % du prix du logement.

Cependant, elles ont maintenu les taux d'intérêt à des niveaux bas, soutenues par la Banque Centrale européenne et sa politique monétaire accommodante. Il suffit de simuler un prêt immobilier en ligne pour constater qu'il est possible d'emprunter sur 20 ans à moins de 1 % à l'heure actuelle.

Transformation du marché favorable à la réalisation des projets immobiliers

Avec la fermeture des agences et des offices notariaux et la crainte de la contamination, les professionnels ont dû accélérer leur digitalisation. En plus de la généralisation de la signature électronique, divers outils se sont développés comme les visites virtuelles, les solutions de prospection à distance, etc. La mise en place des dispositifs a facilité le parcours des futurs acquéreurs et permis de limiter l'impact de la crise sur l'activité. Ils devraient continuer à jouer un rôle clé à l'avenir.

Du côté des prix, les professionnels notent une « tendance à la stabilisation », qui éloigne la menace d'une « bulle ».

IMPORTANT Dans les dix plus grandes métropoles, les prix des biens n'ont crû que de 0,1 % en moyenne.

Même Paris et Lyon, des baisses de 2,5 % et 2 % respectivement sont observées après une envolée au cours des cinq dernières années. Bien que minimes, ces réductions ont pu pousser les candidats à l'accession à la propriété à se lancer.

D'autres ont préféré quitter le centre-ville, voire l'Île-de-France, pour s'offrir une maison dans la campagne ou en région. Le télétravail a encouragé ce mouvement. Toutefois, les professionnels disent ne pas croire à un exode urbain. Pour l'instant, tous sont dans l'expectative quant à l'avenir de l'immobilier.

Source : meilleuretaux.com

• 15/03/2021 - Le secteur immobilier en France - Faits et chiffres

Avec un taux de croissance annuelle moyenne de l'encours des fonds d'investissement immobilier d'environ 15 % entre 2015 et 2018, la France se classait ainsi comme le deuxième pays à l'échelle européenne derrière l'Allemagne en termes d'investissement immobilier. Cette croissance significative pour le secteur immobilier français est aussi reflétée dans le nombre de logements achetés au cours des dernières années : d'un million de logements vendus en 2015, on est passé à plus de 1,3 million en 2019. En outre, le taux d'inoccupation annuel dans l'immobilier de bureaux dans les grandes villes françaises comme Paris, Toulouse ou Lyon était inférieur à 5 % au 4e trimestre 2019. De même, ces trois villes se trouvaient parmi les villes les plus attractives en 2019 pour l'investissement immobilier.

Les entreprises françaises ont investi plus de 4,3 milliards d'euros en immobilier d'entreprise au 2e trimestre 2020, les actifs de bureaux étant ceux où la plupart des investissements étaient destinés. Par ailleurs, plus de la moitié (51 %) des investissements en immobilier d'entreprise en France en 2019 venaient des fonds d'investissement. L'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) et l'indice des loyers commerciaux (ILC) sont également en hausse constante depuis 2015. Mais l'immobilier de commerce et d'entreprise n'est pas le seul à croître, il en va de même pour le marché de l'immobilier résidentiel qui dénombrait plus de 30,2 millions de résidences principales en 2020.

Dans le marché immobilier de l'ancien, le nombre de ventes de logements à l'échelle nationale s'élevait à plus d'un million en 2019. En outre, la variation annuelle du nombre de transactions sur le marché immobilier de l'ancien en France ne cesse d'augmenter depuis 2015, bien que la variation ait été de 0,1 % en 2018.

Quant à la variation des prix des logements anciens, les indices Notaires-Insee en France métropolitaine du 3^e trimestre 2019 au 3^e trimestre 2020 affichaient une hausse de 5,2 %. Cette évolution descendait à 4,2 % pour les prix des maisons anciennes, et augmentait à 6,5 % pour les prix des appartements anciens dans l'Hexagone sur la même période. En ce qui concerne les transactions immobilières faites par les particuliers, il y a eu à peu près 970.000 transactions dans le marché de l'ancien en 2020, contre environ 222.000 transactions pour le marché du neuf.

Au 3^e trimestre 2020, on a mis en vente près de 18.000 appartements neufs à l'échelle nationale, les appartements d'une pièce étant les plus chers, avec un prix de vente moyen au mètre carré de 5.434 euros.

Enfin, au sujet des logements sociaux ou HLM en France, on comptait plus de 5,1 millions de logements sociaux en 2020, dont plus de 1,3 million étaient localisés en Île-de-France. Par ailleurs, la proportion de locataires HLM était supérieure à 20 % dans les régions d'Île-de-France et des Hauts-de-France.

N.B Ce texte fournit des informations générales. Statista ne peut garantir que les informations soient complètes ou exactes. En raison de cycles de mise à jour variables, les statistiques peuvent afficher des données plus récentes que celles référencées dans le texte.

Source : fr.statista.com

- **15/03/2021 - L'octroi de permis de construire et les mises en chantier de nouveau en baisse**

Un récent rapport gouvernemental fait état d'une baisse du nombre de permis de construire octroyés entre novembre 2020 et janvier 2021. Ce repli fait suite à une progression initiée au cours de l'été dernier et qui s'est même traduite par une hausse de 9,6 % au dernier trimestre par rapport au précédent avant l'inflexion observée en fin d'année.

73 500 logements autorisés en moins sur l'année

Selon le ministère de la Cohésion des Territoires,

Les maires ont distribué 9,6 % de permis de construire en plus entre le troisième et le quatrième trimestre 2020.

IMPORTANT Une analyse plus approfondie des chiffres montre une croissance régulière de juillet à novembre, suivie d'un recul en décembre à un niveau qui s'est maintenu jusqu'en janvier.

En comparant le niveau de cet indicateur de la période novembre-janvier à celui atteint un an auparavant (novembre 2019 à janvier 2020 à la veille du premier confinement), les experts notent un **écart négatif de 10,6 %**. En chiffres absolus, sur 12 mois glissants, la construction de 377 600 logements a été autorisée. Ce sont donc 73 500 unités en moins pour le parc neuf par rapport aux douze mois précédents.

La frilosité des communes constitue un obstacle à la concrétisation des projets des Français. Pourtant, les ménages sont nombreux à vouloir se lancer en profitant des taux de prêt immobilier très bas actuels et de l'assouplissement des recommandations du HCSF aux banques.

Net recul des mises en chantier depuis la fin de l'été

IMPORTANT Les mises en chantier ont également été impactées en 2020, avec une chute de 11,2 % entre les deux derniers mois et la période août-octobre.

Selon le ministère,

Seule la construction de 344 900 unités a pu commencer, alors que sur les douze mois précédents, les chiffres en montrent 388 900.

La situation est proche de celle de 2015, marquée par l'atteinte d'un plancher historique depuis le début du siècle, avec 328 000 logements démarrés sur douze mois.

Dans le détail, les immeubles ont le plus souffert du ralentissement de l'octroi de permis et des mises en chantier. Sur ce segment, ces deux indicateurs ont reculé de 21,5 % et 15,9 % respectivement entre novembre et janvier.

S'agissant des maisons, les données sont plus contrastées sur la période. Pour les constructions individuelles hors diffus, 2,8 % autorisations en plus ont été accordées, mais les mises en chantiers ont baissé de 5,6 %. Pour les logements groupés (en lotissement), le repli concerne aussi bien les permis (-14,4 %) que les mises en chantiers (-12,5 %).

Source : meilleurtaux.com

- **14/03/2021 - Investissement immobilier : pourquoi vaut-il mieux se lancer dès cette année dans le « Pinel » ?**

L'avantage fiscal attaché au dispositif d'investissement locatif « Pinel » doit être réduit dès 2023, explique Valérie Bentz, responsable des études patrimoniales à l'UFF.

L'investissement locatif Pinel ouvre droit à une réduction d'impôt calculée sur le prix d'achat des logements neufs ou réhabilités pour atteindre les performances techniques du neuf. Il doit perdurer jusqu'au 31 décembre 2024. En revanche, il va subir une baisse progressive de ses avantages fiscaux.

Actuellement, en contrepartie d'une durée minimum d'engagement de location de son bien, un investissement Pinel permet de profiter d'une réduction d'impôt sur le prix d'acquisition, de 21 % à partir de douze ans de location, 18 % à partir de neuf ans et 12 % à partir de six ans. Et ce, dans la limite d'un investissement de 300 000 euros par an, de 5 500 euros du prix au m² et du plafond annuel global des niches fiscales de 10 000 euros.

Un manque à gagner de 21 000 euros

En 2023 et 2024, l'avantage fiscal diminuera d'environ 33 %.

A titre d'exemple et sur la base d'un bien loué pendant douze ans, le manque à gagner sera de 21 000 euros pour un investissement de 300 000 euros. Il en sera de même, pour la société civile d'investissement immobilier (SCPI) Pinel qui verra aussi son avantage fiscal diminuer de 18 % à 12 %, et pour l'avantage du Pinel dans l'outremer qui passera de 32 % à 25 %.

Dans ce contexte, si un épargnant souhaite faire un investissement immobilier Pinel, en SCPI ou en direct, il peut s'avérer judicieux d'étudier son projet, dès 2021. Il pourra ainsi profiter des avantages fiscaux actuels, de financements très favorables avec des taux bas et de conditions d'accès au crédit assouplies. A fortiori, il pourra prendre le temps de bien choisir l'emplacement, le promoteur et le gestionnaire de son futur bien, ce qui est essentiel pour réussir son opération.

Source : lemonde.fr

- **11/03/2021 - Le marché du logement neuf se porte mal depuis quelques années, selon la FPI**

La Fédération des promoteurs immobiliers a fait état d'une chute de -25 % du nombre de logements neufs écoulés l'année dernière. Selon les dires de ces professionnels, le marché du neuf se porte mal depuis quelques années, et la crise sanitaire n'a fait qu'aggraver la situation. L'arrêt des chantiers de construction de même que la fermeture des agences pendant les confinements ont effectivement freiné les ventes.

D'autre part, les coûts supplémentaires relatifs aux exigences réglementaires et la réticence des élus municipaux à délivrer des permis de construire ont également pénalisé les ventes des logements neufs en 2020. Mais ils ont tenu à préciser que la morosité du marché a commencé bien avant la crise du coronavirus du fait de l'absence de coopération efficace et productive entre les différentes parties prenantes (le gouvernement, les collectivités locales et les professionnels immobiliers).

128 000 logements neufs vendus l'année dernière

Le nombre de logements neufs écoulés l'année dernière s'est limité à 128 000 contre 168 000 en 2019. Les promoteurs ne s'attendent pas à une amélioration cette année et ne cachent pas leur crainte de voir la crise perdurer dans le temps.

La reprise normale des activités dans la construction neuve ne sera pas encore pour demain. « Il s'agit d'une crise violente, structurelle et durable », déplore la présidente de la fédération, Alexandra François-Cuxac.

IMPORTANT Pour 2021, ces professionnels anticipent une hausse des prix si aucune mesure n'est prise pour redynamiser la filière du logement neuf. Déjà le marché est plombé par la pénurie de l'offre, et dans le contexte de crise actuel, les banques hésitent à accorder des crédits aux acheteurs ne disposant pas de revenus élevés et de situations professionnelles stables.

Il est néanmoins possible d'accroître sa chance d'accéder aux meilleures offres en recourant à nos outils de simulation prêt immobilier. Ceux-ci permettent, en quelques clics, de calculer le montant des mensualités, d'évaluer la capacité d'emprunt et d'estimer les frais de notaire.

Risque de pénurie de logements

Les promoteurs immobiliers ont ainsi souligné que la pénurie de logements se fera ressentir plus durement cette année.

Selon leur prévision, le repli s'accentuerait, en particulier pour le logement collectif étant donné que le nombre des permis de construire octroyés et d'agréments délivrés dans le neuf est en chute libre depuis près de 4 ans.

Source : meilleurtaux.com

• 09/03/2021 -Le marché immobilier est toujours aussi tendu

La crise sanitaire a bouleversé le marché immobilier, c'est un fait. Pour autant, elle n'a pas fait disparaître la tension qui règne dans les grandes agglomérations, malgré la volonté des citadins de quitter les villes pour des zones plus « rurales ». Il faut comprendre par-là que la hausse des prix dans les localités de plus de 100 000 habitants continue de plus belle.

Comme si de rien n'était !

Il semblait légitime de penser qu'avec la baisse des revenus des ménages due au confinement et le durcissement des conditions d'octroi de prêt immobilier, la hausse des prix allait ralentir. L'éventualité d'une chute des prix a même été évoquée par les observateurs.

Au final, il n'en a rien été, du moins en ce qui concerne le mois de janvier 2021 dans les grandes villes françaises ; ces mêmes grandes villes qui, pourtant, perdent en popularité auprès de leurs habitants à la suite des deux confinements.

IMPORTANT Dans bon nombre de villes de plus de 100 000 habitants, la flambée des prix pour ce début d'année a été spectaculaire. Il a été question d'une progression de +6,7 % en un an, alors qu'à la fin du mois de janvier 2020, celle-ci était de +4,2 %.

Pour environ un tiers de ces grandes villes (30 %), l'évolution sur un an est supérieure ou égale à +10 %. Les hausses constatées sont élevées, sachant que seulement une ville sur quatre affiche une croissance des prix en dessous de +5 %. Là encore, l'accélération est notable puisque, il y a un an, 53 % avaient présenté une augmentation inférieure ou égale à +5 %.

Une clientèle plus aisée

Aussi bien dans l'ancien que dans le neuf, **les prix ont donc poursuivi leur envolée**. Une des raisons est à chercher du côté des clients qui animent le marché.

Avec la baisse des revenus et les financements devenus plus durs à obtenir, les ménages modestes se sont retrouvés exclus du marché. Les vendeurs s'adressent alors à des acheteurs plus aisés et n'hésitent pas à revoir à la hausse leurs ambitions.

Les clients, de leur côté, sont confrontés à un manque d'offres et préfèrent ne pas trop négocier, de peur de ne pas pouvoir conclure la vente.

Source : meilleurtaux.com

- **04/03/2021 - Les ventes de logements neufs par les promoteurs ont baissé de près de 25% en 2020**

En 2020, les promoteurs ont vendu 128.000 logements, soit pratiquement 40.000 de moins qu'en 2019, selon les chiffres de la Fédération des promoteurs immobiliers.

(BFM Immo) - Les ventes de logements neufs par les promoteurs immobiliers ont baissé de près de 25% en 2020, a annoncé la FPI, leur fédération qui redoute une "crise durable". En 2020, les promoteurs ont vendu 128.000 logements, soit près de 40.000 de moins qu'en 2019, selon la Fédération des promoteurs immobiliers.

Pour l'organisation, la baisse est liée à la fermeture des bureaux de vente pendant les quatre mois de confinement. Elle pointe aussi, au niveau national, les contraintes réglementaires imposées par l'Etat et leurs facteurs de surcoûts et, au niveau local, la frilosité des élus à délivrer des permis de construire. "Il faut revenir cinq ans en arrière pour trouver un niveau aussi faible", note la FPI. Cette "violente contraction" des ventes en 2020 atteint même une baisse d'un tiers pour les seules ventes aux particuliers.

Des résultats "préoccupants", selon la FPI, car ils interviennent malgré la hausse de 7,2% des ventes en bloc, notamment aux investisseurs institutionnels. Et au dernier trimestre, "aucun effet de rattrapage, et encore moins de reprise", n'a été constaté par la fédération. "La crise est là, elle est violente, structurelle et durable. Et rien aujourd'hui ne permet d'espérer la sortie à court terme", a estimé au cours d'une conférence de presse la présidente de la FPI Alexandra François-Cuxac.

Baisse d'un quart des permis de construire

En trois ans, le nombre de permis de construire a baissé d'un quart, a expliqué Alexis Roux, délégué général de la FPI, estimant que ce recul "démontre que la crise est antérieure à la crise Covid et au confinement", qui n'ont fait "que l'accélérer et l'accentuer". Pour Pascal Boulanger, vice-président de l'organisation, le "verrou" principal à lever est celui mis par des "maires écologistes" élus en 2020, "qui ont freiné" la délivrance des permis, et par d'autres élus qui "anticipent" une attitude de rejet de l'électorat et ont suivi le mouvement. Quant aux réservations, gages de revenus à venir, sur l'année 2020, elles ont baissé de 31,5% par rapport à 2019, selon la FPI.

Cette dernière appelle l'Etat, les collectivités locales et les professionnels à travailler ensemble pour faire redémarrer la construction. "Sinon, dans moins d'un an, on va constater un marché très atone, avec des prix très élevés, élitiste et avec un mouvement HLM qui sera toujours plus à la peine et des élus qui seront au pied de mur", faute de planification et de programmation, a ajouté Alexandra François-Cuxac.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **01/03/2021 - Un an après le début de la crise, le marché immobilier marque le pas**

Contre toutes attentes, le volume de vente a bien résisté dans un contexte très particulier. Les prix, eux, ont connu une année à deux vitesses.

(BFM Immo) - Après un an de crise de sanitaire et économique, l'heure est au bilan. Dans sa dernière étude publiée ce lundi, MeilleursAgents se réjouit : si le marché immobilier a été durement éprouvé, il a malgré tout très bien résisté. "Notamment en termes de volumes de transactions, puisque l'année 2020 se conclut à plus d'un million de ventes. De quoi faire de cette année pourtant chaotique un des meilleurs crus de l'immobilier".

Des ventes qui résistent

Lors du 1er confinement, le marché a été mis totalement à l'arrêt. Les agences immobilières ne pouvaient plus exercer. Les notaires ou les banques travaillaient dans des conditions très compliquées. Sans surprise, le nombre de promesses de vente a chuté de 75%, selon les données de MeilleursAgents. "Le marché est reparti de plus belle connaissant, dès la seconde quinzaine de mai, un phénomène de rattrapage particulièrement brusque et rapide avec +370% de promesses de vente signées", estime la société.

Au point, à la mi-juillet, d'enregistrer +15% de transactions supplémentaires par rapport aux projections annuelles de MeilleursAgents. Lors du deuxième confinement, les professionnels de l'immobilier (agents, banques, courtiers, notaires, ...) s'étaient adaptés, permettant de maintenir l'activité. Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents, note qu'au cours des derniers mois, "seulement 10% de transactions immobilières attendues n'ont pu être réalisées".

Des prix qui commencent à se stabiliser

Côté prix, MeilleursAgents constate une année à deux vitesses. Depuis le début de la crise, ils ont progressé de 2% au niveau national. Entre le 1er mars et le 1er septembre, les prix ont progressé de 0,7% à Paris, de 1,9% dans les dix plus grandes villes, de 1,5% dans les cinquante plus grandes villes et de 0,7% en zone rurale.

Mais depuis septembre, les prix connaissent un vrai ralentissement. Entre le 1er septembre 2020 et le 1er mars 2021, Paris a vu ses prix reculer de 2,5%. Les dix plus grandes métropoles ont vu leurs prix se stabiliser (-0,1%). Quant au marché des cinquante plus grandes villes de France, si les prix sont encore dans le vert depuis la rentrée, leur rythme de croissance a nettement diminué (0,3% depuis septembre, soit 1,2 points de moins qu'au cours des six mois précédents). Les zones rurales, elles, sont épargnées.

Une demande qui ralentit

"Plus ou moins marqué selon les communes, cet essoufflement des prix constaté au cours des six derniers mois s'explique par l'érosion progressive de la demande depuis un an", analyse MeilleursAgents. Après une forte tension immobilière avant le premier confinement, les choses se sont calmées depuis. Aujourd'hui, il y a un rééquilibrage du rapport de force entre acheteurs et vendeurs. "Concrètement, dans la plupart des grandes métropoles, Paris en tête, la tension immobilière atteint à l'heure actuelle un ratio proche d'un acheteur pour un vendeur", conclut MeilleursAgents.

Source : lavieimmo.com

- **25/03/2021 - Les Etats-Unis commencent à manquer de maisons à vendre**

Le marché immobilier ralentit aux Etats-Unis. Les stocks de biens à vendre se réduisent. Les prix, eux, montent.

Le secteur immobilier a été bouleversé par la crise provoquée par la pandémie entre les taux d'intérêt toujours très bas et le large recours au télétravail. De nombreuses familles ont ainsi décidé de s'éloigner des centres-villes et donc d'acheter un logement plus grand, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, dans le neuf comme dans l'ancien.

Mais le marché a ralenti en février, en raison du mauvais temps mais pas seulement. Le marché se heurte en effet à un niveau insuffisant de biens disponibles à la vente et la demande fait grimper le prix des matériaux de construction. Cela engendre une hausse des prix immobiliers, ce qui exclut du marché les ménages les plus modestes. Le prix de vente médian des maisons existantes est passé à 313 000 dollars, soit 15,8% de plus qu'il y a un an, toutes les régions affichant des hausses de prix à deux chiffres.

Chute du stock

La Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR) a fait état d'une baisse de 6,6% des ventes de logements anciens, qui constitue la plus grande part du marché immobilier. Le stock des biens disponibles a chuté de 30% en un an, avec un million de maisons et appartements sur le marché, selon les chiffres de la NAR.

Les propriétés sont généralement vendues en 20 jours, ce qui constitue également un niveau record, contre 21 jours en janvier et 36 jours en février 2020.

Source : lavieimmo.com

- **23/03/2021 - États-Unis: les ventes de maisons neuves baissent plus que prévu en février**

Washington (awp/afp) - Les ventes de maisons neuves ont baissé bien plus que prévu en février en raison d'une vague de mauvais temps aux Etats-Unis et sur fond de hausse du prix des matériaux de construction, a annoncé mardi le département du Commerce.

Au total, 775.000 maisons neuves ont été vendues en rythme annuel - c'est-à-dire les ventes pour l'ensemble de l'année si ce rythme se maintenait -, bien moins que les 867.000 attendus par les analystes.

Cela représente une baisse de 18,2% par rapport à janvier, dont les données ont été révisées à la hausse. Néanmoins, sur un an, les ventes ont augmenté de 8,2%, signe d'un marché solide.

Le prix médian s'établit à 349.400 dollars, en légère hausse par rapport à janvier. Et le prix moyen continue de grimper à 416.000 dollars contre 408.800 dollars en janvier.

Avec 312.000 biens sur le marché, au rythme des transactions actuel, il faudrait 4,8 mois pour épuiser les stocks.

Le secteur immobilier est le grand gagnant de la crise provoquée par la pandémie grâce aux taux d'intérêt très bas et au large recours au télétravail.

Il a permis à de nombreuses familles de s'éloigner des centres-villes et donc d'acheter un logement plus grand, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, dans le neuf comme dans l'ancien.

Mais le marché a ralenti en février, en raison du mauvais temps mais pas seulement.

Le marché se heurte en effet à un niveau insuffisant de biens disponibles à la vente et la demande fait grimper le prix des matériaux de construction. Cela engendre une hausse des prix immobiliers, ce qui exclut du marché les ménages les plus modestes.

Lundi, la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR) a fait état d'une baisse de 6,6% des ventes de logements anciens, qui constitue la plus grande part du marché immobilier.

Mais elle estime que les ventes de logements anciens seront supérieures à celles enregistrées en 2020, qui avaient déjà atteint leur plus haut niveau depuis 2006.

Source : zonebourse.com

- **20/03/2021 - Malgré la hausse des taux immobiliers, les américains devraient continuer à emprunter massivement**

Les taux à 30 ans ont franchi la barre des 3%, sous laquelle ils évoluaient depuis juillet à un plancher historique. Ils devraient atteindre les 3,5% d'ici la fin de l'année.

(BFM Immo) - Après une année de taux historiquement bas aux Etats-Unis, les taux d'intérêt des crédits immobiliers ont entamé une timide remontée, qui ne devrait toutefois pas décourager les acheteurs même si le secteur en excellente santé depuis le début de la crise devrait ralentir. "Nous avons vu les taux hypothécaires augmenter au cours du dernier mois environ", indique à l'AFP Joel Kan, économiste pour l'association des courtiers immobiliers Mortgage Bankers Association (MBA). Le taux d'intérêt hypothécaire correspond au coût d'emprunt immobilier.

Les taux à 30 ans ont franchi la barre des 3%, sous laquelle ils évoluaient depuis juillet, ce qui était du jamais-vu. Ils devraient atteindre les 3,5% d'ici la fin de l'année. "Ils suivent l'évolution des taux du Trésor américain à 10 ans", détaille Joel Kan. Les perspectives plus optimistes pour l'économie américaine et les spéculations sur l'inflation en raison d'une potentielle surchauffe de l'économie ont fait bondir les rendements des bons du Trésor.

18% dans les années 1980

Au cours des dix dernières années, les taux hypothécaires évoluaient autour de 4%, un taux bien inférieur aux plus de 8% du début des années 2000. Le record date du début des années 1980: plus de 18%, selon les données de Freddie Mac, organisme semi-public de refinancement hypothécaire, qui rachète aux banques les prêts immobiliers, et les garantit. Les refinancements ou demandes pour renégocier en baisse les taux sur les prêts existants ont déjà commencé à diminuer, "la fenêtre pour les refinancements est fermée", relève encore Joel Kan.

Mais cela ne devrait pas faire fuir les acheteurs potentiels de maisons et appartements, qui devraient rester nombreux au moins jusqu'à l'automne. Car même à 3,5%, ces taux restent "incroyablement bas", souligne Lawrence Yun, économiste pour la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). Il table sur des ventes immobilières en hausse de 15% en 2021.

Il relève que la hausse des taux -- "une mauvaise nouvelle pour les acheteurs désormais confrontés à des taux d'intérêt plus élevés, à des mensualités plus élevées" -- sera compensée par la forte croissance économique attendue dès le printemps. Celle-ci améliorera la situation de l'emploi, et donc le pouvoir d'achat de millions de ménages.

Des Américains qui quittent les centres-villes

D'autant plus que des millions d'Américains, qui télétravaillent depuis un an, n'ont aucune intention, même lorsqu'ils seront vaccinés, de retourner au bureau toute la semaine. Désormais libérés de la contrainte géographique d'habiter près de leur travail, ils sont des milliers à avoir quitté les centres-villes pour une grande maison au calme depuis laquelle ils peuvent télétravailler. Joel Kan ajoute que le taux hypothécaire n'est pas le critère le plus important pour les acheteurs, tant qu'ils trouvent la maison de leur rêve. Selon lui, de nombreux primo-accédants devraient rejoindre le marché.

Pour l'heure, le marché immobilier pâtit plutôt d'un stock de logements en vente insuffisant pour répondre à la forte demande. Les ventes dans l'ancien ont, en 2020, bondi de 5,6% par rapport à 2019, et atteint leur niveau le plus élevé depuis 2006, juste avant l'éclatement de la bulle immobilière qui avait conduit à la crise financière et à la Grande récession de 2009. La pénurie de biens devrait contribuer à soutenir l'activité de

construction, "en particulier dans le secteur des maisons individuelles", observe Rubeela Farooqi, économiste pour HFE, dans une note.

Mais les constructeurs ralentissent une partie de la production de maisons individuelles "car les coûts du bois et d'autres matériaux, ainsi que les taux d'intérêt, continuent d'augmenter", a commenté cette semaine Chuck Fowke, président de la Fédération des constructeurs immobiliers (NAHB). Face à la pénurie de biens, les prix pourraient également freiner l'accès à l'immobilier: le prix moyen des logements neufs a ainsi grimpé de 6,5% en un an, passant de 384.000 dollars en janvier 2020 à 408.800 dollars en janvier 2021, selon les données du département du Commerce.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

- **17/03/2021 - États-Unis : les mises en chantier de logements neufs chutent de 10,3% en février**

Les mises en chantier de logements neufs aux États-Unis ont baissé en février, pour le deuxième mois d'affilée.

Les mises en chantier de logements neufs aux États-Unis ont baissé en février, pour le deuxième mois d'affilée, plongeant bien plus qu'attendu à cause notamment des tempêtes de neige qui ont paralysé une partie du pays.

En février, 1,421 million de maisons et immeubles privés ont commencé à être construits dans le pays, en rythme annualisé ajusté des variations saisonnières, selon les données du département du Commerce publiées mercredi. Cela représente une baisse de 10,3% par rapport au 1,584 million de janvier, selon des données révisées en hausse, et de 9,3% par rapport à février 2020. Ces chiffres ont déçu les analystes qui s'attendaient à 1,550 million de mises en chantier.

Par ailleurs, les permis de construire, indicateur avancé du marché puisqu'ils permettent d'anticiper le nombre de chantiers qui vont démarrer, ont aussi reculé, pour la première fois depuis octobre, et sont en baisse de 10,8%. Leur niveau reste toutefois bien supérieur à celui d'avant la pandémie, +17% par rapport à février 2020.

«Les données de février surestiment la faiblesse réelle du marché immobilier», selon Nancy Vanden Houten, d'Oxford Economics, qui table cependant sur un «rythme des mises en chantier moins élevé en 2021, alors que les constructeurs seront confrontés à des contraintes, notamment des prix élevés du bois et des pénuries de terrains et de main-d'œuvre».

Le marché immobilier était très en forme depuis le début de la crise, en raison des taux d'intérêt historiquement bas et du télétravail qui a provoqué un exode des centres-villes vers les banlieues où des logements sont souvent plus grands. Les taux d'intérêt sur les crédits immobiliers, bien que toujours très bas, ont cependant commencé à remonter depuis quelques semaines.

Source : *lefigaro.fr* avec AFP

- **23/03/2021 *Les ventes de maisons de luxe au Royaume-Uni ont grimpé après le premier verrouillage de Covid-19**

Un an après le premier verrouillage national du coronavirus au Royaume-Uni et le secteur immobilier du pays est « dans une position plus forte que la plupart des gens ne l'avaient prévu en mars dernier », selon un rapport publié lundi par Knight Frank.

L'un des changements les plus importants de l'année dernière a été l'augmentation de la demande de maisons de luxe, a déclaré le courtier et le consultant immobilier

Le nombre de transactions sur des maisons d'un prix supérieur à 1,5 million de livres sterling (2 millions de dollars américains) à travers le Royaume-Uni a grimpé de 39% entre juillet 2020 et février 2021 par rapport à la même période un an auparavant, selon le rapport.

La performance du marché du luxe dans le centre de Londres a également souligné la force du haut de gamme. Les volumes de vente globaux dans le centre aisé de la ville ont baissé de 10% en 2020 par rapport à 2019, mais les transactions ont bondi de 7% sur les maisons dont le prix se situe entre 5 et 10 millions de livres au cours de la même période.

La demande de logements neufs a augmenté dans tout le pays au milieu de la pandémie. En février, il y avait 12,7 acheteurs potentiels pour chaque nouvelle annonce au Royaume-Uni.

«Le ratio, qui montre la force de la demande par rapport à l'offre, est le deuxième plus élevé des cinq dernières années et démontre pourquoi il y a eu une pression à la hausse sur les prix au cours des premiers mois de cette année», Tom Bill, directeur du Royaume-Uni recherche résidentielle à Knight Frank, a déclaré dans le rapport.

Le ratio devrait baisser alors qu'une certaine normalité reviendrait sur le marché en raison de la baisse des cas de Covid-19 et du maintien des écoles ouvertes, selon le rapport.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande a fait grimper les prix dans tout le pays. De l'année jusqu'en février, le prix moyen des maisons au Royaume-Uni a augmenté de 6,9%, selon le rapport. «En tant qu'actif relativement illiquide où le sentiment joue un rôle central, les prix des maisons au Royaume-Uni se sont révélés résilients pendant la pandémie», a déclaré M. Bill, notant que Knight Frank s'attend à ce que les valeurs augmentent de 5% cette année.

Source : fr24news.com

- **02/03/2021 - Au Royaume-Uni, un budget axé sur la relance mais des hausses d'impôt à l'horizon**

Le Chancelier de l'Echiquier Rishi Sunak va présenter mercredi le premier budget du Royaume-Uni depuis la sortie du marché unique européen, avec pour priorités la relance après la pandémie et l'amorce d'un redressement des finances publiques.

Le Royaume-Uni, pays européen au pire bilan sanitaire avec quelque 122 000 décès attribués au virus, est aussi le pays développé ayant subi le pire choc économique avec un PIB qui a dégringolé de 9,9% l'an dernier.

À la suite de trois confinements, le taux de chômage est monté à 5,1% mais aurait flambé bien plus sans les aides massives à l'emploi : le gouvernement a pris en charge 80% des salaires à hauteur de 2 500 livres par mois depuis mars. Le ministre des Finances est appelé par nombre d'économistes ou de personnalités politiques à prolonger ces aides au-delà de leur échéance actuelle en avril, et il envisage de le faire jusqu'à l'été.

«À court terme, nous devons protéger l'économie mais à terme nous devons nous assurer que les finances publiques sont sur une trajectoire soutenable», a déclaré M.

Sunak sur Sky News dimanche, confirmant que le budget comprendrait de nouvelles mesures de soutien à l'économie après la pandémie.

Selon le Sunday Times, **la suspension de la taxe sur les achats immobiliers** pourrait être prolongée jusqu'à l'été également.

Le très écouté centre de réflexion Institut for Fiscal Studies évoque l'option d'un maintien sélectif des aides pour des secteurs particulièrement touchés par la pandémie, comme la distribution, le tourisme, les transports, la restauration.

Relance à l'américaine ?

Le confinement en cours en Angleterre, le troisième depuis un an, ne va être levé progressivement qu'à partir du 8 mars avec la réouverture des écoles. Il faudra toutefois attendre le 12 avril pour une réouverture des magasins et commerces jugés non essentiels, et juin pour une levée totale envisagée des restrictions.

Le Brexit a apporté une complication supplémentaire avec de grosses perturbations à la frontière dans les livraisons et exportations, entre déclarations administratives alourdies, taxes imprévues pour beaucoup d'entreprises, notamment dans les vêtements ou la pêche, qui mettent en danger certaines PME.

Outre le financement du chômage partiel, les financements gouvernementaux pour la création d'entreprises, pour des stages ou contrats d'apprentissage pour les jeunes, ou des prêts garantis, ont creusé le déficit à des profondeurs record.

Le gouvernement a emprunté plus de 270 milliards de livres depuis le début de l'année budgétaire en avril, un record depuis le début de ces statistiques en 1993.

La dette du secteur public a explosé de 316 milliards de livres sur la même période à 2.115 milliards, 98% du PIB et un niveau pas vu depuis 60 ans, d'après l'Office national des statistiques.

Or, si «le gouvernement peut financer sa dette à bon prix actuellement» avec des taux d'intérêt quasi à zéro, ces taux pourraient remonter et la charge de la dette pourrait devenir insoutenable, relève l'Institute for fiscal Studies.

M. Sunak devrait à nouveau répéter que les finances publiques vont devoir être redressées même si la pression est forte pour ne pas le faire trop tôt et risquer de tuer dans l'oeuf la reprise.

Le leader de l'opposition le travailliste Keir Starmer a martelé la semaine dernière que «ce n'est pas le moment» pour les hausses d'impôts.

L'économie britannique devrait en effet se contracter à nouveau au premier trimestre à cause du confinement actuel, après avoir été quasi à l'arrêt au quatrième trimestre 2020.

D'après la presse britannique, M. Sunak devrait se contenter d'annoncer des hausses de taxes parcimonieuses pour l'instant, notamment un relèvement de la taxe sur les entreprises, actuellement à 19% et qui pourrait monter jusqu'à 25%.

La Commission parlementaire sur les entreprises relève par ailleurs des failles dans le soutien apporté par le gouvernement aux travailleurs indépendants, aux industries créatives et aux mères en congé maternité. «Les critères d'éligibilité du gouvernement ont provoqué des écarts alarmants dans les aides obtenues qui ont injustement touché certains travailleurs et entreprises», estime-t-elle. »

Source : journaldemontreal.com

- **30/03/2021 - Marché immobilier Espagnol : Les marocains, bons clients en 2020**

Les Marocains ont été les 4èmes acheteurs étrangers de biens immobiliers en Espagne en 2020 avec plus de 3.000 opérations réalisées, d'après le courtier immobilier Tranio. Le contexte actuel, marqué par la baisse des prix sur le marché espagnol, a motivé ces investissements.

L'occasion fait le larron. La conjoncture actuelle du marché de l'immobilier en Espagne, caractérisée par une baisse des prix causée par la pandémie, a motivé plusieurs ressortissants marocains à investir dans ce secteur. Ils ont acheté 3.166 maisons et appartements en Espagne en 2020, sur un total de 46.000, selon le courtier immobilier Tranio, qui se base sur les statistiques du Registre foncier espagnol.

Ces achats de biens immobiliers ont même connu une hausse de plus de 12% entre le troisième et le quatrième trimestre de l'année écoulée. Ces données nous révèlent qu'en dépit d'une baisse de 19% du nombre de transactions avec les propriétés espagnoles conclues par des Marocains en 2020, cette communauté est la seule dont la part des achats est en constante augmentation depuis cinq ans. D'importants investissements qui font d'eux les 4èmes acheteurs étrangers sur le marché immobilier espagnol, derrière les Britanniques, qui ont réalisé plus de 6.000 achats, les Français, et les Allemands.

Un raccourci doré...

Vous vous demandez sûrement les raisons qui motivent vos compatriotes à investir dans l'immobilier chez le voisin ibérique? La réponse est simple. L'achat d'un bien immobilier espagnol d'une valeur de 500.000 euros ou plus permet aux étrangers d'obtenir un «Golden Visa», un sésame qui leur permet de voyager librement au sein de l'Union européenne. Mieux encore, l'expatrié n'est pas obligé de résider en Espagne pendant 183 jours par an pour l'obtenir, contrairement au permis de séjour qui intègre cette formalité. Vous l'aurez donc compris, c'est un véritable raccourci doré que s'offrent ainsi ces investisseurs.

La baisse des prix sur le marché local a été la cerise sur le gâteau. Seules 46.200 transactions immobilières ont été réalisées par les étrangers en 2020, soit une baisse d'un quart, indique Tranio. «Si habituellement les prix en Espagne augmentent entre 6-7% par an, en 2020, les prix ont à peine augmenté», selon Ksenia Kolesnikova, experte immobilière de Tranio en Espagne. Le nombre de transactions immobilières réalisées par les étrangers s'est limité à 46.200. Ksenia Kolesnikova estime que cette tendance devrait se poursuivre en 2021.

Il est important de souligner que ces statistiques ne précisent pas le pourcentage des Marocains résident à l'étranger (MRE) et les Marocains établis au Maroc dans cette clientèle. Mais on peut penser, sans risque de se tromper, que bon nombre de MRE figurent dans ce lot, si l'on sait que les Marocains sont la première communauté étrangère en Espagne en 2020, avec 864.546 résidents dénombrés en janvier 2020 par l'Institut national des statistiques d'Espagne, soit 1,82% de la population totale du pays.

Source : maroc-hebdo.press.ma

- **25/03/2021 - Les Marocains, toujours friands de l'immobilier espagnol**

Les Marocains sont désormais l'un des plus grands acheteurs étrangers de biens immobiliers en Espagne. Entre le troisième et le quatrième trimestre 2020, leur part a augmenté de 16 %.

Les dernières statistiques contenues dans le rapport sur l'immobilier espagnol font part d'une augmentation remarquable de la part d'achat des biens immobiliers par les Marocains. Selon le registre foncier espagnol, cette hausse de 16 % enregistrée entre le

troisième et le dernier trimestre de l'année, fait suite à une baisse de la part d'achat des Marocains au deuxième trimestre. Crise sanitaire oblige. En tout, les Marocains ont acquis 3 166 propriétés espagnoles, soit 19 % de moins qu'en 2019.

Malgré la crise sanitaire qui a durement touché le secteur, les Marocains ont obtenu une part importante de 6,74 %, devenant ainsi les quatrièmes plus grands acheteurs étrangers de biens immobiliers espagnols, après le Royaume-Uni, la France et l'Allemagne. Le rapport note par ailleurs une baisse de 25 % du nombre d'achats de maisons et d'appartements espagnols par des non-résidents (46 200 contre 62 000 en 2019).

Selon l'Institut national de la statistique d'Espagne, les Marocains représentent 1,82 % de la population et forment la plus grande communauté d'expatriés en Espagne, avec 864 546 résidents.

Source : *bladi.net*

- **09/03/2021 - Immobilier haut de gamme Espagne : Les prix en baisse dans de nombreuses villes créent de belles opportunités**

La crise sanitaire a accéléré la baisse des prix de l'immobilier en Espagne. Il devrait y avoir de belles opportunités en 2021 pour les acheteurs et les investisseurs. Notamment à Madrid, grâce à son prix de l'immobilier inférieur à d'autres capitales européennes, ou à Barcelone avec des vendeurs qui seront prêts à consentir de grosses remises, de l'ordre de 20 %.

Le marché immobilier haut de gamme espagnol est un marché d'ordinaire porté par la présence très forte de la clientèle internationale. L'arrivée de la Covid-19 et les restrictions de voyage ont entraîné une chute sans précédent du nombre de touristes, avec un retour à des valeurs de 1970, avec 18,3 millions de touristes en 2020 (contre 79,2 millions en 2019).

Avec la fin des restrictions de voyage, ce marché devrait retrouver sa dynamique, d'autant plus que les Européens manifestent depuis la pandémie le souhait de redécouvrir les pays et les villes accessibles en voiture ou en train. Par ailleurs, la crise sanitaire a accéléré la baisse des prix de l'immobilier en Espagne. Lorsque cette crise sera passée, cette régulation des prix aura pour effet de redynamiser le marché de l'ancien grâce au retour des investisseurs.

Opportunités à saisir sur le marché barcelonais avec des baisses pouvant atteindre 20 %

Barcelone mise depuis plus de dix ans sur l'accueil et le soutien des startups et des entrepreneurs de la tech. Cette politique économique, associée au caractère festif reconnu de la ville, à son architecture si spécifique et à la présence d'un aéroport et de grandes écoles internationales, ont fait de la capitale catalane un lieu de choix pour les étudiants, les jeunes entrepreneurs, les touristes et les investisseurs internationaux.

« Sous la barre du million d'euros, la clientèle reste avant tout locale. Jusqu'à 2 millions d'euros, elle est composée pour la moitié d'Espagnols et pour l'autre moitié d'étrangers, notamment Français et Britanniques. Au-dessus de 2,5 millions d'euros, la clientèle est 100 % étrangère, autant pour l'achat de résidences principales et secondaires que pour des investissements locatifs », explique Emmanuel Virgoulay, Directeur de BARNES Barcelone. « La pandémie et les difficultés pour voyager ont mis à mal le secteur de l'ultra luxe en 2020 », complète-t-il.

La crise sanitaire a mis à mal le secteur de l'ultra luxe en 2020

Comme dans de nombreux pays, les acheteurs ont pris conscience de l'importance de l'espace et de la nature, souvent signes d'une meilleure qualité de vie. La Zona Alta (partie haute de la ville) reste donc plébiscitée pour ses appartements de 150 à 500 m² et ses maisons de ville et villas avec vue sur tout Barcelone. « Le quartier résidentiel haut de gamme Pedralbes, très apprécié pour ses villas élégantes et la présence de plusieurs écoles internationales, dont le lycée français de Barcelone, est particulièrement prisé, tout comme le micro-quartier à la fois résidentiel et commerçant qui se situe à proximité du Parc del Turó », ajoute Emmanuel Virgoulay.

La crise sanitaire a entraîné une chute du volume de transactions, en particulier pour les biens présentant des défauts ou trop chers pour le marché. « Il devrait donc y avoir de belles opportunités en 2021 pour les acheteurs et les investisseurs, avec des vendeurs qui seront prêts à consentir de grosses remises, de l'ordre de -20 % », conclut Emmanuel Virgoulay.

Marbella : Les prix restent stables malgré la crise sanitaire

Station balnéaire réputée de l'Andalousie, Marbella a su conjuguer d'un côté son authenticité et son glamour, que l'on retrouve dans les ruelles étroites de son quartier historique, le Casco Antiguo, et de l'autre l'image de lieu de rendez-vous incontournable de la jet set. « Marbella offre un cadre de vie haut de gamme, entre boutiques de luxe, restaurants traditionnels ou branchés et ports de plaisance de prestige comme Port Banús. De plus, ses 300 jours de soleil par an et ses 23 plages sur 27 kilomètres de côte ont de quoi donner envie », commente Jeremy Lauwers, Directeur de BARNES Marbella. La clientèle à la recherche d'une vie festive de grande qualité se tourne vers des biens offrant un design moderne, avec pour la plupart des installations à la pointe de la technologie, notamment des smart houses.

« Le quartier de la Milla de Oro, situé dans la partie ouest de la ville, et reliant Marbella au complexe nautique de Port Banús est le quartier le plus recherché à Marbella », ajoute-t-il. Une autre partie de la clientèle à la recherche de la tranquillité et de la discrétion privilégieront la zone résidentielle ultra-sécurisée de la Zagaleta. Contrairement au reste du marché espagnol, la clientèle de Marbella est en grande partie représentée par des étrangers (environ 95% des acheteurs), en provenance des pays d'Europe du Nord, à la recherche de résidences secondaires.

Selon Jeremy Lauwers : « Même si certains vendeurs ayant besoin de liquidités sont prêts à baisser leurs prix de 15 à 20%, voire jusqu'à 35% dans certains cas, la majorité des propriétaires à Marbella, n'ont pour le moment pas besoin de vendre leur bien et les prix restent donc stables ». Pour le moment la demande reste forte pour Marbella et seules les difficultés pour visiter les biens ralentissent la finalisation des transactions. « En revanche, nous avons pour cet été énormément de demandes pour de la location saisonnière. Les touristes ont de nombreuses craintes concernant les hôtels et privilégient les vacances en famille dans un lieu où ils pourront s'isoler », conclut-il.

Madrid : Une hausse des prix de 3% à fin 2021

Classée à la 16e position parmi les villes les plus recherchées par les fortunes internationales (Global Property Handbook), la réputation de la capitale espagnole n'est plus à faire. Elle attire une clientèle venue du monde entier et en particulier d'Amérique latine, à la recherche de son offre culturelle, de sa joie de vivre et de sa somptueuse architecture.

« Après avoir monopolisé le marché en 2020 à cause de la crise sanitaire, avec 80 % des transactions, les acheteurs locaux (budget moyen aux alentours des 500 000 €) devraient laisser la place aux acheteurs internationaux aux budgets plus conséquents. Ce retour des étrangers sur le marché madrilène devrait entraîner une hausse des prix de l'immobilier de 3% d'ici la fin de l'année », analyse Eduardo Crisenti, Directeur de BARNES Madrid. Outre la qualité architecturale madrilène, les acheteurs privilégient les biens possédant les nouveaux standards de l'immobilier de prestige, tels que la sécurité, la présence d'une conciergerie et autres services modernes et digitalisés. « Les biens les plus recherchés sont les grands appartements avec de belles hauteurs sous plafond, en étage élevé, avec terrasses, si possible situés dans les immeubles traditionnels classés », ajoute-t-il.

Un appartement de 160 m² pour 1 million d'euros à Madrid

À Madrid, deux quartiers se détachent. La zone de Salamanca avec ses immeubles en pierre de taille et briques du début du XXe siècle, ses boutiques de luxe et ses restaurants gastronomiques, est très recherchée par les étrangers qui acquièrent de grands appartements de plus de 150 m². Les secteurs de Justicia et Almagro, deux quartiers résidentiels plus anciens et authentiques, de haut standing, avec de nombreux

commerces, restaurants, et lieux culturels, sont quant à eux habités par des familles espagnoles.

« Madrid est une ville historique qui pourrait tirer son épingle du jeu dans les années à venir, grâce à son prix de l'immobilier inférieur à d'autres capitales européennes. Par exemple, avec 1 million d'euros il est possible de s'offrir un appartement de 160 m² dans un quartier prisé », commente Eduardo Crisenti.

Madrid : Le marché de la location de luxe en hausse

En raison de leur polyvalence et de leur moindre risque, les locations de luxe continueront à être fortement demandées. « Les bonnes perspectives pour 2021 et le retour à la normale devraient entraîner une hausse du prix des loyers de 5% pour atteindre 3 150 €/mois pour les appartements de 150 m² et à 7 350 €/mois pour les villas de 350 m² », conclut Eduardo

Source: mysweetimmo.com

• 03/03/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Mars 2021

Éditorial de Mars 2021 : Conseiller Immobilier, le Vaccin Immobilier contre la Covid !

Pour cause de pandémie, vous ne pouvez pas vous déplacer pour visiter des biens immobiliers en Espagne, vous ne pouvez pas signer les compromis de vente ou les contrats de vente. Alors qu'il existe en ce début d'année 2021 des opportunités d'achat avec des prix à la baisse !

Nous avons le vaccin anti-Covid : la procuration notariée qui nous permettra de tout faire pour vous en votre nom, en toute sécurité, et dans les meilleures conditions financières. Grâce aux systèmes de visiophonie, WhatsApp ou autres, vous pourrez visiter les biens avec nous, poser des questions aux agents immobiliers, mais aussi assister à la signature du compromis de vente et du contrat de vente chez le notaire.

En tant que Conseiller Immobilier, nous vous accompagnons depuis la définition de votre projet jusqu'à la signature du contrat de vente final chez le notaire. En passant par la demande de financement auprès des banques, la recherche de biens immobiliers, la négociation des prix, les contrôles administratifs et juridiques, le choix du notaire, l'accompagnement contractuel de l'achat, etc.

Nous vous apportons l'expérience, l'écoute, le conseil et la disponibilité nécessaires d'un professionnel de l'immobilier pour la recherche et l'acquisition d'un bien immobilier en Espagne.

Nous nous impliquons dans la recherche et dans le processus d'acquisition de votre bien comme si c'était le nôtre. Notre promesse : vous offrir une recherche immobilière sur mesure, vous garantir un achat sûr, et vous apporter les meilleurs conseils personnalisés en français.

Et très franchement, en cette période de Covid, il vaut mieux vivre au soleil en Espagne où les restaurants, les bars et les cinémas sont ouverts !

Chute de 18% des transactions immobilières résidentielles en 2020

Le volume de transactions immobilières a chuté de 17,7 % en 2020, pour atteindre 415.748 opérations, un retour à la situation de 2016, selon les données de l'Institut National des Statistiques (INE). Pour voir un pourcentage de baisse aussi élevé, il faut remonter aux pires années de la crise économique due à l'éclatement de la bulle immobilière. Les baisses les plus importantes par région ont été enregistrées aux Baléares (-23%), dans la Communauté Valencienne et aux Canaries (-22%), à Madrid (-21%) et en Navarre (-21%), toutes au-dessus de 20%. Les baisses les plus modérées ont été enregistrées dans les petits marchés comme la Cantabrie (-11%), les Asturies (-9%) et l'Estrémadure (-6%). 19,9 % des transactions étaient dans le neuf, et 80,1 % dans l'ancien.

Nombre d'hypothèques en baisse de 8% en 2020

En 2020, le nombre de prêts hypothécaires s'est élevé à 333 721 unités. C'est le chiffre le plus bas depuis 2017 et c'est 7,6 % de moins qu'en 2019. C'est la première baisse en glissement annuel que subit le marché hypothécaire depuis 2013. Même l'année 2019, avec l'impact défavorable de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les hypothèques, a réussi à sauver les meubles avec une hausse modérée. Mais tout n'est pas négatif. Selon l'INE, le taux d'intérêt moyen des prêts a terminé l'année à 2,47%. C'est-à-dire dans la zone des plus bas historiques. Ce qui veut dire que les hypothèques sont moins chères que jamais. Par ailleurs, les hypothèques à taux fixe qui étaient historiquement très faibles (10% du marché hypothécaire en 2015) concernent maintenant la moitié des prêts.

La vaccination britannique dope ... le marché immobilier de luxe espagnol !

Pendant les mois de confinement, la demande et l'intérêt des Britanniques pour les propriétés dans différentes régions d'Espagne se sont maintenus et ont même augmenté ! Ce qui laisse présager un important mouvement d'opérations pour le secteur dans les prochains mois. Au cours des deux derniers mois, il y a eu une nette augmentation des demandes d'informations en ligne et des visites virtuelles des Britanniques pour l'achat de propriétés de luxe en Espagne. Parmi les potentiels acheteurs britanniques à l'étranger, 48% privilégient l'Espagne devant la France (31%), le Portugal (18%) et l'Italie (12%).

Les investissements locatifs à la hausse

Selon CBRE, l'année 2020 a été une année record en Espagne pour le segment des logements multifamiliaux (logements locatifs et résidences d'étudiants) qui a attiré plus de 2.600 millions d'euros d'investissements. Soit près d'un tiers du volume total d'investissement en Espagne. Ce chiffre historique en fait la classe d'actifs la plus importante l'année dernière, dépassant pour la première fois le marché des bureaux. Cette année encore, le secteur locatif résidentiel sera encore l'investissement principal en Espagne en raison du manque de logements locatifs de qualité et de l'augmentation de la demande au cours des dernières années. A l'intérieur de ce secteur, le "Private Rented Sector" (PRS) et le "Build To Rent" (BTR) ont concentré plus de 1.700 millions d'euros. Dont 1.400 millions (plus du double de 2019) ont été investis uniquement dans le BTR en raison d'une offre trop réduite.

70% des Espagnols préfèrent vivre en dehors des grandes métropoles

Avec la Covid, les centres urbains perdent en attractivité. Selon une étude de Kronos Home, plus de 7 Espagnols sur 10 préfèrent vivre loin des centres urbains, soit en périphérie des villes (34%), soit dans une zone plus rurale comme la campagne ou la montagne (38%). Les éléments qui comptent le plus pour eux sont la durabilité environnementale, suivi de la présence de terrasses et de jardins. Un espagnol sur six souhaite changer de logement à court terme.

Madrid et les "pisos turísticos"

La Mairie de Madrid prépare une nouvelle réglementation des « pisos turísticos » (les appartements touristiques). Elle veut mettre fin aux locations illégales et/ou non déclarées, imposer le respect des règles de copropriété (accord des 3/5ème des copropriétaires et limitation des locations touristiques au 2/5ème de chaque immeuble) et différencier les locations touristiques professionnelles des locations touristiques ponctuelles. Les amendes prévues dans le nouveau projet atteignent 3000 euros.

14.000 chambres étudiantes en plus

Malgré la Covid, 3500 nouvelles chambres d'étudiants ont été construites en 2020. Avec un parc de 97.300 chambres, l'Espagne est encore sous-équipée en capacité d'accueil résidentielle pour les étudiants par rapport à d'autres pays européens. En 2021 et 2022, il est prévu la construction de 14.000 chambres supplémentaire. L'Espagne est notamment une destination européenne privilégiée pour les étudiants internationaux. Et Madrid ou Barcelone sont les villes d'accueil de 40% des étudiants qui choisissent l'Espagne.

Guerre ouverte entre les partis gouvernementaux pour le projet de Loi sur les loyers

Le projet de Loi sur le contrôle des loyers crée de fortes tensions dans la coalition PSOE-Podemos au pouvoir. Le projet est sur la table depuis plusieurs mois et a été retardé à deux reprises cette année. Le report des échéances "sine die" a épuisé la patience de la formation violette (Podemos), qui accuse le PSOE de laisser traîner en longueur la négociation. Le parti de Pablo Iglesias demande de fixer des limites aux prix des loyers, sur le modèle de ce qui se fait en Catalogne depuis septembre dernier. Le PSOE préfère une incitation fiscale pour les propriétaires qui pratiquent des bas loyers et ne veut pas entendre parler de blocage des loyers. Mars 2021 sera chaud pour la coalition au pouvoir.

L'Espagne championne européenne de la croissance en 2021 !

Les nouvelles prévisions de croissance de la Commission Européenne pour 2021 et 2022 placent l'Espagne en tête de la reprise dans l'UE-27. La Commission a relevé les prévisions du PIB espagnol de 5,3 % à 5,6 % pour 2021 et de 4,8 % à 5,3 % en 2022, sans toutefois retrouver le produit intérieur brut d'avant la crise. La moyenne de la zone euro reste stable à 3,8 % en 2021 y en 2022.

L'Espagne est le pays qui a le moins dépensé pendant la crise de la Covid

Selon la BCE (Banque Centrale Européenne), L'Espagne est le pays d'Europe qui a dépensé le moins d'argent en 2020 pour atténuer la crise de la Covid. La BCE met le gouvernement espagnol dans une situation délicate en déclarant qu'il n'a dépensé que 1,3 % du PIB en mesures de relance budgétaire pour faire face à la crise, alors que la moyenne européenne était de 4 %. Cependant, le Ministère de l'Economie espagnol nie ces données et affirme que les dépenses de lutte contre la Covid sont même supérieures à la moyenne du vieux continent pour atteindre 5,5 % du PIB !

Tapas à volonté en Espagne !

L'Espagne est l'un des rares pays européens où les restaurants et bars ainsi que les lieux culturels sont ouverts. Et, pourtant, le taux d'incidence de la Covid n'y est pas plus élevé que dans les pays qui appliquent une fermeture stricte comme la France, la Belgique, l'Allemagne ou la Suisse ! De là à dire que Bref, si vous voulez vivre (un peu) et profitez du soleil, venez en Espagne !

Confidentiel et Express des News en Mars 2021

NEWS EN MARS 2021 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

Malgré la crise sanitaire, 2020, avec 1.020.000 transactions, est la seconde meilleure année pour le marché immobilier résidentiel en **France**.

Les prix de l'immobilier résidentiel sont en baisse de 2,5% à **Paris** sur les 6 derniers mois.

La **Banque de France** demande aux établissements bancaires de durcir les conditions d'accès afin de limiter l'endettement.

Les **maisons préfabriquées** de Google, Facebook, Citi et Autodesk sont plus rapides à construire et jusqu'à 40% moins chères !

Selon S&P, les prix de l'immobilier devraient baisser de 2,3% au **Royaume-Uni** et de 0,5% en **Italie**. Par contre, ils seront en hausse de 2% en **Suisse**, 1,8% en **Belgique**, 1,5% en **France** et... 5,3% en **Allemagne** !

En **Allemagne**, 230.000 bureaux pourraient être reconvertis en logements dans les 4 prochaines années.

L'**Euribor**, négatif depuis 5 ans, a enregistré sa première hausse en février à -0,501 %, contre -0,505 % en janvier, une première après 8 mois de baisse.

NEWS EN MARS 2021 EN ESPAGNE

Liberbank et Haya Real Estate ont mis sur le marché **1000 logements** à vendre avec des remises allant jusqu'à 35%.

Les **héritages immobiliers** ont augmenté de 7% au second semestre 2020 par rapport au second semestre 2019.

Le pourcentage de **locataires** en Espagne devrait passer de 24% actuellement à 35% dans les prochaines années.

Les investissements résidentiels en « **Build to Rent** » augmenteront de 15% à 25% en 2021.

La municipalité de **Madrid** a approuvé le développement urbain de La Solana de Valdebebas. Un nouveau quartier de La Moraleja, qui accueillera 1400 logements.

S&P prévoit une hausse modérée des **prix de l'immobilier** en Espagne en 2021 (+1,4%). Avec un "sprint" de 4,3% en 2022.

Et l'**Association des Agents Immobiliers** (API) prévoit une légère baisse des prix immobiliers avec une nette reprise en fin d'année.

Le chiffre d'affaires des **centres commerciaux** espagnols a chuté de 29% en 2020 par rapport à 2019.

Pour les **professionnels** de l'immobilier, la récupération du secteur se fera en 2022.

13% des commerces du **centre de Barcelone** fermeront en 2021 pour cause de Covid.

Inditex, le géant du textile espagnol, négocie une baisse de 20% de ses loyers dans 13 pays avec **Unibail-Rodamco**, la multinationale française des espaces locatifs.

Le groupe Allemand **Freo** veut investir 400 millions d'euros en actifs immobiliers en Espagne. **IBA Capital** investira 200 millions d'euros en bureaux, commerces et logistique.

La filiale espagnole de **WeWork** (coworking) est sauvée grâce à une injection de 16 millions d'euros.

Madrid est dans le Top 10 des villes européennes où investir (en 8ème position). **Barcelone** rétrograde de la 9ème à la 13ème place pour cause d'instabilité politique et de nouvelles lois immobilières.

Les **banques** espagnoles estiment leur risque d'**impayés** à 8%

Cain International va construire un immeuble de 15.000 m2 de **bureaux** dans le quartier technologique **22@** de Barcelone,

Lidl va investir 85 millions d'euros dans le développement d'une nouvelle plateforme **logistique** à Madrid.

Google va investir 650 millions de dollars en Espagne. En particulier dans la création d'un centre pour la cybersécurité à **Malaga**.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **16/03/2021 - Chine : légère hausse des prix de l'immobilier en février**

Le marché immobilier chinois est resté généralement stable en février, affichant une légère croissance mensuelle des prix des logements dans 70 villes majeures, selon les données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont augmenté de 0,5% en glissement mensuel en février, contre une hausse de 0,6% en janvier, d'après les données du Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang du pays ont augmenté de 0,4% en base mensuelle, tandis que ceux dans 35 villes de troisième rang ont connu une augmentation mensuelle de 0,3% le mois dernier.

A la revente, les prix des logements dans les villes de premier rang ont augmenté de 1,1% sur un mois en février, en baisse de 0,2 point de pourcentage par rapport au mois précédent.

Les prix de revente des logements dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 0,4% en glissement mensuel, tandis que ceux des villes de troisième rang ont progressé de 0,2%.

En glissement annuel, les prix des logements neufs dans les villes de premier rang ont augmenté de 4,8% en février, soit 0,6 point de pourcentage de plus qu'en janvier, alors que ceux des villes de deuxième rang ont légèrement haussé de 4,5%, contre une hausse de 4,1% en janvier.

Les prix de revente des logements dans les villes de premier rang ont augmenté de 10,8% sur un an, soit 1,2 point de pourcentage de plus que la hausse de janvier.

Sur la base relativement faible de la même période en 2020, l'augmentation sur un an des prix des logements commerciaux dans toutes les villes des trois rangs a connu une expansion, a déclaré Sheng Guoqing, statisticien principal du BES.

Source: French.xinhuanet.com

- **02/03/2021 - La Chine s'inquiète des bulles immobilières et des marchés étrangers**

Le principal régulateur bancaire chinois s'est dit «très préoccupé» par les risques émergeant des bulles sur les marchés financiers mondiaux et le secteur immobilier du pays, suscitant de nouvelles inquiétudes quant au resserrement supplémentaire de la deuxième économie mondiale. Les actions ont chuté en Asie.

Les bulles sur les marchés américain et européen pourraient éclater car leurs rebondissements vont dans la direction opposée de leurs économies sous-jacentes et devront faire face à des corrections «tôt ou tard», a déclaré Guo Shuqing, président de la Commission chinoise de réglementation des banques et des assurances et secrétaire du Parti de la a déclaré mardi la banque centrale lors d'un briefing à Pékin.

Les régulateurs financiers chinois tentent de réduire les risques chez eux tout en limitant les perturbations de l'étranger alors que l'économie s'ouvre plus aux capitaux étrangers. La CBIRC a promis en janvier de rester «en avance sur les risques systémiques», après avoir plafonné les prêts bancaires au marché immobilier, réduit les activités de shadow banking et revendiqué la victoire en dénouant une expansion sauvage des prêts entre particuliers.

« La politique monétaire de la Chine n'a pas été aussi simple que celle des États-Unis et de l'Europe », a déclaré Steven Leung, directeur exécutif d'Uob Kay Hian (Hong Kong) Ltd. « Ce dernier commentaire suscitera l'inquiétude d'un resserrement supplémentaire. »

Les actions asiatiques ont chuté et les contrats à terme américains ont décliné suite aux commentaires de Guo. L'indice MSCI Asie-Pacifique a effacé les gains antérieurs de

0,8%. L'indice CSI 300 en Chine a chuté de 1,4% et la jauge principale de Hong Kong a chuté de près de 1%. Les obligations d'État chinoises ont profité d'un virage vers des actifs refuges, propulsant les rendements des obligations de référence à 10 ans à un plus bas de près de trois semaines.

« Pékin qualifiant le rallye des marchés étrangers de bulle n'aidera pas le sentiment des actions de Hong Kong, qui avaient connu de fortes entrées en provenance du continent », a déclaré Castor Pang, responsable de la recherche chez Core Pacific-Yamaichi.

Les régulateurs surveillent les entrées de capitaux en Chine, où l'économie continue de croître et les taux d'intérêt sont plus élevés, bien que la taille et la vitesse de ces entrées restent contrôlables pour le moment, a déclaré Guo.

Le principal régulateur financier chinois a également pesé sur le secteur des technologies financières, affirmant que les plates-formes qui offrent des services bancaires doivent se conformer aux mêmes exigences en matière de capital que les prêteurs traditionnels pour réduire les risques. Le régulateur a fixé des délais différents pour chaque type de service, la période de grâce la plus longue ne dépassant pas deux ans, a déclaré Guo, sans donner plus de détails.

Guo a également déclaré que les bulles sur le marché immobilier chinois restaient relativement importantes, de nombreuses personnes achetant des maisons à des fins d'investissement ou à des fins spéculatives, ce qui est «très dangereux».

Une forte reprise économique, combinée à une poussée du crédit et à une peur renouvelée de rater quelque chose, a alimenté l'enthousiasme des acheteurs dans les plus grandes villes de Chine malgré des restrictions plus strictes cette année. Les autorités ont répondu par une série de politiques pour affiner le secteur, y compris un nouveau mécanisme sur les prêts bancaires pour l'immobilier et de nouvelles règles d'appels d'offres fonciers conçues pour réduire les coûts fonciers élevés.

Pourtant, les prix des logements sur le marché secondaire, qui fait face à une moindre intervention du gouvernement, ont le plus progressé en 18 mois en janvier, selon les données officielles la semaine dernière. Les prix des maisons existantes de certains projets populaires à Shanghai ont bondi de plus de 30% l'année dernière, selon China Real Estate Information Corp.

«Le commentaire de Guo reflète que Pékin veut un marché financier très stable», a déclaré Linus Yip, stratège chez First Shanghai Securities. «La stabilisation est le but ultime de sa politique monétaire.».

Source : fr24news.com