

# FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AOUT 2021

## Maroc

- ▶ Baisse de l'indice des prix locatifs pour les immeubles vides de 3%, les villas vides de 7% et les villas meublées de 3% sur un an. Pour les appartements meublés, cet indice est en hausse de 2% sur un an ;
- ▶ Bond des ventes de ciments de 16,3% en juillet et de 17,7% au cours des sept premiers mois de l'année ;
- ▶ Bond des crédits à l'immobilier de 4,4% à fin juin 2021 avec une hausse de 7,1% des crédits à l'habitat et recul de 8,1% des crédits alloués à la promotion immobilière ;
- ▶ Bond des ventes de 18,8% au deuxième trimestre par rapport au trimestre précédent (hausse de 22% des biens résidentiels, 29,2% des terrains et une baisse de 20,7% des biens à usage professionnel) ;
- ▶ Repli des prix des actifs résidentiels de 5,6% comparé au premier trimestre de l'année (baisse de 6,4% pour les appartements, 2,5% pour les maisons et de 5,1% pour les villas) ;
- ▶ Baisse de l'offre de 5,8% au deuxième trimestre 2021 et la demande de 15,84% au second semestre ;
- ▶ Légère baisse des prix de l'ancien de 1% au second trimestre avec une hausse de 4% sur un an ;
- ▶ Baisse des prix du neuf de 2% sur le trimestre et en année glissante.

## France

- ▶ Repli de la construction de logements entre mai et juillet de 5,5% par rapport aux trois mois précédents ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 8,2% d'août 2020 à juillet 2021 par rapport aux 12 mois précédents ;
- ▶ Anticipation d'une hausse de la pression fiscale sur l'immobilier à fin de réduire le déficit ;
- ▶ Hausse des prix de 5,1% sur un an. Dans l'ancien, les prix sont en hausse de 5,9% et le nombre des transactions à un niveau record sur un an, soit 1 130 000 transactions réalisées ;
- ▶ Bond du nombre de permis de construire délivrés entre juillet 2020 et juin 2021 de 5,2% sur un an ;
- ▶ Baisse du taux moyen du crédit immobilier sur le premier semestre 2021, il s'établit à 1,02% ;
- ▶ Hausse du nombre de logements neufs achetés par des particuliers au premier trimestre 2021 de 6,9% par rapport à la même période de 2020 ;
- ▶ Chute de 24% des mises en vente sur un an ;
- ▶ Hausse de l'activité du marché de l'ancien de 29,9 % en juin, en glissement annuel ;
- ▶ Hausse de +13 % du nombre de départs des centres urbains.

## Etats-Uni

- ▶ Chute des ventes de 27,2 % en glissement annuel en juillet ;
- ▶ Hausse du prix médian des maisons neuves de 18,4 % par rapport à l'année précédente ;
- ▶ Bond du nombre de biens anciens vendus en juillet de 2% par rapport à juin en rythme annualisé ;
- ▶ Hausse du stock total de biens disponibles à la vente à fin juillet de 7,3% par rapport à l'offre de juin mais en baisse de 12,0% par rapport à il y a un an (1,50 million) ;
- ▶ Baisse du nombre de mises en chantier de logements de 7% en juillet par rapport à juin ;
- ▶ Hausse du nombre de permis de construire de 2,6% en juillet à 1.635.000 en termes annualisés.

## Royaume-Uni

- ▶ Hausse du prix moyen des maisons en Angleterre et au Pays de Galle qui s'est établi à 54% en juin ;
- ▶ Bond des prix moyens à Londres en juin de cette année de 71 % supérieurs à leur sommet d'avant la crise financière mondiale en novembre 2007 ;
- ▶ Refroidissement du marché du logement après modification des règles sur les droits de timbre ;
- ▶ Chute des prix des logements de 0,5 % en juillet.

## Espagne

- ▶ Redressement de l'achat de logements par des étrangers entre avril et juin (10% des opérations) ;
- ▶ Baisse des prix de loyer de 6% en Espagne en un an avec 11% à Madrid et 10% à Barcelone ;
- ▶ Retour du niveau d'investissement dans l'immobilier presque au même niveau qu'en 2019 ;
- ▶ Hausse du volume de transactions résidentielles notariées en mai depuis 14 ans ;
- ▶ Prévision d'un boom de l'immobilier avec une hausse des prix de 3% en 2021 et 5% en 2022 ;
- ▶ Hausse de la demande d'achat de villas individuelles qui a doublé en un an ;
- ▶ Stabilisation de l'indice des prix à la construction (IPC) en juin à un niveau record (sur 4 ans) de +2,7%.

## Chine

- ▶ Hausse des prix des logements neufs de 6% dans les villes de premier rang, de 4,7% pour les villes de deuxième rang et 3,3% dans les villes de troisième rang en juillet sur un an ;
- ▶ Bond des prix des logements d'occasion dans les quatre villes du premier rang de 0,4% en juillet ;
- ▶ Hausse des investissements dans la promotion immobilière de 12,7% en glissement annuel au cours des sept premiers mois de l'année. Ils sont en hausse de 14,9% dans les bâtiments résidentiels sur un an ;
- ▶ Bond des ventes de logements commerciaux de 21,5% sur un an en termes de surface. En termes de valeur, les ventes de logements commerciaux ont progressé de 30,7%.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-8

- 28/08/2021 - Maroc immobilier le marché des transactions immobilières se redynamise ?
- 24/08/2021 - Mubawab analyse la location longue durée au second trimestre 2021
- 24/08/2021 - DEPF. Le BTP se porte bien à fin juillet
- 19/08/2021 - Immobilier : Le marché reprend
- 19/08/2021 - Maroc : baisse des prix de l'immobilier
- 17/08/2021 - Le marché immobilier décrypté par Mubawab
- 12/08/2021 - Les ventes de ciment en hausse de 17,73%
- 11/08/2021 - Immobilier : Baisse de l'offre et de la demande au 2ème trimestre de l'année

## France

P 9-26

- 31/08/2021 - Les projets de construction de maisons neuves s'envolent à un niveau inédit depuis 2013
- 27/08/2021 - Immobilier : vers une baisse durable du marché ?
- 26/08/2021 - Les raisons pour lesquelles les prix de l'immobilier à Paris ne risqueront pas de s'effondrer
- 26/08/2021 - Le BTP a fait bien mieux que prévu au premier semestre
- 25/08/2021 - Immobilier : faut-il s'attendre à une baisse prochaine des prix ?
- 24/08/2021 - Hausse de la pression fiscale sur l'immobilier en perspective
- 23/08/2021 - Baisser le coût des logements : et si on divisait par deux les droits de mutation ?
- 19/08/2021 - Quel bilan pour le marché immobilier au premier semestre
- 17/08/2021 - Pas d'effondrement du marché immobilier post-covid, mais de nouvelles tendances qui émergent
- 16/08/2021 - Immobilier : le télétravail va-t-il faire baisser les prix dans les grandes villes ?
- 10/08/2021 - La France manque toujours de logements neufs
- 11/08/2021 - Immobilier : le marché et le crédit en sept chiffres-clés
- 05/08/2021 - « Baromètre LPI-SeLoger juillet 2021 : augmentation soutenue des prix des appartements anciens », Michel Mouillart
- 05/08/2021 - L'exode citadin impacte fortement le marché immobilier
- 03/08/2021 - Comment se porte le marché immobilier en 2021 ?

## Etats-Unis

P 27-30

- 25/08/2021 - Les ventes de maisons neuves aux États-Unis augmentent ; offre, les prix restent des contraintes
- 24/08/2021 - Après un bond spectaculaire, les prix des maisons aux états-unis se stabilisent à un niveau record
- 23/08/2021 - États-Unis Hausse des ventes de logements anciens en juillet
- 18/08/2021 - Etats-Unis : les mises en chantier ont baissé de 7% en juillet

## Royaume-Uni

P 31-33

- 23/08/2021 - Perspectives du marché immobilier britannique
- 16/08/2021 - Les prix des logements au Royaume-Uni chutent en août alors que la demande pour les maisons plus grandes diminue | Marché du logement

## Espagne

P 34-39

- 30/08/2021 - Les Marocains parmi ceux qui achètent le plus de biens immobiliers en Espagne
- 15/08/2021 - Investir en Espagne : l'essentiel à savoir avant de se lancer
- 04/08/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en août 2021

## Chine

P 40

- 17/08/2021 - Chine : ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier en juillet
- 16/08/2021 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 12,7% de janvier à juillet

[Lire le détail...](#)

- **28/08/2021 - Maroc immobilier le marché des transactions immobilières se redynamise ?**

## **Flambée des transactions immobilières à Casablanca, El Jadida et Marrakech**

### **L'IPAI recule dans les principales villes au deuxième trimestre**

Au deuxième trimestre 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) est ressorti en baisse en glissement trimestriel dans les principales villes du Maroc.

Selon un rapport conjoint de Bank Al-Maghrib (BAM) et de l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), cet indice national s'est replié à Rabat, Casablanca, Marrakech, Tanger, Agadir, El Jadida, Fès, Kénitra, Meknès et Oujda.

Les données recueillies au cours de cette période montrent que les transactions ont, en revanche, connu des hausses dans ces mêmes villes, à l'exception de Kénitra (-4,3), d'après une analyse des deux institutions publiques. Dans le détail, en glissement trimestriel, les prix des actifs immobiliers ont accusé un recul de 4,5% au niveau de Rabat, recouvrant des replis de 5,1% pour le résidentiel et de 2,7% pour les terrains.

On constate un accroissement des prix des biens à usage professionnel de 1,5%.

### **LES TRANSACTIONS IMMOBILIERES SONT EN HAUSSE :**

En ce qui concerne les transactions immobilières, « elles ont enregistré une hausse de 14,7%, reflétant des augmentations des transactions résidentiel de 17% et des terrains de 13,3% », note le rapport. En revanche les ventes de biens à usage professionnel ont reculé de 16,3%.

La crise de corona a influé à la baisse de 5,4% pour les biens résidentiels, de 3% pour les terrains et de 7,1% pour les biens à usage professionnel. Ainsi on note que les prix ont connu une baisse globale de 5,4% au niveau de Casablanca.

### **HAUSSE DES TRANSACTIONS :**

Les transactions immobilières ont, pour leur part, « enregistré une hausse de 21%, reflétant des accroissements de 29,1% pour les biens résidentiels et de 18,9% pour les terrains. En ce qui concerne les biens à usage professionnel « une diminution de 20,8% est constatée »

Il faut signaler le prix des actifs immobiliers qui ont enregistré un repli de 3,4% à Marrakech.

Selon ce rapport, cette baisse a concerné toutes les catégories de biens :

On constate que le résidentiel (-5,6%), les terrains (-2,3%) et les biens à usage professionnel (-4,6%) ont perdu de leurs valeurs.

Du côté des transactions, il ressort des statistiques une progression de 28,9%, en raison des hausses des ventes pour les biens résidentiels et pour les terrains, respectivement de 27,9% et de 49,1%.

En parallèle, ces mêmes données révèlent que les ventes de biens à usage professionnel se sont inscrites en baisse de 6,9%.

S'agissant de la ville de Tanger, « l'indice des prix a marqué un recul de 7,4%, recouvrant des baisses des prix des biens résidentiels de 8,5%, des terrains de 6,5% et des biens à usage professionnel de 6,8% », selon les chiffres publiés par les deux institutions publiques.

De ces données, il ressort en outre que les transactions ont progressé de 16,1% suite à la hausse de 25,1% pour les biens résidentiels, alors que les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont respectivement enregistré une baisse de 12,7% et stagné.

A titre de rappel, au deuxième trimestre 2021, « l'indice des prix des actifs immobiliers est ressorti en repli trimestriel de 5,4%, résultat des baisses des prix du résidentiel de 5,6%, des terrains de 5% et des biens à usage professionnel de 7,3% », selon ledit rapport.

Comme nous l'avons déjà écrit précédemment, le nombre de transactions s'est, en revanche, accru de 18,8%, suite à la hausse des ventes de 22% pour les biens résidentiels et de 29,2% pour les terrains et une baisse de 20,7% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, il ressort de l'analyse de BAM et de l'ANCFCC que les prix des actifs immobiliers ont reculé de 2%, « avec des baisses de 2,3% pour les actifs résidentiels, de 1% pour les terrains et de 4,9% pour les biens à usage professionnel ». Tandis que le nombre de transactions a bondi pour toutes les catégories de biens immobiliers.

Source : *Nourreska.com*

## • **24/08/2021 - Mubawab analyse la location longue durée au second trimestre 2021**

Mubawab, site leader de l'immobilier au Maroc, lance sa nouvelle édition du Tensiomètre Locatif qui retrace la dynamique du marché de la location longue durée au niveau national.

Au second trimestre 2021, l'indice des prix locatifs des appartements meublés est marqué par une hausse de 2 points. A l'inverse, l'indice des prix locatifs des appartements vides a baissé d'un point. Selon le Tensiomètre Locatif de Mubawab, un appartement vide se loue en moyenne à 7 300 Dhs par mois au Maroc et l'on constate une baisse de -3% en glissement trimestriel ainsi qu'en glissement annuel. Les appartements meublés se louent, quant à eux, en moyenne à 8 300 Dhs par mois. L'on observe une hausse de 2% en glissement trimestriel, ainsi qu'une légère hausse en glissement annuel.

Pour les villas, une villa vide se loue en moyenne à 22 700 Dhs par mois. En glissement trimestriel, les prix restent stables avec une baisse de seulement -0,5%, tandis qu'une baisse plus importante de -7% est constatée en glissement annuel. Les villas meublées se louent, en moyenne, à 23 800 Dhs par mois et l'on enregistre une stabilité en glissement trimestriel et une régression de -3% en glissement annuel. Concernant l'évolution des superficies, une stabilité a été enregistrée par rapport au dernier trimestre. La demande passe de 50% à 48% pour les appartements avec balcon ou terrasse, et de 50% à 58% pour les villas avec piscine.

### **Evolution des prix dans les villes**

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se trouvent dans les villes de Tifelt, Chichaoua et Settat, avec respectivement 1 450, 1 500 et 1 850 Dhs. Les loyers les plus chers se situent toujours dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement 10 600, 9 400 et 7 800 Dhs. Pour les villas, les plus onéreuses se trouvent à Casablanca (30 700 Dhs), Rabat (29 500 Dhs) et Bouskoura (25 900 Dhs), les moins chères se trouvent à Bouznika (4 000 Dhs), Oujda (5 800 Dhs) et Sidi Bouzid (6 500 Dhs). Ce trimestre, les dix quartiers stars dans la location longue durée de logements sont : Guéliz (Marrakech), Agdal (Rabat), Ryad (Rabat), Dar Bouazza, Bouskoura, Maarif (Casablanca), Sidi Maarouf (Casablanca), Bourgogne Ouest (Casablanca), Agdal (Marrakech) et Ain Sebaa (Casablanca).

### **La demande en hausse**

La demande s'inscrit sur la même tendance haussière après avoir connu un bond de +3,09% pendant ce deuxième trimestre. Le ratio offre/demande sur Mubawab.ma a connu une légère baisse en passant de 3,52 à 3,43 en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone. « La demande concernant la location poursuit sa tendance haussière sur notre portail Mubawab.ma, avec toujours une recherche de plus de confort et d'équipements. Notre data est au service du développement du secteur, dans le but de rendre l'offre immobilière plus proche de la demande réelle », indique Kevin Gormand, CEO et co-fondateur du Groupe Mubawab.

Source : *btp/news.ma*

- **24/08/2021 - DEPF. Le BTP se porte bien à fin juillet**

Les ventes cumulées de ciment, principal baromètre de l'activité du secteur du bâtiment et travaux publics (BTP), ont préservé leur raffermissement, enregistrant une hausse de 17,7% au cours des sept premiers mois de l'année 2021, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF).

Cette évolution est intervenue malgré la baisse des ventes de 16,3% enregistrée au titre du mois de juillet 2021 qui a coïncidé cette année avec la célébration de Aid Al-Adha, explique la DEPF dans sa récente note de conjoncture.

Parallèlement, la croissance des crédits à l'immobilier s'est accélérée à +4,4% à fin juin 2021 après +1,6% un an auparavant, fait savoir la même source, précisant que cette évolution recouvre une accélération de la progression des crédits à l'habitat à +7,1%, atténuée par le recul des crédits alloués à la promotion immobilière de 8,1% après une légère hausse de 0,4% un an auparavant.

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

- **19/08/2021 - Immobilier : Le marché reprend**

### **Les ventes progressent de 18,8% d'un trimestre à l'autre**

La courbe des ventes immobilières continue de grimper. Les transactions ont repris pour l'ensemble des actifs. C'est ce que l'on peut relever de la publication de Bank Al-Maghrib relative à l'indice des prix des actifs immobiliers. La tendance globale du marché immobilier au deuxième trimestre laisse apparaître une progression de 18,8% des ventes par rapport au trimestre précédent. Cette progression trimestrielle recouvre une hausse de 22% des ventes des biens résidentiels, de 29,2% de celles des terrains au moment où les transactions des biens à usage professionnel marquent une baisse de 20,7% d'un trimestre à l'autre. La reprise des ventes a été accompagnée par une baisse des actifs immobiliers aussi bien en glissement trimestriel qu'annuel. Les prix se sont contractés de 5,4% d'un trimestre à l'autre.

Ils marquent par ailleurs une dépréciation de 2% comparé à la même période de l'année passée. Retour sur les principales évolutions relevées au deuxième trimestre 2021. Se référant à Bank Al-Maghrib, les prix des actifs résidentiels ont fléchi de 5,6% comparé au premier trimestre de l'année. Une baisse qui reflète le repli de 6,4% pour les appartements, de 2,5% pour les maisons et de 5,1% pour les villas. En parallèle, les ventes ont culminé de 22% sur ladite période. Une progression portée par la hausse des ventes des appartements (+22,7%) ainsi que celle des maisons (+13,3%) et des villas (+15%). «En glissement annuel, les prix se sont repliés de 2,3%, en liaison avec les baisses des prix de 3,7% pour les appartements. En revanche, l'indice des prix a augmenté de 4,2% pour les maisons et de 0,1% pour les villas. Concernant les ventes, elles ont progressé pour toutes les catégories des biens résidentiels», explique Bank Al-Maghrib à cet effet.

En ce qui concerne le foncier, l'indice des prix des terrains marque un repli de 5% en glissement trimestriel et de 1% en glissement annuel. Les transactions affichent pour leur part une amélioration de 29% d'un trimestre à l'autre. Pour ce qui est des prix des biens à usage professionnel, ils se sont contractés de 4,9% comparé à la même période de l'année passée, reflétant ainsi un repli de 3,1% des prix des locaux commerciaux et de 13,3% pour les bureaux. Les transactions à ce niveau semblent se redresser aussi bien pour les locaux commerciaux que pour les bureaux et ce après avoir marqué un repli de 20,7% en glissement trimestriel. La tendance trimestrielle par ville fait ressortir une baisse de 4,5% des prix des actifs immobiliers à Rabat. Un repli qui recouvre une baisse de 5,1% pour le résidentiel, de 2,7% pour les terrains et de 1,5% pour les prix des biens à usage professionnel.

Source : [Aujourd'hui.ma](http://Aujourd'hui.ma)

- **19/08/2021 - Maroc : baisse des prix de l'immobilier**

Les prix des actifs immobiliers au Maroc ont connu une baisse de 5,4 % au deuxième trimestre 2021, alors que pendant ce temps, le nombre de transactions a grimpé de 18,8 %.



La dernière édition de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) publiée par la Banque centrale et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), dessine la tendance des transactions immobilière dans le pays. Ainsi, au deuxième trimestre de 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers a enregistré une baisse trimestrielle de 5,4 % comparativement au même trimestre de 2020.

Les prix du résidentiel ont chuté de 5,6 %, les appartements de 6,4 %, les maisons de 2,5%, alors que les villas ont vu leur prix baisser de 5,1 %. Pour les terrains, l'indice des prix a régressé de 5 % et de 7,3 % pour les prix des biens à usage professionnel. Toutefois, entre le premier et le deuxième trimestre 2021, le nombre des transactions a bondi de 18,8 %, avec une hausse de 22 % pour les biens résidentiels et de 29,2 % pour les terrains.

S'agissant du résidentiel, les ventes d'appartements, de maisons et de villas ont grimpé respectivement de 22,7 %, de 13,3 % et de 15 %. Du côté des actifs à usage professionnel, les transactions ont chuté de 20,7 % après une chute de 20,5 % des ventes des locaux commerciaux et de 22,2 % de celles des bureaux. La répartition par ville fait état des plus importantes baisses à Fès, Tanger et El Jadida. Pour les transactions, Marrakech est la ville la plus dynamique avec des ventes de biens immobiliers en hausse de 28,9 %, attribuables à la progression des ventes de 27,9 % pour les biens résidentiels et de 49,1 % pour les terrains.

Source : *bladi.net-économie*

## • 17/08/2021 - Le marché immobilier décrypté par Mubawab

### **Mubawab décrypte le marché immobilier au second trimestre 2021 à travers son Guide trimestriel de l'Immobilier**

*Une nouvelle édition marquée par une offre et une demande qui diminuent simultanément*

Mubawab, site leader de l'immobilier au Maroc, dresse le bilan à mi-année du marché de l'immobilier marocain en décryptant la dynamique de l'offre et de la demande.

#### **Principaux chiffres clés**

10 200 Dhs : c'est le prix moyen du m<sup>2</sup> des appartements au Maroc, soit une baisse trimestrielle de -2,12%.

L'offre sur les appartements neufs et anciens a reculé de -4,42% durant le dernier trimestre et la demande de -1,86%.

#### **Léger recul des prix au 2ème trimestre 2021**

En ce qui concerne l'immobilier ancien dans sa globalité, une légère baisse trimestrielle de -1% a été enregistrée, avec une hausse de 4% en année glissante.

La baisse dans l'ancien est fortement guidée par la chute des prix des villas, avec un recul trimestriel de -6% et de -4% en année glissante. Quant aux appartements anciens, les prix ont grimpé de +1% par rapport au 1er trimestre et de +7% en année glissante.

Le neuf poursuit, en général, sa tendance baissière avec -2% sur le trimestre et en année glissante. Les villas neuves ont connu une chute trimestrielle de -1% et de -10% en année glissante. Les prix des appartements neufs ont baissé de -2% pendant le trimestre avec une augmentation de +1% en année glissante.

Pour l'indice Mubawab des prix des appartements, 2 points ont été perdus, soit -1,4% en valeur. Par rapport à la même période de l'année précédente, l'IPM connaît une régression en valeur de -4% soit -4 points.

Dar Bouazza, Rabat, Marrakech, Témara et Bouskoura sont les villes avec les prix les plus stables pour les appartements, enregistrant des évolutions minimales comprises entre -4% et +4%.

Pour les villas, ce sont les villes de Tanger, Agadir, Mohammedia et Bouskoura qui font preuve d'une certaine stabilité au niveau des prix pour le second trimestre de l'année.

## Tendances prévisionnelles des prix

Pour Casablanca, il est prévu que les prix des appartements baissent légèrement de -0,35% en juillet 2021, augmentent de 0,03% en août et baissent une nouvelle fois de 0,04% en septembre.

Pour Rabat, Mubawab prévoit que le prix des appartements va connaître une chute de -5,89% au mois de juillet 2021. En revanche, la tendance pourrait s'inverser sur les 2 derniers mois du 3ème trimestre avec une hausse respective de 0,34% et 0,60%.

Agadir pourrait connaître une hausse des prix en juillet et août de 0,98% et 0,70% et une baisse de -0,32% en septembre.

*NB : Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance indiquée au vu de l'instabilité du marché et du contexte actuel.*

## Un second trimestre marqué par la baisse de l'offre et de la demande

Une baisse de -5,8%, c'est ce qu'a enregistré l'offre durant le deuxième trimestre 2021. La demande, quant à elle, a connu une régression de -15,84%.

La bonne nouvelle est que le ratio offre/demande est toujours positif et le potentiel de croissance toujours existant, c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre est avantageuse pour de nouvelles opportunités de croissance. Par exemple, sur la ville de Tanger, la demande est 1,7 fois plus importante que l'offre.

*« Indépendamment du bilan immobilier conçu par Mubawab pour éclairer toutes les parties prenantes du marché, les prévisions partagées depuis la précédente édition ont pour objectif d'aider les professionnels et les particuliers à identifier les opportunités sur le prochain trimestre. Ainsi, les prix des villas continuent de baisser, une bonne nouvelle pour les futurs acquéreurs de cette catégorie de biens. Chez Mubawab, nous sommes confiants pour le reste de l'année, surtout avec l'arrivée des MRE qui ont toujours contribué fortement à la dynamique du secteur immobilier, notamment durant la période estivale. Des indicateurs que nous suivons de près ce trimestre », conclut Kevin Gormand, CEO et co-fondateur de Mubawab.*

Le rapport complet est consultable via le lien suivant : <https://urlz.fr/ggaJ>

## Méthodologie

Les observations qui remontent dans ce Guide correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la vente, annoncés sur le portail entre avril 2021 et juin 2021. Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, les riads, les biens à la location.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique (ville ou arrondissement), dans l'ensemble et pour chacun des segments de marché retenus pour les villas et les appartements, neufs et anciens, sur la base des annonces de vente publiées sur Mubawab.ma.

Les évolutions de prix relativement importantes peuvent être expliquées par :

- L'entrée d'un nouvel acteur dans la zone concernée
- Le début de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude
- La fin de commercialisation d'un projet en cours de période d'étude

Source : [chantiersdumaroc.ma](http://chantiersdumaroc.ma) communiqué de presse

## • 12/08/2021 - Les ventes de ciment en hausse de 17,73%

Les ventes du ciment se sont chiffrées à 7,7 millions de tonnes (MT) à fin juillet 2021, en hausse de 17,73% par rapport à la même période de 2020, selon le ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville.

Citant les statistiques de l'Association professionnelle des cimentiers (APC), le ministère indique que pour le seul mois de juillet, les livraisons du ciment ont atteint 0,89 MT, en baisse de 16,32%.

Par catégorie, les livraisons destinées aux segments « Distribution » et « Béton prêt à l'emploi » ont totalisé, respectivement, 4,97 MT (+16,57%) et 1,38 MT (+25,08%).

En revanche, les écoulements des activités « Préfabriqué » se sont situés à 0,68 MT (+24,07%), alors que ceux relatifs au Bâtiment et Infrastructure se sont établis respectivement à 0,34 MT (+13,4%) et 0,31 MT (+0,37%).

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

- **11/08/2021 - Immobilier : Baisse de l'offre et de la demande au 2ème trimestre de l'année**

### **Mubawab livre son décryptage du ma**

#### **rché**

L'offre et la demande immobilières diminuent simultanément au deuxième trimestre de l'année. C'est ce qui ressort du récent décryptage du marché livré par Mubawab. La tendance observée sur la plateforme laisse apparaître une baisse trimestrielle de 2,12% du prix moyen du mètre carré des appartements au Maroc. Ce dernier est revenu à 10.200 dirhams. L'offre sur les appartements neufs et anciens s'est pour sa part repliée. Elle a reculé de 4,42% durant le dernier trimestre contre un repli de 1,86% de la demande. Mubawab observe également un léger recul des prix de l'immobilier ancien dans sa globalité.

Le repli est estimé à 1% comparé au trimestre précédent. En glissement annuel, Mubawab relève une hausse de 4%. «La baisse dans l'ancien est fortement guidée par la chute des prix des villas, avec un recul trimestriel de -6% et de -4% en année glissante», relève-t-on de Mubawab. Et de préciser que «les prix des appartements anciens ont grimpé de 1% par rapport au premier trimestre et de 7% comparé à la même période de l'année précédente». Pour ce qui est du neuf, il poursuit sa tendance baissière avec un fléchissement de 2% sur le trimestre et en année glissante. Les villas neuves ont, pour leur part, connu une chute trimestrielle de 1% et de 10% en année glissante. Mubawab souligne par ailleurs que les prix des appartements neufs ont baissé de 2% pendant le trimestre au moment où ils affichent une augmentation de 1% en année glissante. Il ressort par ailleurs que 2 points ont été perdus au niveau de l'indice Mubawab des prix des appartements, soit une contraction de 1,4% en valeur. Cette baisse revient à 4% comparé à la même période de l'année précédente. S'agissant des localités, Dar Bouazza, Rabat, Marrakech, Témara et Bouskoura affichent des prix plus stables pour les appartements, enregistrant ainsi des évolutions minimales comprises entre -4% et +4%.

Pour les villas, Tanger, Agadir, Mohammedia et Bouskoura font preuve d'une certaine stabilité au niveau des prix, et ce pour le second trimestre de l'année. Pour ce qui est des tendances prévisionnelles des prix, Mubawab anticipe au niveau de Casablanca une légère baisse des prix des appartements (-0,35%) en juillet, contre une augmentation de 0,03% en août. Une légère contraction est également attendue au mois de septembre (-0,04%). Pour ce qui est de Rabat, Mubawab prévoit une chute de 5,89% des prix des appartements au mois de juillet. En revanche, la tendance pourrait s'inverser sur les 2 derniers mois du 3ème trimestre avec une hausse respective de 0,34% en août et 0,60% en septembre. Pour sa part, Agadir pourrait connaître une hausse des prix en juillet (0,98%) et août (0,70%) et une baisse de -0,32% en septembre.

Source : [Aujourd'hui.ma](http://Aujourd'hui.ma)



- **31/08/2021 - Les projets de construction de maisons neuves s'envolent à un niveau inédit depuis 2013**

Si globalement la construction de logements reste inférieure à son niveau d'avant-crise, la demande sur le segment des maisons neuves a explosé au cours des derniers mois.

Moins de mises en chantier mais davantage de projets lancés. La construction de logements entre mai et juillet a diminué de 5,5% par rapport aux trois mois précédents (de février à avril), à un niveau qui fait repasser l'indicateur en-dessous de son niveau d'avant-crise sanitaire, selon des chiffres publiés mardi par le gouvernement.

Entre mai et juillet, 95.900 logements ont commencé à être construits en France. Cela représente certes une progression de 4,8% par rapport à la même période l'an passé (de mai à juillet 2020). Mais cette comparaison n'est guère parlante, puisqu'en 2020 la France sortait à peine du premier confinement, ce qui avait ralenti la construction et bloqué les démarches d'autorisation.

Sur 12 mois (d'août 2020 à juillet 2021), le ministère de la Transition énergétique, dont dépend le Logement, dénombre 386.300 mises en chantier, soit une augmentation de 8,2% par rapport aux 12 mois précédents (d'août 2019 à juillet 2020).

### **Impact du premier confinement**

Du côté des permis de construire, ce sont 125.400 futurs logements qui ont été autorisés sur la période mai-juillet 2021. Il s'agit d'une progression de 2,8% par rapport aux trois mois précédents (de février à avril 2021) et d'un bond spectaculaire de 41,8% par rapport à la même période de 2020 (de mai à juillet 2020). Mais là encore, la comparaison doit être remise en perspective avec le premier confinement.

Sur 12 mois, le ministère enregistre 445.100 autorisations, un chiffre en progression de 10,8% par rapport aux 12 mois précédents (d'août 2019 à juillet 2020).

"Toutefois, ces progressions s'expliquent en partie par le fait que la période antérieure de comparaison (août 2019 à juillet 2020) inclut le premier confinement, où les autorisations ont fortement reculé et de nombreux chantiers n'ont pas pu démarrer du fait des contraintes sanitaires", souligne le ministère.

### **Explosion de la demande pour des maisons neuves**

"Les nombres de logements autorisés et commencés au cours des douze derniers mois sont encore inférieurs (respectivement -2,6 et -0,4%) à leurs niveaux atteints pendant les douze mois précédant le premier confinement (mars 2019 à février 2020)", ajoute le gouvernement.

On notera en revanche la spectaculaire progression du nombre de logements individuels purs, autrement dit les maisons individuelles. Les autorisations pour les maisons neuves individuelles ont gonflé de 20,6% sur les 12 derniers mois, par rapport aux 12 mois précédents. Du côté des mises en chantier, cette progression passe à 11,2%.

Si on ajoute l'individuel groupé (autrement dit les maisons qui font partie d'un programme plus vaste, comme en lotissement), les autorisations dans l'individuel (pur ou groupé donc) ont atteint 199.100 logements sur douze mois, un niveau qui n'avait plus été vu depuis septembre 2013. Les mises en chantier dans l'individuel restent pour l'instant au même niveau qu'avant la crise. Mais cela ne devrait pas durer dans les mois à venir, au vu des permis octroyés. Avec l'envie d'espace et de s'éloigner des grandes métropoles, la demande pour des maisons neuves est devenue bien plus forte qu'avant la pandémie.

Cela pourrait être aussi dû à des maisons devenues trop chères dans l'ancien. Dans son dernier baromètre, SeLoger constate ainsi une baisse générale du prix des maisons en France, la demande solvable capable d'acquiescer les biens proposés s'étant progressivement épuisée sur le marché de l'ancien.

Certains acquéreurs ont ainsi pu préférer réaliser leur rêve d'une maison en se tournant vers le marché du neuf.

Source : lavieimmo.avec AFP

## • **27/08/2021 - Immobilier : vers une baisse durable du marché ?**

Dans un contexte d'incertitude économique forte, les Français qui souhaitent investir dans la pierre se posent de plus en plus la question de l'évolution des prix de l'immobilier. De fait, certaines grandes agglomérations – Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Nice – ont enregistré un net ralentissement de la hausse des prix qui a caractérisé ces dernières années. Entretien avec Thomas Abinal, co-fondateur de Monetivia.

### **Dans un contexte d'incertitude économique particulièrement forte, peut-on toujours considérer l'immobilier comme une valeur refuge ?**

Absolument, l'immobilier reste une valeur refuge, et encore plus en temps de crise, car il s'agit de biens tangibles, synonymes de sécurité pour les investisseurs et les épargnants. Par ailleurs, ces derniers comprennent bien l'économie de cet investissement. Tout le monde comprend que se loger demeure un besoin vital pour chacun d'entre nous, en échange de quoi l'on accepte de payer un loyer, ce qui in fine assure une rentabilité aux investisseurs en immobilier.

### **La crise de la Covid-19 amène-t-elle une baisse des prix durable sur le marché de l'immobilier ?**

C'est la grande question du moment ! On assiste probablement au début d'un nouveau cycle si l'on se fie à l'arrêt de la hausse des prix un peu partout en France, qui s'accompagne d'une nouvelle donne économique. Avec la crise sanitaire, les revenus des Français sont clairement orientés à la baisse. Les revenus locatifs vont donc logiquement souffrir, or ils sont l'un des fondements de la valeur d'un bien. Si les revenus locatifs souffrent durablement, cela entraînera logiquement une baisse des prix. L'évolution des taux d'intérêt est aussi à surveiller. Tant qu'ils restent très bas, cela limitera les pressions à la baisse sur les prix.

### **L'immobilier reste une valeur refuge.**

### **Quelles sont les villes les plus concernées par cette tendance ?**

La pression à la baisse des prix sera la plus forte là où l'offre de logements est la plus abondante et où l'activité économique sera la plus touchée par la crise actuelle. Les derniers baromètres de prix publiés indiquaient de premières baisses de prix à Paris, Lyon, Bordeaux, Montpellier ou encore Toulouse et Nice...

### **Pensez-vous que c'est le bon moment d'acquérir un bien dans la conjoncture actuelle ?**

Il n'y a jamais de bon moment. Si on cherche tout simplement à acheter pour se loger, alors il n'y a pas vraiment de « meilleur moment ». Si l'on cherche à investir pour le long terme, dans une optique d'épargne-retraite ou de constitution de patrimoine, là encore le « meilleur moment » relève d'une approche très théorique, car sur le long-terme les cycles ont finalement peu d'importance. Dans les deux cas, l'important reste de s'assurer que le bien est de qualité, est à un prix de marché et que le projet est financé de façon réaliste.

### **Va-t-il y avoir une explosion de la bulle immobilière selon vous ?**

J'en doute puisque la France connaît toujours une croissance du nombre des ménages, ce qui conduit à une demande en logements assez forte. Sans oublier des taux d'intérêts qui restent relativement bas. Par ailleurs, beaucoup d'investisseurs ne sont pas à l'aise avec les placements financiers et sont rassurés par la pierre. Autant de raisons qui portent à croire que la bulle immobilière ne risque pas d'exploser de sitôt !

### **Comment appréhendez-vous les évolutions du marché à moyen terme ?**

Je pense que les banques centrales ne vont pas pouvoir se permettre de remonter les taux dans les années qui viennent, ce qui continuera à soutenir les prix.

Dans tous les cas, achetez pour le long terme, pas à un horizon de 5 ou 10 ans.

Source : *lecourrier du parlement*

- **26/08/2021 - Les raisons pour lesquelles les prix de l'immobilier à Paris ne risqueront pas de s'effondrer**

Depuis quelques mois, l'on assiste à un exode des Parisiens vers les villes moyennes. En effet, les confinements successifs passés dans des appartements exigus ont fait naître chez eux l'envie de vivre dans une maison spacieuse, à la campagne. Et l'essor du télétravail qui n'impose plus d'habiter à proximité de leurs lieux de travail a accéléré ce phénomène. Tout cela a engendré la chute des prix de l'immobilier dans la capitale. Les observateurs se demandent aujourd'hui si cette tendance baissière va se poursuivre.

### **Une ville bien classée**

Tout d'abord, les experts de l'immobilier rappellent que la capitale est une **ville très développée** qui attire les entrepreneurs et les citoyens actifs. D'après le conseil international en immobilier Savills, elle rejoint les rangs des villes européennes les plus résilientes après Londres et devant Stockholm.

Dans son étude, Savills a évalué plus de 500 villes en se basant sur quatre paramètres, dont :

- les critères ESG (environnementaux, sociaux et de bonne gouvernance) ;
- les fondamentaux économiques ;
- la technologie et économie du savoir ;
- l'immobilier.

Ils permettent d'estimer la capacité d'une ville à résister à la crise sanitaire et faire face aux nouvelles tendances du marché.

À noter que si vous envisagez de souscrire un prêt pour acheter un logement à Paris, il est conseillé de constituer un apport personnel conséquent. Non seulement vous aurez plus de chance d'obtenir le crédit, mais cette somme servira également à couvrir les frais de notaire.

### **Les grandes villes font de la résistance**

**IMPORTANT** Selon Savills, les grandes métropoles ont maintenu leur supériorité sur les autres agglomérations malgré le déclin des transactions commerciales sur tous les marchés entre le 1er trimestre 2020 et le 1er trimestre 2021. Aux États-Unis, Los Angeles a détrôné New York pour les volumes immobiliers planétaires, tandis qu'en Europe, Paris a surpassé Londres pour la seconde fois.

Cette même étude révèle que les grandes villes en tête du classement Resilient Cities 2021 intègrent d'importants marchés immobiliers liquides. Aussi, elles devraient rester inébranlables face aux changements.

Savills rajoute qu'une implantation dans les grandes villes profite aux entreprises puisqu'elles sont au plus près de leurs concurrents et de leurs collaborateurs.

Les prix de l'immobilier parisien pourront donc amorcer une remontée avec la reprise économique. Il faut aussi tenir compte de l'éloignement du bureau puisque l'espace vert sera moins accueillant pendant la saison des frimas. La vie culturelle trépidante de la capitale va également reprendre.

Source : *meilleurtaux.com*

- **26/08/2021 -Le BTP a fait bien mieux que prévu au premier semestre**

Après Vinci fin juillet, c'était au tour de Bouygues et d'Eiffage, jeudi, de constater que le semestre a été meilleur qu'attendu. Les marchés sont dynamiques, particulièrement la commande publique, ce qui leur a permis de revenir au niveau de performance de 2019 voire de le dépasser.

La convalescence est finie, c'est la guérison, au moins tant qu'une nouvelle vague Covid ne viendra pas anéantir l'espoir du BTP d'avoir dépassé les effets de la crise sanitaire. Vinci avait ouvert le bal fin juillet sur une note optimiste, observant des marchés particulièrement dynamiques. Le ton a été le même jeudi quand Bouygues et Eiffage ont à leur tour présenté leurs résultats semestriels, qui signent le retour au niveau de rentabilité de 2019, voire parfois le dépasse.

Les deux majors en ont tiré les conséquences en relevant leurs perspectives pour 2021. Bouygues table désormais pour l'an prochain sur un chiffre d'affaires et un résultat opérationnel courant « très proches » de 2019, tandis qu'Eiffage s'attend même à un chiffre d'affaires de ses activités de travaux (hors pôle concessions) « légèrement supérieur » à 2019, assorti de résultats en « augmentation sensible ».

### **Contribution d'Alstom**

Le redressement du chiffre d'affaires d'Eiffage a été particulièrement marqué : à 8,7 milliards d'euros, il dépasse déjà de 1,9 % son niveau de fin juin 2019, avant la crise (+25,8 % comparé à juin 2020). Son carnet de commandes affiche 16,6 milliards, soit, là encore, 11 % de plus qu'avant la crise, il y a deux ans. Le résultat net part du groupe a atteint 260 millions, contre 290 millions en juin 2019, et une perte semestrielle nette de 8 millions l'an dernier.

Bouygues, quant à lui, affiche à fin juin un chiffre d'affaires groupe, réunissant ses activités télécoms, TF1 et BTP, qui retrouve les 17,4 milliards de fin juin 2019, et un bénéfice dopé par une contribution exceptionnelle de 219 millions d'Alstom. Laquelle a propulsé le résultat net part du groupe à 408 millions, contre 225 millions au premier semestre 2019 (dont 33 millions de contribution d'Alstom).

Le géant des télécoms et du BTP a amélioré la rentabilité opérationnelle de ses activités de travaux et le volume remonte : le pôle travaux affiche un chiffre d'affaires de 12,8 milliards, en hausse de 18 % sur un an, même si cela reste encore nettement inférieur aux 13,4 milliards enregistrés à fin juin 2019.

### **Manque de permis de construire**

L'inflation du coût des matériaux est entrée dans les moeurs et les majors ont appris à la gérer, pour que leur marge ne pique pas du nez. « Pour les chantiers qui ne sont pas indexés, nous sécurisons les approvisionnements en amont, l'époque du flux tendu est révolue », remarque le PDG d'Eiffage, Benoît de Ruffray, qui salue également comme une particulièrement bonne surprise « le dynamisme de la commande publique, bien meilleure qu'attendu ».

### **Résultats semestriels : l'embellie se confirme pour les grands de l'industrie**

Reste un bémol dans cette embellie générale du secteur du BTP : la lenteur avec laquelle sont délivrés les permis de construire, dénoncée en chœur par Bouygues et Eiffage. Les collectivités locales n'ont pas retrouvé le rythme d'octroi de permis d'avant la crise. Résultat : alors que la demande est forte pour des logements neufs, dur d'en commercialiser. Les ventes des filiales de promotion immobilière des deux groupes sous-performent. Tout comme, bien sûr, les concessions aéroportuaires d'Eiffage, dont le trafic passager, comme celui de Vinci, reste plombé par le Covid-19.

### **Changement de direction**

Les majors ont néanmoins retrouvé suffisamment la santé pour multiplier les projets : Colas, la filiale de travaux routiers de Bouygues, ayant redressé sa rentabilité, elle a annoncé jeudi l'acquisition du finlandais Destia, qui emploie 1.600 collaborateurs et a généré l'an dernier un chiffre d'affaires de 564 millions d'euros. « Cela s'inscrit dans la stratégie de se développer en Europe du Nord, aux Etats-Unis et en Allemagne », a commenté le directeur général de Bouygues, Olivier Roussat. Colas était absent de Finlande. Par cette transaction d'environ 200 millions d'euros, il en devient d'un coup le plus gros acteur national.

Les acquisitions ne sont peut-être pas finies car Bouygues est candidat au rachat d'Equans et remettra une offre début septembre... tout comme Eiffage, également en

lice. Ce dernier a, par ailleurs, annoncé jeudi monter à 100 % de la société concessionnaire de l'A65.

C'est dans ce contexte de forte reprise que Bouygues Construction change de direction. Son conseil d'administration a nommé président-directeur général Pascal Minault, 57 ans, un haut dirigeant ayant fait depuis 1986 toute sa carrière dans le pôle BTP du groupe. Il succède à Philippe Bonnave, atteint par la limite d'âge, qui « rejoint Bouygues SA pour assurer des missions auprès de la direction générale dans le domaine de la construction », indique le groupe.

Source : *LesEchos.fr*

- **25/08/2021 - Immobilier : faut-il s'attendre à une baisse prochaine des prix?**

1 130 000 transactions immobilières : voici le nombre de ventes enregistrées sur un an à la fin du mois de mai. Un record inégalé depuis plus de 20 ans qui illustre parfaitement la fièvre immobilière actuelle. Qu'est-ce qui pourrait faire redescendre le thermomètre ?

Pour fonder une famille, pour investir, pour sécuriser son épargne, pour construire son avenir... les Français apprécient l'immobilier. Les prix des maisons et des appartements ne cessent de progresser. Les prévisions à fin août établissent une augmentation moyenne de +5,5% pour les appartements et de +8,9% pour les maisons par rapport à l'année dernière.

Cette progression est tirée par certaines régions et villes en particulier. C'est notamment le cas des grandes agglomérations telles que Lyon, Toulon, Troyes, Brest, Poitiers et Montpellier. Avec l'Ile-de-France, ces territoires ont connu un boom des prix des maisons : +10 % en l'espace d'un an. Marc Fiorentino, co-fondateur de Meilleurplacement, évoque une "fièvre immobilière".

### **3 moteurs de hausse des prix immobiliers...**

Pour expliquer cette fièvre qui s'est emparée des Français, il n'existe pas de réponse unique, mais plutôt un faisceau d'éléments qui se juxtaposent, comme, encore lui, le coronavirus. Depuis les confinements et le télétravail, les ménages sont plus nombreux à être à la recherche de plus d'espace pour trouver le juste équilibre entre travail et vie en famille. Cela dope les prix des maisons, particulièrement en périphérie des grandes villes. Les économistes de La Banque Postale notent ainsi dans un récent rapport que Paris "fait actuellement face à un phénomène d'exode urbain, les ménages privilégiant un espace de vie plus agréable en proche banlieue".

Problème, la France manquerait de logements. Parmi les zones tendues, on retrouve justement l'agglomération parisienne, et notamment la première couronne de la capitale. Pour faire face à l'augmentation de la population, le nombre de logements neufs construits chaque année devrait idéalement atteindre 500 000. Dans la réalité, la barre des 400 000 logements n'a pas été franchie depuis 2018 selon les données mises en perspective par Statista.

Si l'offre de logements est insuffisante, c'est aussi parce que les motivations d'achat sont multiples. La pierre est également un placement qui fait partie des investissements préférés des Français. Tangible, cet achat est à l'abri de la volatilité des marchés financiers, à l'inverse des actions ou des unités de compte de l'assurance-vie. La quête d'une plus-value à la revente incite directement les particuliers à gonfler la valeur du bien qu'ils revendent.

### **... Pour 1 frein annoncé**

Qu'il s'agisse d'y poser ses propres valises ou celles d'un locataire, la demande de biens est également entretenue par la faiblesse des taux immobiliers. Les ménages peuvent emprunter plus grâce à un coût réduit de leur crédit. De quoi quelque peu effacer, au moins dans l'esprit des ménages qui ont eu un coup de cœur pour un bien, la hausse du prix du mètre carré.

Toutefois, cet atout pourrait s'amenuiser. C'est en tout cas ce que craignent certains acteurs à la suite du durcissement des conditions d'octroi des crédits : les dérogations au



taux d'endettement maximal de 35% et à la durée de remboursement de 25 ans au plus doivent être exceptionnelles, insistent les autorités de contrôle. Et, si le tour de vis est réel, la demande pourrait baisser et les prix avec, plus particulièrement des biens ciblés par les primo-accédants modestes ou par les investisseurs locatifs déjà endettés.

Source : Boursorama

- **24/08/2021 - Hausse de la pression fiscale sur l'immobilier en perspective**

Ayant exprimé son avis sur la croissance exponentielle des dettes publiques suite à la mise en place des mesures d'aides destinées à soutenir les acteurs économiques durant la crise sanitaire, Henry Buzy-Cazaux anticipe une hausse de la pression fiscale sur l'immobilier. Selon ce président de l'Institut du management des services immobiliers, il s'agit de l'option la plus intéressante pour l'État et les collectivités locales pour rééquilibrer leurs budgets.

Il sera difficile de combler le déficit de 2 700 milliards d'euros malgré le retour de la croissance économique, indique cet expert. Et comme le secteur immobilier a fait preuve de résilience jusqu'ici, les autorités publiques n'hésiteraient pas à opter pour une hausse de la fiscalité, souligne-t-il.

#### **Réduire les déficits en alourdissant la fiscalité immobilière**

**IMPORTANT** Les particuliers devraient alors s'attendre à une augmentation de la fiscalité immobilière dans les années à venir, car l'État doit tout au moins réduire ses déficits et rembourser les dettes accumulées durant la crise sanitaire.

De leur côté, les collectivités locales, **cherchant à renflouer leur trésorerie**, envisagent également d'augmenter les taxes imposées aux propriétaires de biens immobiliers.

Il va sans dire qu'une hausse de la fiscalité aura un impact sur le coût d'un projet de construction ou d'achat, étant donné que les intérêts d'un crédit immobilier souscrit pour l'acquisition d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire ne sont pas déductibles de l'impôt sur le revenu. Les intérêts d'un prêt immobilier sont pris en compte seulement dans le cadre d'un investissement locatif.

#### **Il est facile de taxer au plus fort l'immobilier résidentiel**

Outre le dynamisme du marché des logements dans l'ancien, la transparence des données des transactions rend facile la taxation de l'immobilier résidentiel. Il est alors fort probable que celui-ci fasse l'objet d'une fiscalité plus lourde dans l'avenir, d'autant plus que l'État a besoin de renflouer ses caisses pour redresser l'économie et régler la facture faramineuse occasionnée par la crise sanitaire.

Il ne faut pas toutefois oublier que le marché immobilier neuf patauge allègrement depuis quelques années, et les mesures prises jusqu'ici n'ont pas permis de relancer la construction de nouveaux logements.

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

- **23/08/2021 - Baisser le coût des logements : et si on divisait par deux les droits de mutation ?**

**Pour redonner du pouvoir d'achat aux Français, Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers, milite pour diminuer le coût des droits de mutation, cet impôt perçu par les collectivités locales sur les ventes de logements.**

On dresse à l'abord de cette rentrée 2021 plusieurs constats heureux pour notre pays, inattendus pour le moins. Le chômage, dont les institutions économiques les plus sérieuses ont anticipé l'acmé au cours de cette année, ne sera pas tellement accentué, avec de l'ordre de 285.000 demandeurs d'emploi de plus, contre 850.000 prévus. La croissance sera finalement supérieure à ce qui était attendue, soit 6% au lieu de 5%, avec un acquis du premier semestre de 4,8%. Quant aux défaillances d'entreprises, elles sont sans commune mesure avec celles que le pays avait déploré en 2009, certes grâce à la politique du "Quoi qu'il en coûte" : elles sont presque au niveau ordinaire... à l'exception de l'univers de la promotion immobilière, qu'on ne saurait passer sous

silence: +85% par rapport à la normale, mais avec des raisons qui ne sont que pour partie liées à la pandémie, et davantage à l'effondrement des constructions depuis le début quinquennat. Quant aux taux d'intérêt, ils sont à un niveau d'étiage jamais connu, de nature à soutenir l'investissement des ménages, notamment en immobilier, et des entreprises. Enfin, le marché immobilier n'a accusé qu'une petite baisse de régime, de l'ordre de 10%, et comme les prix ont continué à augmenter sur la période, les recettes de droits de mutation de l'État et des collectivités n'ont baissé, elles, que de 2,2% !

Dans ce contexte, il se pose deux questions, qu'on pensait durablement hors de propos : comment accentuer la relance, puisqu'elle est bel et bien là ? Comment réformer, en particulier la fiscalité, promesse non tenue du Président Macron ? On peut même relier ces préoccupations à une troisième, relative à l'habitat, qu'on croyait réglée par la crise : le coût du logement pour les Français. Pourquoi ne pas baisser de façon drastique les droits de mutation à titre onéreux, avec plusieurs objectifs ? Dynamiser le marché de la revente, dont on s'émerveille à tort qu'il vive à un rythme de l'ordre du million de transactions par an, dans une société marquée par la mobilité professionnelle ou pour la formation et par les ruptures des couples et des familles, est d'évidence le premier objectif. Notre marché, contrairement aux discours satisfaits de la communauté immobilière, qui pourraient le laisser accroire, n'est pas fluide : il faut payer pour avoir le droit de devenir propriétaire entre 7% et 8,5% du prix du bien en sus - selon le montant et la nature des garanties prises par le prêteur -, dont 85% environ vont à la collectivité publique, État, département - la plus grosse part - et communes. On comprendra au passage pourquoi l'appellation "frais de notaire" est impropre : les émoluments de l'officier ministériel ne constituent qu'un sixième du tout. Ces frais sont les plus élevés du monde et personne ne s'en émeut plus. Ils n'encherissent pas les prix, décidés par le propriétaire vendeur, mais pèsent sur le coût final de l'acquisition.

Il est de bon ton de dire avec cynisme que cet impôt ne pénalise pas le nombre de transactions... On le soutenait quand ils étaient deux fois moindres, et l'argument, périmé, à la vie dure. D'autant que les banques ne financent plus ces frais additionnels, ce que la plupart ont fait il y a encore trois ou quatre ans. À l'inverse, elles exigent un apport personnel non négligeable, entre 10% et 20%, ce qui signifie qu'il faut une épargne préalable à toute acquisition entre 17% et près de 30% d'une opération. Qui dirait encore en étant sérieux que cela ne change rien ? On pourrait sans doute imaginer un tiers de transactions en plus si les droits de mutation étaient plus digestes ou moins confiscatoires, selon qu'on est aimable ou pas avec les pouvoirs publics.

On entend les objections : les droits de mutation constituaient en 2020 13 milliards d'euros, pour l'essentiel fléchés vers les départements (3,80% sur les 7 ou 8% en moyenne, les conseils départementaux pouvant les faire fluctuer en théorie entre 1,2% et 4,5%). Comment les départements vont-ils vivre, eux qui doivent compenser la perte de taxe d'habitation des communes ? Justement, on a bien su faire, dans la douleur il est vrai, pour que les communes ne soient pas - trop - lésées... Que n'aurait-on la même inventivité pour les droits de mutation ? Avec la perspective que l'assiette des transactions, qui s'élargirait, soit elle-même un correctif puissant. On objectera aussi qu'alléger les DMTO va conduire les vendeurs à rehausser leurs prétentions... Faux dès lors que ces droits ne sont plus financés par les prêteurs, en tout cas largement faux.

Et puis cet impôt est archaïque. Qu'est-ce qui le justifie ? Le contribuable ne comprend pas pourquoi il l'acquitte, vers quoi il va. Il ne sert en tout cas pas à financer les politiques locales du logement, sauf dans quelques communes qui le décident avec justesse, comme Paris. Un impôt sans sens perçu est un mauvais impôt. Résolvabiliser les ménages tout en supprimant un facteur de viscosité du marché, qui freine incontestablement la mobilité et donc l'emploi, justifie qu'on agisse. C'est ce courage politique qu'on est en droit d'attendre d'un Président de la République en fin de mandat. Il lui vaudrait l'estime de l'opinion. Dans un premier temps, les collectivités regimberaient... tant que le mécanisme de compensation ne serait pas stabilisé. Il est clair que les attermoissements qui ont prévalu à la détermination du dispositif quant à la taxe d'habitation ne doivent pas être reproduits... Pour le reste, quel élu local s'opposerait à la modernisation de notre fiscalité ?

Certains silences politiques, certaines impasses, sont insupportables quand les Français sont à la peine et que de leur énergie, de leur envie de consommer et d'investir, dépend la santé recouvrée du pays. Ne pas traiter les problèmes, même seulement ne pas admettre qu'ils sont là et donner un calendrier de résolution, est coupable. Que l'exécutif et le Parlement mûrissent cette évidence.

Source : Capital.fr

## • 19/08/2021 - Quel bilan pour le marché immobilier au premier semestre

Alors que la crise sanitaire sévit depuis plusieurs mois, le marché immobilier reste toujours aussi dynamique et pourrait même battre des records. Les six premiers mois de 2021 viennent de s'écouler, il est temps de dresser le bilan du marché immobilier et de ses tendances.

### **Immobilier ancien, vers un nombre de transactions record**

Entre la fin mai 2020 et la fin mai 2021, on note 1 130 000 transactions dans l'ancien réalisées. Or, cette barre des 1 million de transactions n'a été passée qu'en 2019 et 2020 et au vu du dynamisme observé durant la première moitié de l'année, il y a fort à parier qu'elle le sera aussi en 2021.

Les ménages français s'orientent majoritairement vers des maisons individuelles avec jardin, forte tendance depuis le confinement du printemps 2020. Les villes de tailles moyennes et la périphérie des grandes métropoles sont aujourd'hui fortement ciblées par les acquéreurs.

La forte demande immobilière fait nécessairement augmenter les prix des biens. Ainsi, on observe une hausse des prix de 5,9% en rythme annuel dans l'immobilier ancien. D'ici fin août, les prévisions établies par la note de conjoncture des Notaires de France, prévoient une hausse de 5,5% en rythme annuel pour les appartements et de 8,9% pour les maisons ce qui témoigne de l'engouement pour ce type de bien.

### **La construction de maisons individuelles se porte bien**

Si le marché de la construction de maison individuelle était quelques peu freiné les deux dernières années, il connaît un rebond en 2021. Ainsi, le nombre de ventes effectuées par les professionnels du secteur s'élevaient à 114 900 transactions en 2020 et 125 500 en 2019 selon le Pôle Habitat de la FFB.

Entre juin 2020 et mai 2021, ce sont 138 800 transactions qui ont été réalisées. L'attrance des acquéreurs pour les maisons a permis au marché de croître, notamment dans les zones rurales où l'offre dans l'ancien est très faible.

### **La délivrance des permis de construire encore trop longue**

Depuis le début de la crise sanitaire il y a un an et demi, l'obtention des permis de construire a été plus longue qu'à l'accoutumée. Conséquence, les chantiers ont pris du retard. Toutefois, on note une amélioration puisqu'entre juillet 2020 et juin 2021, le nombre de permis de construire délivrés a augmenté de 5,2% par rapport aux douze derniers mois.

Si la construction de 387.600 logements a déjà débuté, cela reste encore trop peu. On estime à 500 000, le nombre de chantiers nécessaires pour répondre à la demande de logements, qu'il s'agisse de logements collectifs, individuels ou sociaux. La pénurie de matière première actuelle et la flambée des prix ne devraient pas faciliter l'accélération des mises en chantier.

### **Des taux de crédit immobilier toujours aussi bas**

Sur le premier semestre de l'année 2021, le taux moyen d'un crédit immobilier, toutes durées et tous profils confondus s'établit à 1,02%. C'est une véritable aubaine pour les emprunteurs qui contractent un crédit immobilier à moindre coût. C'est d'autant plus profitable que les prix de l'immobilier augmentent ce qui limite la capacité d'emprunt des ménages et les rapproche des 35% d'endettement autorisés. Toutefois, malgré des conditions très attractives, les banques restent très vigilantes et n'ouvrent pas les vannes du crédit immobilier pour autant. Seuls les meilleurs dossiers sont aujourd'hui acceptés.

Source : le-partenaire.fr

- **17/08/2021 - Pas d'effondrement du marché immobilier post-covid, mais de nouvelles tendances qui émergent**

De nombreux observateurs craignaient le pire pour le marché immobilier avec l'apparition de la pandémie de covid-19, surtout que celle-ci survenait à un moment où le marché était sur une très bonne dynamique. Finalement, la catastrophe tant redoutée n'a pas eu lieu. Le secteur a montré une forte résilience. Quoi qu'il en soit, la pandémie de coronavirus a tout de même apporté un lot de changements notables.

### **Les attentes des acheteurs évoluent**

Comme tous les pays du monde, la France a été frappée de plein fouet par la pandémie. Pour tenter de contenir la propagation du coronavirus, les autorités ont opté pour le confinement. Cette situation inédite a **entraîné un phénomène inattendu**, à savoir **l'exode urbain**.

Confinés dans des appartements exigus, les citoyens ont cherché, dès qu'ils en ont eu la possibilité, à déménager dans des villes moyennes où les espaces verts étaient plus accessibles et les maisons individuelles plus abordables.

Dans un premier temps, les observateurs pensaient qu'il ne s'agissait que d'un effet d'aubaine qui s'estompera une fois la vie revenue à la normale. Mais force est de constater qu'à l'heure où la vaccination a permis un relâchement des restrictions sanitaires, les aspirations des acheteurs sont restées les mêmes en matière de résidence.

### **Paris ne dicte plus le tempo**

Lorsque le marché immobilier est en bonne santé, les prix ne cessent d'évoluer vers le haut. Et pendant longtemps, les biens situés à Paris, tous types confondus, ont vu leurs prix augmenter fortement.

Aujourd'hui, la capitale n'est plus la principale locomotive de la hausse. Elle se fait **voler la vedette par les villes moyennes**, celles qui présentent à la fois les commodités essentielles à la vie quotidienne (commerces, écoles, etc.), mais également des espaces verts et surtout, des maisons individuelles avec espace extérieur.

**IMPORTANT** Paris fait alors face à une situation inédite : le prix moyen du mètre carré est reparti à la baisse au cours de deux mois consécutifs (-0,4 % en tout).

Le taux immobilier bas et les prix qui restent encore inférieurs à ceux de la Capitale poussent les aspirants à la propriété à s'excentrer. Mais si la tendance s'inscrit dans la durée, il n'est pas impossible de voir à terme les prix de la Grande Couronne surpasser ceux de Paris intra-muros. La ville de Montpellier est sensiblement dans le même cas à l'heure actuelle.

Mais une chose est sûre, **le marché immobilier français ne montre aucun signe d'un éventuel effondrement**. La demande, même si elle a changé d'aspect, reste soutenue. La seule incertitude concerne aujourd'hui la capacité des banques à financer les nombreux projets qui leur sont présentés.

*Source : meilleurtaux.com*

- **16/08/2021 - Immobilier : le télétravail va-t-il faire baisser les prix dans les grandes villes ?**

Avec la crise et le recours massif au télétravail, la demande de logements dans les métropoles a fléchi, au profit des villes moyennes. De quoi rééquilibrer l'aménagement du territoire français, espère Henry Buzy-Cazaux, le président de l'Institut du management des services immobiliers.

Oui, la crise historique dans laquelle notre pays et le monde entier sont entrés avait toutes les raisons de faire baisser le prix de l'immobilier, qu'il soit d'ailleurs tertiaire, commercial ou résidentiel. La logique était simple : la quasi-totalité des ménages allait se retrouver avec des revenus fragilisés ou réduits. Les prix devaient s'ajuster. Cette prédiction s'est avérée sans discussion possible sur le prix des actifs d'activité, boutiques et bureaux. Elle s'est bel et bien réalisée pour l'habitation, mais le mouvement de

correction à la baisse des prix de l'immobilier à Paris et dans les autres grandes villes n'a duré qu'un semestre. Les tensions sont très rapidement réapparues.

Pourquoi ? Pour plusieurs raisons. D'abord, et c'est une heureuse surprise, les Français ont gardé l'envie d'investir et d'acheter des logements. Sans doute même ont-ils trouvé dans ces projets une manière de dépasser le traumatisme de la pandémie en préemptant en quelque sorte l'avenir et en écrivant leur propre scénario. La demande a continué de s'exprimer. Ensuite, le marché a changé de structure : les acquéreurs font partie des déciles de population supérieurs et des ménages qui n'ont pas été affectés de façon importante par la crise économique. En clair, l'activité soutenue - à un rythme de transactions de l'ordre du million sur douze mois glissants, en retrait de moins de 10% par rapport à 2019 - a caché une éviction de dizaines de milliers de ménages au profit d'autres. Il reste que la demande solvable a continué d'exister, fût-elle différente de celle du passé récent.

En troisième lieu, les aides aux entreprises n'ont pas été retirées et le "quoi qu'il en coûte" s'est imposé. Il a maintenu l'économie du pays dans une situation artificielle, dans laquelle nous sommes toujours, et "l'opération vérité" n'a pas eu lieu. Enfin, les taux d'intérêt des prêts immobiliers ont encore été allégés, pour favoriser la relance. Certes, les critères d'octroi des crédits se sont durcis, mais pour les acquéreurs encore au rendez-vous, plus solides et aux meilleurs revenus que les autres, ils n'ont pas empêché les dossiers d'aboutir.

La question du prix des logements dans les métropoles est un cancer. La communauté immobilière ne s'en émeut pas assez et les pouvoirs publics, tout en échouant lourdement à faire repartir la production (on va vers 300.000 logements neufs en 2021, pour des besoins estimés à 500.000), se contente de penser que les prix baisseront si l'offre est abondée par la construction. Or cela ne suffira pas. Cela n'a jamais été le cas. Il n'empêche que le sujet est explosif : cette ironie qui voit monter les prix au cœur de la plus terrible crise que le pays ait connu depuis la guerre n'est pas tolérable et, si l'on y est indifférent, elle se soldera pas une crise sociale grave.

La rentrée pourrait bien apporter ses solutions... avant que le gouvernement, qui vit de toute façon ses derniers mois avant la présidentielle, ne mette en œuvre des mesures favorables au logement neuf, suivant probablement les préconisations de la commission Rebsamen. S'il est un remède qu'on n'est pas impatient de voir administrer, c'est bien la baisse des capacités contributives des Français. C'est néanmoins ce qu'on risque de constater, dix-huit mois après le début de la crise de la Covid. La fin des aides, des décisions d'entreprise douloureuses auront raison de notre sérénité collective, malheureusement. C'est inéluctable.

Et puis il y a les nouvelles exigences liées à la transition environnementale : la plupart des logements vont devoir être rénovés à grands frais et il est impossible que les prix n'en soient pas affectés. On n'achètera pas le même prix désormais un logement pour lequel il faudra engager des travaux onéreux, pour pouvoir continuer à le louer ou parce que la copropriété aura voté la modernisation de l'immeuble pour le valoriser.

Une autre cause, plus puissante encore et plus rapide, est à l'œuvre : le télétravail. De l'ampleur de son développement dépend plus qu'on le croit la baisse du prix des logements urbains. Les ménages ont commencé à détourner leur regard des grandes villes et de leur périphérie vers les villes moyennes. La demande à Paris a ainsi fléchi de plus de 15% tant pour les achats que pour les locations vides de longue durée. Le phénomène est sensible dans les mêmes proportions dans les autres capitales régionales les plus chères, telles que Bordeaux ou Lyon. L'effet sur les loyers est acté. Quant aux prix, il faut noter que leur augmentation, sans être enrayée, est freinée : on est loin des hausses à deux chiffres des années précédentes.

Les ménages français jettent leur dévolu sur ces nouveaux biotopes parce qu'il y fait bon vivre et que les prix y sont entre dix et cinq fois moindres selon le choix de la ville. Surtout, le télétravail permet de s'y loger avec un moindre souci de la distance par rapport au siège de l'entreprise, vers laquelle on n'ira que deux jours par semaine. Tout cela dépendra de la fraction des emplois effectivement organisés à temps partiel, avec une durée de télétravail de trois jours au minimum. On n'y voit pas encore clair sur le sujet.



On sait juste que de 8% avant la Covid, cette modalité est passée à près de 30% aujourd'hui, après des pics évidemment pendant les confinements et semi-confinements, non significatifs.

Le télétravail pourrait bien emporter une autre conséquence, celle-là moins heureuse : l'augmentation des prix des villes moyennes les plus prisées. Le pouvoir d'achat logement des autochtones en sera dégradée et il faudra seulement que le mouvement relève plus du rattrapage que de la tension spéculative. Au fond, il y avait une profonde injustice à voir ces communes plafonner à 1.000 ou 1.500 euros du mètre carré en cœur de ville, alors même que leur attractivité se restaurait depuis des années.

On ignore au fond de quelles vertus et de quels défauts le télétravail est porteur pour les individus et pour les entreprises. Il est certain en revanche qu'il peut peser favorablement sur le prix des logements dans nos métropoles en répartissant la demande et en rééquilibrant l'aménagement de notre territoire national. Peut-être le plus grand bénéficiaire d'une pandémie qui aura laissé de sombres traces.

*Source : Capital.fr*

## • 11/08/2021 - Immobilier : le marché et le crédit en sept chiffres-clés

Des ventes dans l'ancien qui battent des records, des constructeurs de maisons qui retrouvent le sourire, des promoteurs qui peinent à alimenter une forte demande, des taux d'intérêt qui n'ont jamais été aussi bas... Découverte des principales tendances de l'immobilier à la mi-2021.

Pandémie, règles de sécurité sanitaire ou soubresauts économiques, rien ou presque n'entrave le dynamisme du marché immobilier. Dans l'ancien, le record de transactions enregistré en 2020 pourrait bien être battu cette année malgré des prix qui continuent de grimper. Pareillement lotis, les constructeurs de maisons individuelles retrouvent leurs scores de ventes d'avant la crise. Les promoteurs pourraient être logés à cette même enseigne du regain d'activité s'ils arrivaient à produire suffisamment, la faute à la chute du nombre de permis de construire. Et pourtant, la demande, sur ce marché comme pour les autres, reste soutenue. Les taux, quant à eux, n'ont jamais été aussi bas. A noter également : le carton plein de MaPrimRenov, une aide gouvernementale qui soutient la rénovation. Retour sur les tendances de 2021 via sept chiffres clés.

**1.130.000.** C'est, à fin mai 2021, le nombre de transactions dans l'ancien sur douze mois. Ce chiffre, révélé par la note de conjoncture des Notaires de France du 15 juillet dernier, témoigne du tonus du marché. Depuis que les statistiques existent, le seuil du million de ventes n'a été franchi qu'en 2019 et 2020. Selon toute probabilité, ce sera aussi le cas en 2021. Grandes tendances : la recherche de biens avec un espace extérieur (balcon, terrasse, etc.), le succès de la maison individuelle et des résidences secondaires, la revanche des villes moyennes et de la périphérie des grandes agglomérations...

**5,9.** C'est, en pourcentage, la hausse en rythme annuel des prix de l'ancien à fin mai 2021 toujours selon la note de conjoncture Notaires de France. Une donnée qui porte sur les actes authentiques, donc sur des prix fixés quelques semaines auparavant. Les indicateurs avancés des notaires, basés sur les compromis de vente, prévoient une progression de 5,5% en rythme annuel à fin août 2021 pour les appartements et de 8,9% pour les maisons. Si ces dernières sont de plus en plus prisées, le collectif n'a manifestement pas dit son dernier mot, tant dans les villes moyennes que dans les métropoles.

**138.800.** C'est le nombre de ventes enregistré par les constructeurs de maisons individuelles entre juin 2020 et mai 2021 selon le Pôle Habitat de la FFB. A comparer aux 114.900 transactions de 2020 et aux 125.500 ventes de 2019. Ce marché est porté par l'engouement pour la maison, mais aussi par une offre adaptée notamment en termes de prix. Et puis, dans de nombreux secteurs ruraux ou semi-ruraux, la construction de maisons reste souvent la seule forme d'habitat accessible pour les jeunes familles et les ménages modestes (la promotion immobilière, l'ancien et les logements sociaux s'y font rares).

**26.991.** C'est le nombre de logements neufs achetés par des particuliers au premier trimestre 2021 d'après la Fédération promoteurs immobiliers (FPI). C'est une hausse de 6,9% par rapport à la même période de 2020 (premier confinement), mais sur douze mois, c'est un plongeon de 25%. En cause : une chute de 24% des mises en vente sur un an et une offre qui passe de 96.351 à 81.848 logements entre fin mars 2020 et fin mars 2021. Bref, si les ventes reculent, c'est parce que l'offre baisse. Car la demande est là, comme le confirme la dernière enquête de l'Insee sur la promotion immobilière.

**433.400.** C'est le nombre de permis de construire des logements accordés entre juillet 2020 et juin 2021, une hausse de 5,2% par rapport aux douze mois précédents selon le ministère de la Transition écologique (enquête SDES-Sit@del2). Dans le même temps, 387.600 logements ont été commencés, une progression de 8,6%. Si la construction retrouve des couleurs après une année 2020 difficile, son rythme est encore insuffisant. Pour satisfaire les besoins, au moins 500.000 mises en chantier tous secteurs confondus (collectif, individuel, social) devraient être enregistrées chaque année...

**382 442 .** C'est le nombre de demandes MaPrimRénov déposées au premier trimestre 2021, deux fois plus que durant toute l'année 2020 note l'Agence nationale de l'Habitat (Anah). 63% des bénéficiaires sont des ménages modestes ou très modestes. Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB) estime sur BFM Business que près de 800.000 dossiers pourraient être déposés cette année, deux fois plus qu'attendu. Bref, cette aide à la rénovation cartonne. Bémol : les débuts modestes du dispositif en copropriété, avec 29 dossiers déposés (1.480 logements) au premier semestre 2021.

**1,05.** C'est, en pourcentage, le taux d'intérêt brut moyen toutes durées confondues des crédits immobiliers attribués en juillet 2021 selon l'Observatoire du financement Crédit Logement/CSA. Un record absolu à la baisse qui facilite les projets des Français et soutient le marché. Mais attention : les critères de prêt restent stricts et tous les ménages n'ont pas accès au financement immobilier. L'apport personnel est indispensable, les comptes bancaires doivent être très bien tenus, la situation professionnelle stable... Bref, il faut montrer patte blanche pour ouvrir les portes du crédit.

**Et demain ?** L'envie d'acheter va rester vive, les Français cherchant, via le logement, à améliorer leur qualité de vie sans négliger l'aspect patrimonial de la pierre. Les villes moyennes connectées à une métropole continueront à voir leur cote monter. Mais avec le retour progressif à une vie plus ou moins normale, les grandes villes resteront attractives. Problème : les taux ultra-bas et une offre de logements inférieur à la demande alimentent la hausse des prix et accroissent les inégalités, les jeunes et les familles modestes ayant de plus en plus de mal à se loger.

*Source :pap.fr*

## • 10/08/2021 - La France manque toujours de logements neufs

Un rapport de l'Institut Montaigne souligne une baisse du nombre de construction de logements depuis 2018, loin des besoins annuels français. "Un gros problème" pointé par la Fédération Française du Bâtiment.

Les chiffres sont loin du compte. "Le niveau de construction neuve est proche de ses plus bas depuis 20 ans", résume ce mardi l'Institut Montaigne, dans une note dressant le bilan du quinquennat d'Emmanuel Macron, repérée par Les Echos. Alors que pour couvrir les besoins, 500.000 logements neufs devraient chaque année sortir de terre, seuls 376.000 maisons et appartements ont été mis en chantier l'année dernière. En 2015, année noire pour la construction de logement, seuls 342.000 logements avaient été mis en chantier. "Le gros problème est de loger nos concitoyens, surtout au niveau du logement neuf. Au niveau de la rénovation énergétique, cela a plutôt bien marché, mais cela ne suffit pas pour loger démographiquement tous nos concitoyens. Cela fait un an que l'on dit que l'on a un problème sur le logement neuf", explique ce mardi sur l'antenne de BFM Business Olivier Salleron président de la Fédération Française du Bâtiment (FFB).

## "L'instabilité juridique nous fait peur"

La crise sanitaire a bien entendu pesé sur le secteur, mais des causes plus structurelles expliquent ce déficit de construction dans le neuf, notamment concernant les dispositifs d'investissement dans le logement. "Les différentes restrictions apportées aux dispositifs en faveur du logement (APL accession, PTZ, Pinel etc) ont laissé planer des doutes sur le devenir du soutien du Gouvernement en faveur du logement", précise ainsi l'Institut Montaigne dans son rapport. "En général, cela part très bien mais ce qui nous fait toujours très peur c'est l'instabilité juridique, on ne sait pas à quelle sauce on sera mangé l'année d'après", poursuit Olivier Salleron.

## Plus de permis de construire

Le président de la FFB espère également que les maires accorderont plus de permis de construire dans les mois à venir, des délivrances de permis retardés en plus pendant plusieurs mois l'an dernier à cause du covid. "C'est une petite musique de fonds que l'on entend depuis plusieurs années, la sobriété foncière, ce n'est pas bien de construire, l'artificialisation des sols, zéro artificialisation des sols nette, et tout cela n'est pas bon pour la construction, et donc pour le logement de nos concitoyens, qui aujourd'hui sont mal logés. Un million de nos concitoyens sont mal logés. Donc oui, il faut booster les permis de construire", demande Olivier Salleron. Le gouvernement semble avoir identifié ces difficultés et tente de trouver des solutions. "Emmanuel Macron l'a compris il y a quelques mois puisqu'il a créé la fameuse commission Rebsamen [présidée par le maire de Dijon François Rebsamen, ndlr], qui a mis autour de la table tous les constructeurs, promoteurs, personnels de l'Etat, explique Olivier Salleron. La prise de conscience est tardive mais l'on a beaucoup d'espoir". Cette année 2021 ne devrait pas redresser la barre.

Selon le magazine spécialisé Le Moniteur, les mises en chantier ont progressé de 3,2% au premier trimestre avant de reculer de nouveau au deuxième trimestre.

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

## • 05/08/2021 - « Baromètre LPI-SeLoger juillet 2021 : augmentation soutenue des prix des appartements anciens », Michel Mouillart

La hausse des prix des logements anciens reste soutenue, même si depuis le début du printemps elle paraît moins vive qu'en début d'année. L'analyse de Michel Mouillart, professeur d'Economie à l'Université de Paris Ouest et porte-parole du baromètre des prix immobiliers LPI-SeLoger.

Chaque période de confinement a connu un ralentissement du rythme de progression des prix, suivi d'un redémarrage qui vient en effacer plus ou moins rapidement les conséquences. Mais comme le 3ème confinement n'a pas eu un impact aussi marqué que les précédents sur le niveau des prix, leur progression est toujours forte : un accroissement annuel de 4.1 % à fin juin, contre + 3.3 % il y a un an à la même époque (+ 3.4 % en juin 2019). La hausse reste donc rapide et l'offre nouvelle se présente sur le marché à des prix toujours en augmentation : par exemple, en juin les prix ont cru de 3.1 % sur le mois.

Ce sont les prix des appartements qui augmentent le plus rapidement et continuent à tirer l'indice d'ensemble vers le haut : avec en juin, + 6.4 % sur un an, un rythme inconnu depuis 10 ans. Le renforcement des tensions se constate sur les marchés de la plupart des villes, aussi bien les grandes que les moyennes : plusieurs années d'une hausse souvent rapide n'ont pas découragé la demande, même si le resserrement de l'accès au crédit a rendu impossible la réalisation de nombreux projets d'accession à la propriété.

En revanche, la baisse des prix des maisons anciennes se renforce au fil des mois, contribuant au ralentissement de la hausse constaté sur l'ensemble du marché. En juin, leur prix recule de 4.7 % sur 3 mois, à un rythme comparable à celui qui s'était observé durant l'hiver. Et sur un an, la hausse n'est plus que de 1.0 %. En dépit de l'amélioration des conditions de crédit, la demande la plus solvable (les néo « ruraux », par exemple) s'est épuisée et celle qui reste sur le marché bute sur les contraintes de l'accès au crédit.



### Accélération de la baisse des prix des maisons neuves

La pression sur les prix des logements neufs s'atténue au fil des mois, avec en juin une hausse de 3.1 % sur un an, contre + 4.1 % en décembre 2020.

Comme sur le marché de l'ancien, les prix des maisons reculent franchement : avec - 1.3 % sur un an et surtout - 9.4 % sur les 3 derniers mois. La demande est de plus en plus impactée par le resserrement du crédit et les constructeurs doivent adapter leurs offres nouvelles aux contraintes budgétaires des ménages pour sauvegarder leur activité.

En revanche, la progression des prix des appartements reste soutenue, avec + 4.1 % sur un an et + 1.9 % sur les 3 derniers mois : les promoteurs évitent de baisser les prix des logements commercialisés, préférant accompagner la vente d'un « geste » commercial (une cuisine équipée ou une remise de TVA, par exemple) plutôt que d'accepter une diminution des prix affichés.

### Hausse rapide des prix dans les grandes villes

Dans 83 % des villes de plus de 100 000 habitants, la hausse des prix des appartements anciens reste au moins égale à 5 % sur un an (dans 73 % des villes plus de 50 000 habitants) : elle est même d'au moins 10 % dans 28 % des grandes villes (dans 30 % des plus de 50 000 habitants).

Le rythme de la hausse des prix se maintient à très haut niveau (au moins 15 %) à Angers, Metz ou Strasbourg. A Aix en Provence, Brest ou Mulhouse, l'augmentation s'accélère.

Bien sûr, la hausse peut parfois être moins vive que par le passé, principalement dans des villes moyennes : comme à Calais, Cholet, La Roche-sur-Yon, La Rochelle, Mérignac ou Troyes. Mais dans l'ensemble, on ne note toujours pas de véritables signes de ralentissement d'une augmentation générale des prix des appartements, illustration, partout, des conséquences de la transformation du marché (les difficultés d'accès au crédit des emprunteurs faiblement dotés en apport personnel).

Quant à Paris, le rythme de la hausse qui s'était ressaisi dès la fin de l'hiver dernier se renforce au fil des mois : avec + 5.9 % sur un an pour les prix signés et + 5.7 % pour les prix affichés, confirmant que les ambitions des vendeurs ne tablent pas encore sur un relâchement des tensions sur les prix. Les augmentations se font d'ailleurs plus vives dans 13 des 20 arrondissements parisiens, avec des prix dépassant maintenant les 11 000 €/m<sup>2</sup> : et des prix de plus de 14 000 €/m<sup>2</sup> dans 3 arrondissements (4ème, 6ème et 7ème).





## Premier semestre : reprise ou embellie ?

Depuis le mois de mars, les rythmes de progression de l'activité du marché de l'ancien paraissent pleinement satisfaisants. Le rebond de la demande a su résister au 3ème confinement et aux traditionnels ponts de mai. Et après avoir bondi en avril et en mai, l'activité mesurée en niveau trimestriel glissant a encore augmenté de 29.9 % en juin, en glissement annuel.

La demande a en effet bénéficié d'une amélioration sans précédent des conditions de crédit. Pourtant, même après un 1er semestre qui a connu une hausse des ventes de 21.0 % en glissement annuel, l'activité reste de 12.0 % inférieure à son niveau du 1er semestre 2019. Car les rythmes exceptionnels de progression des ventes constatés depuis le début de l'année tiennent pour beaucoup à l'effondrement de la demande lors du 1er confinement : plus la référence est mauvaise, plus le rythme de la hausse est vigoureux ! Mais la vivacité de cette reprise tient aussi au dynamisme d'une offre bancaire qui se prépare à un nouveau resserrement de l'accès au crédit : les banques ont anticipé la prochaine transposition dans la réglementation du resserrement des critères d'octroi des crédits, en cherchant à largement satisfaire une demande qui va buter sur les exigences d'apport personnel appelées à se renforcer durant l'été.

## Des marges très différentes selon les régions

En juin 2021, France entière, les marges de négociation se sont établies à 3.5 % en moyenne, poursuivant leur repli constaté depuis le début du 1er confinement.

Le recul des marges se constate sur le marché des appartements où, à 3.2 % en juin, elles s'établissent à 21 % sous leur moyenne de longue période. Le taux de marge est partout faible : il est d'ailleurs particulièrement bas (de l'ordre de 2 %) dans certaines régions où la pression de la demande reste souvent élevée (Aquitaine, Auvergne, Basse Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre et Poitou-Charentes).

Sur le marché des maisons, le taux de marge (3.9 % en juin) est de 24 % inférieur à sa moyenne de longue période. En revanche, après 4 années de diminution, les disparités sont notables entre les régions, exprimant des différences d'évolution de la demande de plus en plus marquées. Dans les régions où le resserrement du crédit a fortement mordu sur la demande, lorsque les prix signés reculent face aux hésitations de la demande, les marges sont de plus de 8 % (Bourgogne, Champagne-Ardenne ou Limousin). Et elles sont de l'ordre de 5 % en Auvergne, Haute Normandie, Languedoc-Roussillon et dans le Nord-Pas de Calais.



## Un redressement des ventes très inégal selon les régions

Toutes les régions ont bénéficié du rebond des ventes de logements anciens constaté au 1er semestre. Néanmoins, la vigueur de ce redressement reste inégale, entre les régions.

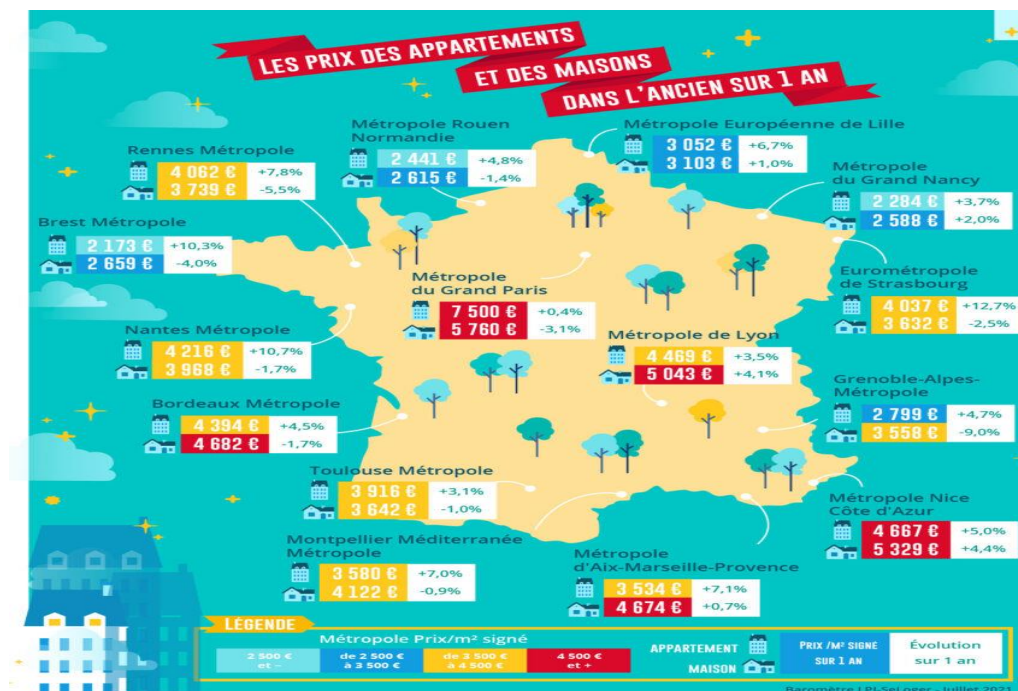
Dans 5 régions (Alsace, Basse Normandie, Lorraine, Picardie et Nord-Pas de Calais), l'activité constatée depuis le début de l'année n'est que de 10 % supérieure à celle d'un 1er semestre 2020 pourtant durement affecté par le 1er confinement de l'économie. Et dans 4 autres régions (Auvergne, Champagne-Ardenne, Pays de la Loire et Rhône-Alpes), les ventes sont de 15 % supérieures à celles de l'année dernière, à la même époque.

Ailleurs, elles ont progressé d'au moins 20 % sur un an, en glissement annuel.

Les différences observées entre les régions tiennent très largement aux évolutions constatées dans la capacité d'achat des ménages (l'adéquation entre les niveaux des revenus des candidats à l'achat et les prix des logements proposés à la vente), mais aussi à l'ampleur du resserrement de l'accès au crédit sur chacun des territoires.

## Baisse des prix des maisons dans la plupart des métropoles

La baisse des prix des maisons se diffuse progressivement dans la plupart des métropoles. Le recul se constate maintenant dans 10 des 15 métropoles. Il est le plus rapide (au moins 4 % sur un an) sur Brest Métropole, Grenoble-Alpes-Métropole et Rennes Métropole. Il reste encore un peu plus lent (de 2 à 3 %) sur les plus grandes : Bordeaux Métropole, Nantes Métropole, la Métropole du Grand Paris et l'Eurométropole de Strasbourg. En revanche, l'augmentation des prix est toujours soutenue (au moins 4 %) sur la métropole de Lyon et sur celle de Nice-Côte d'Azur. Et elle n'est plus que de l'ordre de 1 %, donc bien moins rapidement que par le passé, sur la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, sur la Métropole Européenne de Lille et la Métropole du Grand Nancy. Un profond changement s'est bien opéré sur un marché des maisons qui est resté sous tensions durant plusieurs trimestres. L'attrait de la maison individuelle n'est plus aussi fort qu'auparavant : la demande solvable capable d'acquérir les biens proposés s'est progressivement épuisée ; d'autant que les financements bancaires espérés durant les confinements sont devenus plus difficiles à obtenir.



En revanche, l'augmentation des prix des appartements se poursuit, se renforçant même dans la plupart des métropoles. Elle est la plus rapide (au moins 10 % sur un an) sur Brest Métropole, Nantes Métropole et l'Eurométropole de Strasbourg. Et elle reste la plus faible

sur la Métropole du Grand Paris. Et presque partout, les augmentations sont redevenues les plus rapides sur les villes-centre, les communes périphériques ne semblant plus bénéficier aussi fortement qu'auparavant de cette attractivité nouvelle que le déplacement de la demande avait mis en lumière depuis plus d'un an.

Source : lejournaldel'agence

### • 05/08/2021 - L'exode citadin impacte fortement le marché immobilier

L'avènement de la pandémie et les restrictions, notamment les confinements successifs, qui y sont liées ont poussé de nombreux citadins à quitter les centres urbains dès que la possibilité se présentait. Les habitants des zones urbaines qui pouvaient le faire ont décidé de partir s'installer dans de plus petites communes. La note de conjoncture immobilière publiée dernièrement par les Notaires de France confirme ce fait : la plupart des acquéreurs ont acheté des biens situés en dehors des grandes agglomérations.

Cet exode citadin observé depuis la sortie du premier confinement en mai 2020 bouleverse le marché immobilier. Ce phénomène concerne non seulement la France, mais aussi un grand nombre de pays européens. Selon les notaires, le marché des appartements anciens stagne, tandis que celui des maisons affiche un dynamisme remarquable.

#### **Hausse de +13 % du nombre de départs des centres urbains**

L'envie de verdure et d'espace et la possibilité de travailler à distance ont incité de nombreux citadins à opter pour un changement de cadre de vie. **Le nombre des départs des centres urbains a ainsi progressé de +13 %.**

Les familles qui déménagent choisissent des villes moins peuplées (inférieur à 3 500 habitants). Parmi les métropoles touchées par le phénomène figurent Paris, Lyon et Toulouse.

Mais la venue de ces acquéreurs sur le marché immobilier **fait grimper sensiblement les prix des logements dans les zones d'accueil**. Dotés d'un pouvoir d'achat élevé par rapport à ceux d'acheteurs locaux, ces nouveaux arrivants ne se donnent pas la peine de négocier les prix demandés par les vendeurs.

D'autant plus que, pour la plupart, leur profil d'emprunteur leur permet d'accéder plus facilement à des conditions de crédit et un taux immobilier avantageux.

#### **Tendance haussière des prix des maisons dans l'ancien**

IMPORTANT L'affluence de la demande dans les villes moyennes et les campagnes entraîne une flambée constante des prix des maisons dans l'ancien. En un an, les tarifs ont enregistré une croissance moyenne de +6,6 %.

En revanche, **le nombre des ventes des appartements semble stagner**, et la courbe des prix tend à s'aplatir. Dans l'ensemble, les notaires ont constaté un ralentissement de la hausse des prix de logements dans l'existant. En effet, les tarifs du marché ont augmenté de +5,9 % en un an, contre +6,4 %, une année plus tôt.

Source : meilleurtaux.com

### • 03/08/2021 - Comment se porte le marché immobilier en 2021 ?

Même s'il y a la crise sanitaire qui perdure depuis l'année 2019 à cause de la pandémie du coronavirus venant avec un climat d'incertitude insoutenable, force est de constater que le marché immobilier en Hexagone est en bonne santé. C'est une valeur sûre pour la plupart des Français. Tout de suite, on vous dresse le bilan des premiers 6 mois concernant l'immobilier en France ainsi que les prédictions des experts.

#### **Les envies des acheteurs changées avec la Covid-19**

C'est certain, les Français ont souffert pendant les confinements, surtout les plus urbains, et cette situation a fait en sorte qu'ils réfléchissent plus sur leur résidence principale, ils cherchent désormais de la verdure, et donc, une maison individuelle avec jardin ou du moins un appartement avec une terrasse ou un balcon. Découvrez le prix d'une maison neuve en rangée dans les Laurentides. D'ailleurs, la part des maisons dans les ventes a

augmenté depuis la crise sanitaire, de 55,9 % en février 2020 à 58,1 % en décembre 2020. Également, on a remarqué que les résidences secondaires ont été grandement utilisées avec le développement du télétravail cependant, en posséder n'est pas encore à la portée de tous.

### **La pierre, une valeur sûre**

Quand on parle d'investissement, les Français ont toujours en tête l'immobilier malgré la crise sanitaire et économique. Ce secteur résiste bien à la crise, il y a une hausse de la demande de 14 % en début d'année par rapport à l'année précédente, notamment au dernier trimestre de l'année passée, et l'offre a chuté de 4 %. Les ventes progressent de plus de 10 % sur les 5 premiers mois de 2021 par rapport à 2020. À l'inverse de ce que les observateurs ont affirmé, le marché de l'immobilier est dynamique, surtout dans l'ancien. Pour preuve, du mois de janvier au mois de février 2021, il y a plus de 1.046.000 transactions enregistrées. D'ailleurs, avec la campagne de vaccination déjà en route, il est possible que toute cette année 2021 soit encore plus dynamique concernant toujours l'immobilier ancien.

### **La hausse des prix et la baisse des délais de vente**

C'est vrai que le secteur de l'immobilier en France se porte bien, mais ça veut dire aussi une hausse significative des prix. Pendant le premier semestre de cette année, la progression est de +5,1 % en Hexagone alors que l'inflation est à 1,4 %. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 2.892 euros (3.916 euros pour les appartements et 2.364 euros pour les maisons). Cette hausse indique un regain d'intérêt des Français. Concernant les délais de vente, c'est en moyenne 87 jours pour la vente d'un logement en région (hors Paris et Ile-de-France) alors qu'avant, c'était entre 90 et 100 jours. Quoi qu'il en soit, si le taux de chômage et les taux d'intérêt restent bas, le second trimestre de cette année serait bon pour l'immobilier hexagonal.

*Source : lesnewsdunet.com*

- **25/08/2021 - Les ventes de maisons neuves aux États-Unis augmentent ; offre, les prix restent des contraintes**

WASHINGTON, 24 août (Reuters) – Les ventes de maisons unifamiliales neuves aux États-Unis ont augmenté en juillet après trois baisses mensuelles consécutives, mais la dynamique du marché du logement ralentit alors que la flambée des prix des logements dans un contexte d'offre restreinte exclut certains primo-accédants du marché.

Bien que le rapport du département du Commerce de mardi ait montré une forte augmentation du stock de logements neufs, le bond a été provoqué par une augmentation record du nombre de maisons qui n'ont pas encore été construites. Les constructeurs mettent plus de temps à terminer les maisons, entravés par des matières premières coûteuses ainsi que par la rareté des terres et des travailleurs.

« Alors que la demande de logements neufs reste forte, les prix élevés et les retards dans la construction vont tempérer les ventes dans les mois à venir », a déclaré Nancy Vanden Houten, économiste américaine chez Oxford Economics à New York. « Les constructeurs de maisons refuseraient des acheteurs alors qu'ils tentent de réduire l'arriéré des ventes. »

Les ventes de maisons neuves ont augmenté de 1,0 % pour atteindre un taux annuel désaisonnalisé de 708 000 unités le mois dernier. Le rythme des ventes de juin a été révisé à 701 000 unités contre 676 000 unités précédemment signalées.

Les économistes interrogés par Reuters avaient prévu des ventes de logements neufs, qui représentent 10,6% des ventes de logements aux États-Unis, atteignant un taux de 700 000 unités en juillet. Les ventes ont chuté de 27,2 % en glissement annuel en juillet. Le prix médian des maisons neuves a grimpé de 18,4 % par rapport à l'année précédente pour atteindre un record de 390 500 \$ en juillet.

Les ventes ont bondi à un taux de 993 000 unités en janvier, le plus élevé depuis la fin de 2006, en raison de taux hypothécaires historiquement bas et d'un désir de logements spacieux alors que les Américains travaillaient à domicile et suivaient des cours en ligne pendant la pandémie de COVID-19.

Le marché des logements neufs est stimulé par une pénurie aiguë de logements déjà possédés. Mais les constructeurs ont eu du mal à tirer pleinement parti de la compression de l'offre, entravée par la flambée des prix du bois ainsi que par la pénurie d'autres matériaux de construction et d'appareils électroménagers.

Bien que les prix du bois d'œuvre aient fortement chuté par rapport aux sommets records de mai, ils restent au-dessus de leurs niveaux d'avant la pandémie. Les rapports de ce mois-ci ont montré que les permis de construire des maisons unifamiliales ont chuté en juillet, tandis que la confiance des constructeurs de maisons a atteint un creux de 13 mois en août.

Un rapport publié lundi a montré que les ventes de maisons appartenant auparavant ont légèrement augmenté en juillet.

Les actions à Wall Street se négociaient à la hausse, les indices S&P 500 (.SPX) et Nasdaq (.IXIC) atteignant des niveaux records, stimulés par les actions liées au pétrole et aux voyages. Le dollar (.DXY) est resté stable face à un panier de devises. Les prix du Trésor américain étaient pour la plupart plus bas.

Le gain du mois dernier des ventes de maisons neuves a été alimenté par une hausse de 1,3 % dans le sud peuplé et un bond de 14,4 % dans l'ouest. Les ventes ont plongé de 24,1 % dans le Nord-Est et ont diminué de 20,2 % dans le Midwest.

« La pandémie a accéléré la migration vers les marchés suburbains et les zones métropolitaines des États à faible coût tels que l'Arizona, l'Utah, le Texas et la Floride », a déclaré Mark Vitner, économiste principal chez Wells Fargo à Charlotte, en Caroline du

Nord. « En revanche, les ventes de maisons neuves ont faibli dans les zones où la croissance démographique a ralenti, en partie à cause d'un exode de résidents à la recherche d'un immobilier plus abordable, d'impôts moins élevés et d'autres avantages liés au mode de vie. »

Les ventes de maisons neuves se sont concentrées dans la fourchette de prix de 200 000 \$ à 749 000 \$. Les ventes dans la fourchette de prix inférieure à 200 000 \$, le segment recherché du marché, ne représentaient que 1 % des transactions.

« L'abordabilité devient un problème croissant sur le marché des logements neufs », a déclaré Bernard Yaros, économiste chez Moody's Analytics à West Chester, en Pennsylvanie. « Les prix de vente des maisons individuelles sont en hausse de 20 % par rapport à leur niveau d'avant la pandémie, ce qui est légèrement inférieur à la hausse des prix de vente sur le marché des maisons existantes, mais suffisamment pour dissuader les acheteurs potentiels. »

Il y avait 367 000 nouvelles maisons sur le marché en juillet, le plus haut depuis novembre 2008 et contre 348 000 en juin. Les maisons à construire représentent un record de 28,6 % de l'offre. Les maisons achevées ne représentaient que 9,8 % de l'offre.

Au rythme des ventes de juillet, il faudrait 6,2 mois pour liquider l'offre de maisons sur le marché, contre 6,0 mois en juin. Environ 75 % des maisons vendues le mois dernier étaient en construction ou à construire.

« Nous nous attendons à ce que les ventes augmentent au cours de l'année, car une demande suffisante est présente, mais le rythme auquel l'accélération se produira sera probablement déterminé par la vitesse à laquelle les constructeurs de maisons pourront éliminer leurs arriérés actuels et surmonter la disponibilité des matériaux et d'autres contraintes d'approvisionnement », a déclaré Mark Palim, économiste en chef adjoint chez Fannie Mae à Washington.

Source : fr24news.com

- **24/08/2021 - Après un bond spectaculaire, les prix des maisons aux Etats-Unis se stabilisent à un niveau record**

**Après un record historique en juin, les prix immobiliers sont en léger reflux en juillet aux Etats-Unis. En parallèle, les stocks de biens à vendre augmentent de nouveau.**

Le marché immobilier américain est toujours très dynamique mais le pic des prix semble avoir été atteint. Les ventes de logements anciens ont en effet continué à augmenter en juillet aux Etats-Unis, tirées par le marché haut de gamme, a annoncé lundi la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).

Le nombre de biens anciens vendus en juillet s'est élevé à 5,99 millions, soit une hausse de 2% par rapport à juin en rythme annualisé, a précisé la fédération dans un communiqué. C'est plus qu'attendu puisque les analystes tablaient sur 5,85 millions.

"Une grande partie de la croissance des ventes de maisons se produit toujours sur le marché haut de gamme, tandis que les zones de niveau intermédiaire à inférieur ne connaissent pas autant de croissance car il y a encore trop peu de maisons disponibles", a réagi Lawrence Yun, économiste en chef de NAR.

**Un stock de biens en vente qui augmente**

Il a toutefois souligné que les professionnels commençaient à observer une hausse des stocks de biens à la vente, ce qui devrait permettre de desserrer la pression sur les prix. Ainsi le stock total de biens disponibles à la vente à la fin du mois de juillet s'élevait à 1,32 million, en progression de 7,3% par rapport à l'offre de juin mais en baisse de 12,0% par rapport à il y a un an (1,50 million).

Le prix médian d'un logement ancien était de 359.900 dollars en juillet, selon les données de la NAR. Cela correspond encore à une hausse de 17,8% sur un an, mais ce prix est en léger repli (-0,8%) par rapport au mois de juin, où il avait atteint un record historique à 362.800 dollars.



"Les ventes surpassent la demande de prêts hypothécaires, mais les stocks augmentent et les gains de prix ralentissent", a souligné Ian Shepherdson, chef économiste chez Pantheon Macroeconomics. L'augmentation des stocks de biens disponibles devrait "faciliter l'accès à la propriété de personnes qui jusqu'alors étaient incapables de trouver une maison à acheter", a-t-il ajouté.

Les professionnels s'attendent néanmoins à un nouveau ralentissement à la fin de l'année en raison de stocks toujours faibles et une base de comparaison défavorable. Le secteur immobilier avait en effet connu un boom au deuxième semestre 2020, malgré la pandémie.

### **Taux bas et épargne Covid**

Le télétravail généralisé, des taux d'intérêt et hypothécaires au plus bas combinés à une hausse de l'épargne des ménages avaient provoqué une ruée vers les maisons et appartements plus grands.

Mais la réduction à peau de chagrin des stocks et la hausse vertigineuse des prix immobiliers avait conduit à un ralentissement des ventes de logements anciens entre février et mai, si bien que les transactions étaient quasiment retombées à leur niveau pré-pandémique. Le marché avait toutefois enregistré un rebond en juin.

*Source : lavieimmo.avec AFP*

### **• 23/08/2021 - États-Unis Hausse des ventes de logements anciens en juillet**

**(Washington) Les ventes de logements anciens ont continué à augmenter en juillet aux États-Unis, tirées par le marché haut de gamme, a annoncé lundi la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).**

Le nombre de biens anciens vendus en juillet s'est élevé à 5,99 millions, soit une hausse de 2 % par rapport à juin en rythme annualisé, a précisé la fédération dans un communiqué. C'est plus qu'attendu puisque les analystes tablaient sur 5,85 millions.

« Une grande partie de la croissance des ventes de maisons se produit toujours sur le marché haut de gamme, tandis que les zones de niveau intermédiaire à inférieur ne connaissent pas autant de croissance car il y a encore trop peu de maisons disponibles », a réagi Lawrence Yun, économiste en chef de NAR.

Il a toutefois souligné que les professionnels commençaient à observer une hausse des stocks de biens à la vente, ce qui devrait permettre de desserrer la pression sur les prix.

Ainsi le stock total de biens disponibles à la vente à la fin du mois de juillet s'élevait à 1,32 million, en progression de 7,3 % par rapport à l'offre de juin mais en baisse de 12,0 % par rapport à il y a un an (1,50 million).

Le prix médian d'un logement ancien était de 359 900 dollars en juillet (+17,8 % en glissement annuel).

« Les ventes surpassent la demande de prêts hypothécaires, mais les stocks augmentent et les gains de prix ralentissent », a souligné Ian Shepherdson, chef économiste chez Pantheon Macroeconomics.

L'augmentation des stocks de biens disponibles devrait « faciliter l'accès à la propriété de personnes qui jusqu'alors étaient incapables de trouver une maison à acheter », a-t-il ajouté.

Les professionnels s'attendent néanmoins à un nouveau ralentissement à la fin de l'année en raison de stocks toujours faibles et une base de comparaison défavorable.

Le secteur immobilier avait en effet connu un boom au deuxième semestre 2020, malgré la pandémie.

Le télétravail généralisé, des taux d'intérêt et hypothécaires au plus bas combinés à une hausse de l'épargne des ménages avaient provoqué une ruée vers les maisons et appartements plus grands.

Mais la réduction à peau de chagrin des stocks et la hausse vertigineuse des prix immobiliers avaient conduit à un ralentissement des ventes de logements anciens entre février et mai, si bien que les transactions étaient quasiment retombées à leur niveau pré- pandémie. Le marché avait toutefois enregistré un rebond en juin.

*Source : lapresse.ca*

- **18/08/2021 - Etats-Unis : les mises en chantier ont baissé de 7% en juillet**

PARIS (Agéfi-Dow Jones)--Le nombre de mises en chantier de logements aux Etats-Unis a chuté de 7% en juillet par rapport à juin, en données corrigées des variations saisonnières, à 1.534.000 unités en rythme annualisé, a annoncé mercredi le département américain du Commerce.

Le nombre de mises en chantier de juin a été révisé en hausse, à 1.650.000 unités, contre une précédente estimation de 1.643.000.

Le nombre du mois dernier est toutefois supérieur de 2,5% à celui de juillet 2020.

Le nombre de permis de construire délivrés, un indicateur de l'activité à venir dans le secteur, a crû de 2,6% en juillet à 1.635.000 en termes annualisés, contre 1.594.000 en juin, en données révisées. Le nombre de permis délivrés est supérieur de 6% à celui de juillet 2020.

Le nombre de mises en chantier est inférieur aux attentes des économistes interrogés par le Wall Street Journal, qui anticipaient pour juillet une baisse de 3,2%, à 1,59 million d'unités en rythme annualisé. Le nombre de permis délivrés était attendu en hausse de 0,1%, à 1,61 million d'unités.

*Source : fr.advfn.com*

## Royaume-Uni

### • 23/08/2021 - Perspectives du marché immobilier britannique

Dans quelle mesure l'impact de la pandémie a-t-il vraiment été dramatique sur le marché immobilier britannique ?

**La pandémie n'a pas bouleversé le marché immobilier britannique.**

Alors que le congé du droit de timbre se termine et que l'impact du Covid s'estompe, une analyse des prix de l'immobilier depuis mars 2020 indique un changement subtil plutôt que transformateur.

Par exemple, 19 sites en Angleterre et au Pays de Galles se sont qualifiés comme des marchés immobiliers de 1 million de livres sterling depuis mars 2020, et aucun d'entre eux ne se trouve dans les Cotswolds.

La liste a une saveur distinctement suburbaine mais est dominée par Londres et le sud-est.

Pour être considéré comme un nouveau marché de 1 million de livres sterling, au moins 20% des ventes devaient être supérieures à ce seuil au cours de deux trimestres ou plus depuis le deuxième trimestre 2020. Cela ne peut pas s'être produit au cours d'un trimestre entre le T1 2019 et le T1 2020.

#### New £1m neighbourhoods since the pandemic

Postcode	Location	Number of quarters with 20%+ sales above £1 million since Q2 2020	Average Price (six months to March 2021)
N20	Whetstone	4	£ 878,631
GU10	Farnham	4	£ 772,924
TN7	Hartfield	3	£ 1,082,029
KT2	Kingston Upon Thames	3	£ 926,536
W5	Ealing	3	£ 792,677
NW7	Mill Hill	3	£ 765,712
KT22	Leatherhead	3	£ 764,596
N8	Hornsey	3	£ 756,198
W13	West Ealing	3	£ 755,704
RH8	Oxted	3	£ 719,737
SW8	Vauxhall, Nine Elms	3	£ 707,152
TN3	Tunbridge Wells	2	£ 822,332
OX2	North and West Oxford	2	£ 813,735
N19	Upper Holloway	2	£ 777,488
E8	Hackney	2	£ 763,371
RH3	Betchworth	2	£ 747,268
RG8	Reading	2	£ 737,974
NW4	Hendon	2	£ 706,591
GU23	Woking	2	£ 610,815

L'inclusion de Hackney (E8), Ealing (W5) et Vauxhall (SW8) n'en aurait pas surpris plus d'un avant le Covid. Les zones en ont bénéficié alors que la croissance des prix s'est répercutée vers l'extérieur du centre de Londres, propulsée par de grands projets d'infrastructure dans le cas de Vauxhall et Ealing.

Cependant, plus de la moitié de la liste se trouve en dehors du district postal de Londres. Il est dominé par Whetstone (N20) et Farnham (GU10), suivis de Kingston Upon Thames (KT2) et Hartfield (TN7). En dehors de la capitale, les nouveaux marchés de 1 million de livres sterling comprennent North and West Oxford (OX2), Tunbridge Wells (TN3) et Reading (RG8).

Il souligne la demande croissante d'espace et de verdure suite aux confinements successifs. Alors que la création de nouveaux marchés immobiliers de 1 million de livres sterling s'est répercutée vers l'extérieur du centre de Londres, Covid signifie qu'un certain nombre de zones urbaines auront été sautées.

« La pandémie a laissé sa marque sur le marché immobilier britannique en amplifiant les tendances existantes plutôt qu'en rééditant le livre de règles », a déclaré Tom Bill, responsable de la recherche résidentielle au Royaume-Uni chez Knight Frank. « Les choses ne reprendront pas là où elles s'étaient laissées en mars 2020, mais la trajectoire plus large vous semblera familière. »

### Un autre exemple de ceci concerne la croissance des prix.

Newquay en Cornouailles a connu la plus forte augmentation (+22%) au cours de l'année se tocençant en mars 2021, suivie de Ryde sur l'île de Wight (+19%). Le top cinq, qui est basé sur des données de ventes répétées, est complété par Chapeltown à Leeds (+19%), Lymington dans la New Forest (+18) et St Austell en Cornouailles (+17%).

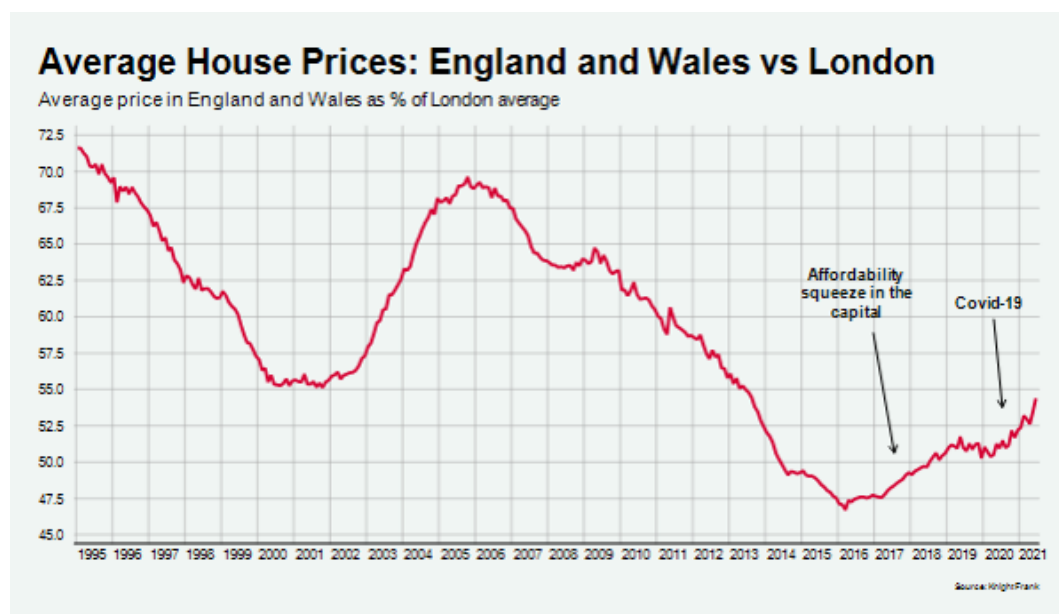
Le fil conducteur est l'éloignement de Londres, soulignant le jeu du rattrapage que le reste du pays joue avec la capitale en termes de prix de l'immobilier.

Cependant, ce processus était en cours avant la pandémie en raison des pressions croissantes sur l'abordabilité à Londres.

Le prix moyen des maisons en Angleterre et au Pays de Galles était de 47% de l'équivalent londonien en mars 2016, le ratio le plus bas depuis le début des enregistrements du registre foncier en 1995. Il a augmenté depuis et s'est établi à 54% en juin de cette année en raison d'une demande plus forte et d'une croissance des prix en dehors de la capitale.

Pour mettre cela en perspective, il reste encore du chemin à parcourir avant qu'il n'atteigne le même ratio observé dans les années précédant la crise financière mondiale, lorsque ce chiffre a culminé à 70 % en octobre 2005.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la pandémie a exagéré un changement qui était déjà en cours.



L'écart risque de se réduire davantage. Les prix moyens à Londres en juin de cette année étaient de 71 % supérieurs à leur sommet d'avant la crise financière mondiale en novembre 2007. Pour l'ensemble de l'Angleterre et du Pays de Galles, ce chiffre était de 46%, ce qui montre la plus grande marge de croissance future.

Le retour des acheteurs internationaux tempérera cela et nous nous attendons à ce que la croissance des prix dans le centre de Londres dépasse le reste du pays en 2022. En outre, si l'écart se rétrécit trop, la demande à Londres s'accélénera.

Cependant, la direction du voyage est claire. Le Covid a laissé son empreinte sur le marché immobilier britannique, mais il y aura aussi quelque chose de tout à fait reconnaissable sur ce qui va suivre.

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

- **16/08/2021 - Les prix des logements au Royaume-Uni chutent en août alors que la demande pour les maisons plus grandes diminue | Marché du logement**

Les prix des logements au Royaume-Uni ont chuté en août dans un contexte de baisse de la demande de logements plus grands après que le gouvernement a réduit son allégement des droits de timbre pour les acheteurs en Angleterre et en Irlande du Nord cet été, selon Rightmove.

Le site Web immobilier a déclaré que le prix demandé moyen national d'une maison avait baissé de 0,3%, soit environ 1 000 £, au cours du mois dernier, et s'élevait maintenant à 337 371 £. Cependant, il a déclaré que la demande des acheteurs restait forte pour les petites Perspectives du marché immobilier britannique : 23 août 2021 Perspectives du marché immobilier britannique : 23 août 2021 propriétés en particulier, et qu'il prévoyait un « rebond d'automne » des prix.

Signe supplémentaire du refroidissement du marché du logement après que le gouvernement a modifié ses règles sur les droits de timbre plus tôt cet été, mettant fin à un boom de la valeur des propriétés alors que les acheteurs se sont précipités pour profiter de l'allégement fiscal, les chiffres viennent après que la société de construction Nationwide a déclaré les prix des logements ont chuté de 0,5 % en juillet. Le prêteur rival Halifax a déclaré que les prix avaient augmenté de 0,4% en juillet, mais a prédit une baisse des prix des logements au cours des prochains mois.

Le gouvernement a pris les premières mesures en juillet pour réduire son congé de timbre pour les acheteurs de propriété en Angleterre et en Irlande du Nord, qui a été lancé pour la première fois par le chancelier, Rishi Sunak, l'année dernière pour éviter un effondrement du marché du logement pendant le premier Covid confinement.

Les acheteurs n'ont payé aucun droit de timbre sur les premiers 500 000 £ du prix d'achat avant la fin du mois de juin. Le seuil à partir duquel la taxe sur les achats immobiliers commence est tombé à 250 000 £ le 1er juillet. En septembre, il revient au niveau d'avant la pandémie de 125 000 £. Les primo-accédants peuvent acheter des maisons d'un prix allant jusqu'à 300 000 £ sans encourir de droit de timbre à partir du 1er juillet. Un allégement fiscal similaire en Écosse et au Pays de Galles a pris fin.

Rightmove a déclaré que ses principaux résultats masquaient de grandes variations entre les différents types de propriété.

Il a déclaré que la baisse mensuelle globale était due à une baisse de 0,8% des prix moyens des maisons de quatre chambres ou plus. Les acheteurs n'étant plus en mesure de réaliser d'importantes économies sur les droits de timbre, il a déclaré que le prix demandé typique avait baissé de 4 699 £.

En revanche, il a déclaré que les petites propriétés recherchées par les accédants à la propriété et les familles cherchant à déménager dans leur résidence secondaire ont continué de prendre de la valeur pour atteindre des niveaux records.

Tim Bannister, directeur des données immobilières de Rightmove, a déclaré : « Les prix moyens n'ont baissé que dans le secteur haut de gamme, qui est généralement plus affecté par des facteurs saisonniers tels que les vacances d'été et a également connu le plus grand retrait des incitations au droit de timbre.

Le marché de masse des propriétés qui s'adressent aux primo-accédants et aux deuxièmes étapes connaît toujours une forte demande et une pression à la hausse sur les prix, entraînant de nouveaux prix moyens record dans ces secteurs.

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



- **30/08/2021 - Les Marocains parmi ceux qui achètent le plus de biens immobiliers en Espagne**

**Le marché du logement en Espagne se remet progressivement des effets de la crise sanitaire. Malgré cette crise, les Marocains font partie des étrangers à acquérir plus de logements dans le pays.**

La tendance du marché entre avril et juin est analysée par les notaires qui affirment que l'achat de logements par des étrangers s'est redressé au printemps.

Les étrangers ont figuré dans 10% des opérations, contre 9,7% au premier trimestre, avec une augmentation en valeurs absolues (13 600 transactions, contre 12 200 au cours des trois premiers mois de l'année).

Au deuxième trimestre, les îles Baléares (29,8%), les îles Canaries (23,9%), la Communauté valencienne (19,5%) et Murcie (14,7%) ont été les régions avec le plus de transactions effectuées par des acheteurs étrangers. Mais aussi surprenant que cela puisse paraître, les Britanniques ont acheté plus de maisons en Espagne au cours de la période.

Bien qu'ils restent en tête du classement, ils ont enregistré les plus bas taux, soit 9,5% contre 12,11 % en début d'année ou les plus de 38% qu'ils réalisaient en 2008.

Ils sont suivis de très près par les Allemands (9%), les Marocains (8,3%), les Français (7%) et les Roumains (6,1%).

« Les ventes de logements se sont réparties entre 80% de logements collectifs (appartements) et 20% de logements unifamiliaux (contre un maximum historique de 22,5% au quatrième trimestre 2020).

Après les deux derniers trimestres, la proportion entre les deux modalités, il semble se stabiliser à 80% pour les appartements et 20% pour les maisons unifamiliales », expliquent les notaires.

Ce n'est que dans six communautés autonomes que le poids des chalets a augmenté de trimestre en trimestre : l'Andalousie, les îles Canaries, Castilla-La Mancha, Murcie, Navarre et La Rioja. Un autre changement qui s'est produit au printemps est le comportement du prix des maisons d'occasion et des nouvelles constructions.

Selon les notaires, « le prix moyen des logements continue de montrer une force notable à la fois dans ses résultats trimestriels et en glissement annuel.

Les 1 807 euros/m<sup>2</sup> au deuxième trimestre représentent une augmentation de 1,5% par rapport au trimestre précédent... ».

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

- **15/08/2021 - Investir en Espagne : l'essentiel à savoir avant de se lancer**

Au début des années 2000, le marché immobilier espagnol a connu une flambée des prix importante. Mais la crise économique de 2008 est passée par là et a laissé des traces profondes, amenant les banques à venir à la rescousse du marché. Les prix ont considérablement baissé et aujourd'hui le mètre carré se négocie en moyenne entre 2.600 et un peu plus de 2.900 euros (source: Arkadia). Il existe bien évidemment des disparités importantes selon les villes et les régions concernées, mais force est de constater que ces tarifs sont très attractifs par rapport à ce qui est pratiqué dans les grandes villes ou régions touristiques françaises.

Autant dire que réaliser un investissement en Espagne de nos jours peut se révéler très intéressant. Ceci est d'autant plus vrai que si la crise liée au Covid-19 a ralenti les choses, ce marché est reparti à la hausse. Que ce soit pour y vivre, acheter une résidence secondaire, un secteur en plein boom, ou réaliser un investissement locatif, l'Espagne a tout pour séduire les investisseurs. Un climat favorable, un attrait touristique indéniable et des prix abordables, autant d'atouts qui peuvent pousser à investir en Espagne.

## Où investir en Espagne et pour quel type de bien ?

Pour un investisseur français, il existe en Espagne des marchés incontournables, à commencer par les deux plus grandes villes du pays que sont la capitale Madrid et Barcelone. Il s'agit là de deux métropoles modernes et prospères qui attirent chaque année des millions de touristes. Pour un projet d'investissement locatif, ces deux cités présentent donc de sérieuses garanties. C'est également le cas de la fameuse Costa del Sol, notamment dans les secteurs de Malaga et Marbella. La région de Valence est également prisée, tout comme la zone frontalière située autour de San Sebastián. Des villes telles que Cadix, Séville et Cordoue représentent également un territoire propice à un investissement immobilier en Espagne. Pour les personnes cherchant un logement secondaire ou souhaitant s'installer durablement en Espagne, mieux vaut privilégier l'achat d'une maison, d'autant que les prix sont à la hausse et peuvent permettre de réaliser une plus-value intéressante en cas de revente. Le marché des appartements est lui plutôt stable ce qui peut se révéler idéal dans le cadre d'un projet d'investissement locatif.

## Des taux d'imposition très variables en Espagne

Lorsque l'on s'apprête à réaliser un investissement immobilier, il est essentiel de bien se renseigner sur les frais que cela peut engendrer, notamment en ce qui concerne les impôts et taxes. L'Espagne est un pays divisé en dix-sept régions, et selon la localisation du bien, le montant total des frais, impôts et charges peut varier de 8 à 13%\* selon la société de conseils immobiliers "J'achète en Espagne". Une différence importante à prendre en compte.

La principale taxe est l'impôt sur le transfert de propriété (ITP) ou *Impuesto sobre transmisiones patrimoniales*. À Madrid, ce taux est très bas puisqu'il n'est que de 6% du prix du bien. En revanche, il atteint 11% aux Baléares\*. La taxe sur la documentation juridique varie pour sa part de 0,5 à 1,5%\* selon les régions concernées. Avant de se lancer dans un projet immobilier en Espagne, il est donc important de se renseigner sur les tarifs pratiqués dans la région ciblée pour éviter les mauvaises surprises. Les frais de notaire s'élèvent au minimum à 1.500 euros\*.

Il faut savoir que, contrairement à la France, les notaires espagnols ne sont pas tenus de procéder à l'ensemble des vérifications administratives, juridiques et urbanistiques. C'est à l'acheteur de vérifier l'authenticité de la propriété et il est donc fortement conseillé de faire appel à un avocat ou à un conseiller spécialisé afin d'être sûr qu'il n'existe pas d'hypothèque sur le bien et que le cadastre est en règle. Cela augmente les frais engagés au départ de la transaction, mais permet d'avoir l'assurance que tout est géré correctement.

## Banques et démarches administratives

Pour investir en Espagne, il est tentant de faire appel à une banque française, d'autant plus que les taux de crédit sont actuellement au plus bas. Néanmoins, cela peut se révéler relativement compliqué, sachant que peu de banques domiciliées en France accordent des prêts pour des achats à l'étranger. Certaines possèdent néanmoins des filiales en Espagne, ce qui peut faciliter la transaction. Du côté des banques espagnoles, il n'est pas forcément aisé d'accéder au crédit. Celles-ci vont exiger un apport important en cash, voire la domiciliation des revenus en Espagne ou une hypothèque sur le bien immobilier. Quoi qu'il en soit, il faudra ouvrir un compte bancaire en Espagne pour procéder à la transaction financière. Mais pour l'ouverture de ce compte, il est indispensable de posséder un numéro d'identification d'étranger (NIE). Un point important à prendre en compte, sachant que les démarches nécessaires pour obtenir ce sésame peuvent prendre de quatre à six semaines. Une fois ce NIE obtenu et un compte bancaire ouvert en Espagne, vous pourrez vous lancer concrètement dans la réalisation de votre projet immobilier en Espagne.

Source : Challenges.fr

## • 04/08/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en août 2021

### Éditorial Août 2021 : l'Espagne, Reine Européenne de la Vaccination Anti-Covid

Alors que la polémique sur la vaccination obligatoire ou incitative gonfle en France et dans d'autres pays, l'Espagne apparaît comme le bon élève avec **58% de la population qui a reçu une dose complète de vaccin**.

A début août 2021, 29% de la population mondiale a reçu au moins une dose de vaccin, et 15% est complètement vaccinée. Au total 4,2 milliards de doses ont été administrées et 40 millions le sont quotidiennement. Dans les pays sous-développés, à peine 1% de la population a reçu au moins une dose.

L'Espagne est l'un des premiers pays au monde, le premier en Europe et le premier parmi les pays de plus de 40 millions d'habitants où le nombre de personnes entièrement vaccinées est le plus important avec 58% de la population. Devant la Belgique (57%), le Royaume-Uni et le Portugal (56%), le Danemark (55%), l'Allemagne et l'Italie (52%), les Pays-Bas (51%), les USA (49%), la Suisse (48%) et loin devant la France (47%).

Les manifestations anti-vaccination très fréquentes en France n'existent pas en Espagne. Le nombre de volontaires à la vaccination n'y a jamais baissé, comme ça a été le cas en France au printemps, atteignant même les 4 millions de vaccinations hebdomadaires en juillet. La culture de la vaccination très présente en Espagne y est certainement pour quelque chose.

70% de la population espagnole devrait être complètement vaccinée à la fin du mois d'août.

### Allemands, Français et Britanniques à la recherche d'une villa ou d'un appartement en Espagne

11% des visites des biens immobiliers en vente ou en location sur le portail Immobilier Idealista sont le fait d'étrangers. Les trois nationalités les plus présentes sont les **Allemands**, les **Français** et les **Britanniques**. Les Allemands sont les plus nombreux pour les recherches sur la côte de Cadix, sur le littoral de la région de Huelva et dans les deux archipels (Baléares et Canaries), les Français sur les côtes catalanes, valenciennes et basque, et les Britanniques sur le littoral andalou méditerranéen. Suivent les Américains (littoral nord), les Italiens (Ibiza) et les Suisses (Galice).

### La « Silver Economy » et l'immobilier espagnol

La "Silver Economy" est l'économie des temps grises, c'est-à-dire des **seniors**, les personnes âgées de plus de 60 ans. Au début du 20ème siècle, moins de deux européens sur dix dépassaient l'âge des 65 ans. Aujourd'hui, avec l'amélioration de l'alimentation et les progrès du système de santé, huit européens sur dix atteignent cet âge. L'espérance de vie atteint 81 ans en Europe et les seniors choisissent de passer leurs dernières années dans des conditions plus agréables. Et pour beaucoup d'entre eux, quand leurs enfants ont fait leur vie, cela veut dire acquérir un bien immobilier au soleil, et en particulier en Espagne. Il est probable que dans un avenir très proche, la « Silver Economy » représentera une part importante de l'économie espagnole.

### Prix des locations en baisse de 10% à Barcelone et 11% à Madrid !

En un an, les prix ont baissé de 6% en Espagne selon Idealista. Les baisses les plus importantes sont à Madrid et Barcelone avec respectivement des loyers en baisse de 11% et 10% depuis l'année dernière. Néanmoins, en juillet les prix ont cessé de baisser dans les deux grandes villes espagnoles, et elles demeurent toujours les plus chères d'Espagne (14,6 €/m<sup>2</sup> loué par mois à Barcelone et 14,5 €/m<sup>2</sup> à Madrid). Dans les autres villes, les baisses les plus importantes sont à Malaga (-6,1%), Palma de Majorque (-5,5%), Séville (-5%), Valence (-3,4%) et Alicante (-3%). Les prix ont au contraire augmenté dans de petites capitales comme Soria (+11%), Melilla (+9%), Zamora (+8%) ou Huesca (+7%).

## **Les pisos turísticos de Madrid limités au bas des immeubles**

Une **nouvelle réglementation** est mise en place par la municipalité de Madrid pour réguler les « pisos turísticos » (les appartements touristiques).

Seuls les logements de rez-de-chaussée ou ceux au premier étage sans logement d'habitation au-dessous pourront obtenir une licence touristique. Plus de la moitié des logements touristiques actuels devraient disparaître et certainement se transformer en location longue durée. Mais les services municipaux admettent aussi que 98% des logements touristiques de la capitale sont déjà illégaux.

## **Pourquoi y a-t-il des immeubles de briques apparentes en Espagne ?**

Le « **ladrillo caravista** » (la brique de façade) est un matériau de construction très fréquemment utilisé en Espagne. Il est fabriqué pour être posé sans revêtement, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Ce qui au final le rend moins cher que la brique classique qui nécessite un revêtement final. C'est aussi un matériau résistant au temps et nécessitant très peu d'entretien, deux qualités qui expliquent son utilisation massive. Il possède également de très bonnes propriétés d'isolation acoustique.

## **4 signes positifs pour un crédit bancaire**

Il existe quatre conditions favorables à l'obtention d'un crédit bancaire pour l'achat d'un bien immobilier. (1) Tout d'abord un contrat à durée indéterminée et l'ancienneté dans son entreprise. (2) Ensuite avoir un bon historique bancaire, en particulier pas de découvert et le minimum de crédit en cours. (3) Avoir économisé 30% du prix du bien immobilier. (4) Le remboursement mensuel du prêt hypothécaire ne peut pas dépasser 35% de vos revenus.

## **Niveau d'investissement en Espagne : second trimestre record**

Au premier semestre 2021, le niveau d'investissement dans l'immobilier (5165 millions d'euros) est revenu presque au même niveau qu'en 2019. Ceci en grande partie grâce à un second trimestre 2021 record à 3500 millions d'euros. La prévision pour l'année est de 12000 millions d'euros. Les deux premiers secteurs sont le résidentiel et la logistique. Suivent le secteur des bureaux, l'hôtellerie et le commerce de détail.

## **Une copropriété ne peut pas interdire les appartements touristiques**

Dans un arrêt récent, le Tribunal Supérieur de Justice des Asturies rejette la mention dans les statuts d'une communauté de propriétaires relative à l'interdiction des appartements touristiques. Il considère qu'ils conservent leur caractère résidentiel, même s'ils sont utilisés comme logements touristiques. Le tribunal s'oppose ainsi à l'argument des voisins qui considéraient que le caractère commercial ou professionnel des locations touristiques était établi.

## **19.000 nouvelles chambres d'étudiants d'ici 2023**

Les résidences étudiantes demeurent l'un des actifs immobiliers qui souffre le moins de l'impact de Covid-19 avec 70 à 90% d'occupation. Les prévisions sont de 19.000 nouveaux lits d'ici 2023, selon Deloitte. Malgré cela, le ratio étudiants mobiles (ceux qui changent de lieu de résidence pour étudier) /chambres sera de 4,3 : c'est-à-dire qu'il n'y aura que 10 chambres d'étudiants pour 43 étudiants. Il y a actuellement 1.633.000 étudiants en Espagne, et parmi eux 494.000 mobiles, mais il n'y a que 97.000 chambres d'étudiants.

## **Barcelone, la ville la plus attractive d'Europe pour les investissements hôteliers**

Les investisseurs hôteliers choisissent Barcelone en priorité. Selon la société de services hôteliers Cushman & Wakefield Hospitality, le marché européen de l'investissement hôtelier est très actif, adaptant ses stratégies à la situation générée par la pandémie et son impact sur l'activité touristique. C&W affirme que Barcelone est la première ville européenne privilégiée par les investisseurs hôteliers. Le top 5 de ce classement est complété par Londres, Paris, Amsterdam et Munich.

## Des mesures incitatives pour les startups

Le Gouvernement espagnol a approuvé début juillet l'**avant-projet de loi sur les startups**. Il prévoit des réductions d'impôt et des avantages fiscaux pour ce secteur. En particulier la réduction pour une durée de 4 années de l'impôt sur les sociétés (25% à 15%) et de l'impôt sur le revenu (24% à 15%) des non-résidents qui décideraient de venir s'installer et monter leur entreprise en Espagne. Ou encore l'exonération d'impôts sur les stock-options jusqu'à 45.000 euros.

Et plus innovant, la création d'un visa dédié pour les nomades digitaux étrangers, ceux qui peuvent travailler de n'importe où à condition d'avoir un accès internet.

## Le 22@, la mini Silicon Valley de Barcelone

Lancé en 2001, le 22@ est le quartier innovant de Barcelone. Etendu sur 1,3 millions de m<sup>2</sup>, il rassemble plus de 4500 entreprises, la plupart issues des nouvelles technologies. 300.000 m<sup>2</sup> supplémentaires sont en construction. Le 22@ se concentre sur cinq secteurs d'activité : médias, technologies de l'information et de la communication, énergie, design et technologies de la santé. De plus, il facilite la mise en œuvre de divers projets stratégiques qui facilitent la croissance des entreprises, la créativité, la mise en réseau, l'attraction et la rétention des talents, et l'accès à l'innovation et à la technologie.

## Espagne, record mondial de croissance en 2022

Selon le FMI, la plus forte croissance du **PIB** des pays développés en 2022 sera en Espagne avec **+5,8%** (et même devant la Chine à +5,7%!). Pour la Commission Européenne, la croissance espagnole en 2022 sera la plus forte d'Europe avec +6,3% (moyenne européenne : +4,5%).

## Confidentiel et Express des News en Août 2021

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

- Les **grands fonds immobiliers** diversifient leurs portefeuilles et se tournent vers de nouveaux secteurs : actifs logistiques, résidences étudiantes, locatif résidentiel, centres technologiques et scientifiques.
- En **Ile-de-France**, les prix de vente de l'immobilier résidentiel se stabilisent à Paris et sont à la hausse en périphérie, alors que les prix des loyers sont plutôt à la baisse.
- Le prix moyen du m<sup>2</sup> dans le centre de **Paris** est de 14.000 €, et certains biens sont déjà à plus de 20.000 € !
- Inédit en France, les **taux d'emprunt** pour un investissement immobilier ont atteint 1,05 % en juillet 2021 et la durée moyenne de ces crédits n'a également jamais été aussi longue.
- En **Suisse**, le prix des maisons individuelles a augmenté de 7% en un an et le prix des appartements de 4% sur la même période.
- En **Belgique**, le nombre de transactions immobilières au premier semestre 2021 a augmenté de 17% par rapport à la même période de 2019.
- En **Grande-Bretagne**, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de 7% sur les six derniers mois dans un marché record de transactions.
- Au **Canada**, les prix des maisons ont augmenté de 40% en un an !
- Une cinquantaine de **villes américaines** offrent jusqu'à 20.000 \$US d'avantages fiscaux et divers pour attirer les télétravailleurs.

### NEWS EN AOÛT 2021 EN ESPAGNE

- Les **prix de l'immobilier** en Espagne devraient augmenter de 3% en 2021 et 5% en 2022.
- Les professionnels de l'immobilier prévoient un **boom de l'immobilier** au second semestre qui devrait durer jusqu'en... 2023 !
- La demande d'achat de **villas** individuelles a doublé en un an.



- Le concept de **Sky Villa** débarque en Espagne : il s'agit d'appartements haut de gamme sur un ou plusieurs étages qui ont accès à des services exclusifs.
- **Benahavis**, dans la Province de Malaga, est la ville espagnole où les biens résidentiels coûtent le plus cher, près de 1,5 millions d'euros en moyenne.
- La Mairie de **Madrid** souhaite favoriser la construction de terrasses.
- Mai 2021 est le meilleur mois de mai depuis 14 ans en volume de **transactions résidentielles notariées**.
- Moins d'un propriétaire sur six se soucie d'**efficacité énergétique**.
- Un ménage sur cinq se plaint du **bruit** quand il est chez lui.
- La **climatisation** est présente dans seulement 36% des logements.
- Le nouveau système de **tarification électrique** par tranches horaires est entré en vigueur.
- La nouvelle « Loi sur le logement » devrait obliger les propriétaires des **logements vides** à payer jusqu'à 50% de plus d'IBI.
- Cajamar a vendu à Cerberus un portefeuille de **6000 actifs immobiliers** estimé à 500 millions d'euros.
- Servihabitat va construire 60.000 logements sur des terrains de la **Sareb**.
- Impulsée par la baisse des prix, la demande en **bureaux** est repartie au second trimestre à Madrid et Barcelone.
- La startup française Webhelp a loué 20.000 m2 de bureaux dans le **District 22@** de Barcelone.
- Dopé par le e-commerce, le secteur **logistique** atteint des niveaux records d'investissement au premier semestre 2021 avec 1,4 milliards d'euros et 1,4 millions de m2 nouveaux.
- L'**indice des prix à la construction** (IPC) en juin reste stable à un niveau record (sur 4 ans) de +2,7%
- L'augmentation des **coûts et matériaux de construction** sera complètement répercutée sur les prix de commercialisation du quatrième trimestre.
- Marbella Plaza sera le complexe commercial le plus moderne de **Marbella**.
- Les centres commerciaux ont perdu 10% de leur valeur immobilière depuis un an.
- L'ensemble « **Paisaje de la Luz** », qui comprend le Paseo del Prado et le Retiro de Madrid, a été déclaré patrimoine mondial de l'Unesco.
- L'**Euribor** à 12 mois demeure à un niveau historiquement bas à -0,489%.

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

- **17/08/2021 - Chine : ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier en juillet**

Le marché immobilier chinois s'est légèrement assoupli en juillet, avec un ralentissement de la croissance des prix des logements dans 70 grandes villes, 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 progressé de 0,4% en glissement mensuel en juillet, d'après les données du Bureau d'Etat des statistiques.

Ce taux de croissance est de 0,3 point de pourcentage inférieur à celui observé en juin. Les prix des logements d'occasion dans les quatre villes ont augmenté de 0,4%, en baisse de 0,3 point de pourcentage par rapport à juin.

Les prix des logements neufs dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 0,4% en base mensuelle, en baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport à juin.

En base annuelle, les prix des logements neufs dans les villes de premier rang ont augmenté de 6% en juillet, contre une croissance de 6,1% en juin, tandis que ceux dans les villes de deuxième rang ont augmenté de 4,7%. Les prix dans les villes de troisième rang ont connu une croissance de 3,3%.

*Source : french.peopledaily.com.cn*

- **16/08/2021 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 12,7% de janvier à juillet**

Les investissements dans la promotion immobilière en Chine ont augmenté de 12,7% en glissement annuel au cours des sept premiers mois de l'année, selon les données publiées lundi par le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Par rapport au niveau de 2019, les investissements immobiliers ont augmenté de 16,5%, portant la croissance moyenne pour janvier-juillet 2020 et 2021 à 8%.

Les données du BES montrent que les investissements dans les bâtiments résidentiels ont progressé de 14,9% en glissement annuel de janvier à juillet.

Les ventes de logements commerciaux ont augmenté de 21,5% sur un an en termes de surface au sol à près de 1,02 milliard de mètres carrés. En termes de valeur, les ventes de logements commerciaux ont progressé de 30,7%.

En Chine, le marché de l'immobilier a maintenu sa stabilité générale en juillet, avec un ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier dans 70 principales villes.

*Source : french.china.org.cn*