

# FAITS MARQUANTS DU MOIS DE DECEMBRE 2020

## Maroc

- ▶ Prédiction de mesures encourageantes dans la loi de Finance pour booster le secteur immobilier ;
- ▶ Baisse légère de l'activité du secteur de la Construction, pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2020 ;
- ▶ Recul des ventes de ciment de 10,9% à fin novembre ;
- ▶ Hausse des crédits à l'immobilier de 1,8% à fin octobre 2020 qui recouvre un accroissement des crédits à l'habitat de 2,6% allégé par le retrait de ceux accordés à la promotion immobilière de 0,3% ;
- ▶ Renforcement des canaux de coordination pour le partage d'expérience et d'expertise dans le domaine du logement et des politiques urbaines afin d'assurer un développement équilibré entre les Etats arabes ;
- ▶ Adoption du projet de décret portant création du Comité ministériel de l'Aménagement du Territoire par le Conseil de gouvernement ;
- ▶ Hausse de 14% des prix de l'immobilier d'entreprise entre mai et octobre à Casablanca et Rabat.

## France

- ▶ Recul des taux d'emprunt à la fin de l'année avec une moyenne qui s'établit à 1,20 % sur 20 ans ;
- ▶ Baisse des autorisations de construire entre septembre et novembre de 3,9% par rapport à un an plus tôt ;
- ▶ Repli des logements commencés entre septembre et novembre de 1,9% par rapport à un an plus tôt ;
- ▶ Hausse moyenne des prix des logements de 5,2 % sur un an ;
- ▶ Bond important du nombre d'acheteurs en quête d'un terrain pour construire sa maison : +63% sur un an ;
- ▶ Baisse de l'activité des entreprises du secteur de 15 % en volume sur un an ;
- ▶ Chute des mises en chantier de 8 % et les autorisations de construire de 15% sur un an en 2020 ;
- ▶ Progression légère du prix moyen du neuf de 0,3% lors des six derniers mois ;
- ▶ Bond sur un an de l'indice de prix des appartements anciens de 6,5 % et des maisons anciennes de 4,2% ;
- ▶ Baisse du nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois de 5% ;
- ▶ Repli du nombre de promesse de ventes signées en novembre de 10% ;
- ▶ Contraction de l'activité granulats de 8% et celle du béton prêt à l'emploi (BPE) de 10% ;
- ▶ Bond des taux de refus des crédits de 17% en cette fin d'année, par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre.

## Etats-Uni

- ▶ Bond des maisons multigénérationnelles. Entre 2007 et 2016, elles sont passés de 23 à 33% ;
- ▶ Baisse des ventes de 11 % en novembre par rapport à octobre. Sur un an, elles sont en hausse de 20,8 % ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de 1,2% en novembre et le nombre de permis de construire de 6,2% ;
- ▶ Baisse de l'indice NAHB, qui mesure la confiance des constructeurs immobiliers américains à 86 en décembre 2020 contre 90 en novembre ;
- ▶ Hausse du prix médian des maisons individuelles pour le troisième trimestre de 12% sur un an.

## Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix de 6,6% en 2020 par rapport à 2019 ;
- ▶ Baisse du nombre de propriétés sur le marché de 0,6% sur un an par rapport à la même période en 2019 ;
- ▶ Repli du nombre de ventes convenues de 8,3% sur un an. Elles sont en hausse de 44% en novembre ;
- ▶ Réintroduction des prêts hypothécaires sur le marché, ce qui rend plus facile pour les gens d'emprunter ;
- ▶ Hausse des transactions en raison de la réduction des droits de timbre pour tout le monde ;
- ▶ Hausse de la demande pour des maisons dans des endroits moins urbains, avec plus d'espace.

## Espagne

- ▶ Amendement du plan national de logement 2018-2021 pour encourager la location et la rénovation ;
- ▶ Baisse des prix des locations résidentielles de 1,3% en novembre ;
- ▶ Variation du barème du régime général des impôts en Espagne de 19% à 49% en 2021 ;
- ▶ Hausse des visites des villas et des appartements neufs de 37 % entre mai et octobre 2020 sur un an ;
- ▶ Chute du nombre d'étrangers ayant acheté un logement de 37% au premier semestre 2020 sur un an ;
- ▶ Record de la proportion de villas vendues sur l'ensemble des ventes au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 ;
- ▶ Baisse des prix des loyers et de vente des logements de 5 à 10% en 2020 et le nombre de ventes de 20%.

## Chine

- ▶ Hausse des investissements dans la promotion immobilière de 6,8% en glissement annuel en novembre ;
- ▶ Bond des ventes de logements commerciaux en termes de valeur de 7,2% sur un an ;
- ▶ Hausse des prix de 0,2% dans les villes du premier rang et de 0,1% pour celles du deuxième et troisième rang en novembre ;
- ▶ Chute de l'indice illustrant la recherche de logements de 3% en novembre par rapport à octobre (-2,4% pour les villes du premier rang, -2,9% pour celles du deuxième rang et -3,3% pour les troisièmes et quatrièmes rangs).

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-12

- 30/12/2020 - Immobilier au Maroc : 5 mesures pour booster les ventes
- 29/12/2020 - Immobilier : les incitations fiscales prolongées de 6 mois
- 28/12/2020 - Construction. Les entreprises anticipent une légère diminution de l'activité
- 28/12/2020 - Baisse des ventes de ciment de 10,9% à fin novembre
- 23/12/2020 - Maroc : bonne nouvelle pour les futurs acquéreurs de logements
- 22/12/2020 - Habitat insalubre : L'expérience marocaine mise en lumière au congrès arabe de l'habitat
- 21/12/2020 - Maroc : des signes de reprise pour le secteur de la construction
- 21/12/2020 - Mme Bouchareb.. «La conjoncture actuelle nous oblige, plus que jamais, à renforcer les canaux de coordination»
- 18/12/2020 - Le Conseil de gouvernement adopte le projet de décret portant création du Comité ministériel de l'Aménagement du Territoire
- 17/12/2020 - Mubawab Transaction accompagne Empire Immobilier pour la commercialisation de trois projets
- 13/12/2020 - Immobilier : dix ans, quatre ministres et toujours un déficit de 400 000 logements
- 07/12/2020 - Les professionnels du BTP attendent «une relance nettement plus vigoureuse dans les prochains mois», selon David Toledano
- 05/12/2020 - Flambée des prix de l'immobilier d'entreprise à Casablanca et Rabat

## France

P 13-34

- 31/12/2020 - Crédit immobilier : les taux s'établissent à 1,20 % en moyenne sur 20 ans en décembre
- 31/12/2020 - Ces grandes villes où les prix immobiliers ont explosé en 2020
- 30/12/2020 - La baisse des permis de construire pour les logements neufs est-elle bientôt derrière nous ?
- 24/12/2020 - Immobilier ancien : Où va le marché en 2021 ?
- 24/12/2020 - Les recommandations du HCSF freinent le marché immobilier
- 23/12/2020 - En 2020, les recherches immobilières ont explosé, en particulier pour les maisons
- 22/12/2020 - Immobilier : le marché a plutôt bien résisté en 2020
- 18/12/2020 - Pas d'euphorie attendue sur le marché immobilier après le deuxième confinement
- 15/12/2020 - Logement neuf : le bâtiment table sur "une crise historique du marché en 2021"
- 15/12/2020 - Immobilier ancien : les prix poursuivent leur courbe ascendante
- 15/12/2020 - Bâtiment : des perspectives 2021 en demi-teinte
- 15/12/2020 - Immobilier neuf : le paradoxe du manque d'offre et de la stabilisation des prix
- 14/12/2020 - Immobilier : la hausse est partout
- 10/12/2020 - Le secteur du BTP s'engage dans le plan
- 10/12/2020 - Immobilier : en 2020, le marché de l'ancien résiste à la Covid-19 !
- 07/12/2020 - Pas d'embellie pour les ventes de logements neufs pendant l'été
- 04/12/2020 - Le marché résiste, mais pas de rebond attendu en décembre
- 04/12/2020 - Immobilier : les taux retrouvent leur niveau d'avant-crise
- 03/12/2020 - Les professionnels des matériaux de construction très pessimistes pour 2021

## Etats-Unis

P 35-38

- 26/12/2020 - Aux Etats-Unis, le boom des maisons multigénérationnelles
- 23/12/2020 - États-Unis Forte baisse des ventes de maisons neuves en novembre
- 17/12/2020 - USA : +1,2% de mises en chantier en novembre
- 16/12/2020 -Etats-Unis : l'indice NAHB inférieur aux attentes en décembre
- 08/12/2020 - Dynamisme inattendu du marché immobilier américain et envolée des prix

## Royaume-Uni

P 39-43

- 21/12/2020 - Qu'advient-il des prix de l'immobilier en 2021 ?
- 14/12/2020 - Combien les prix de l'immobilier ont-ils augmenté cette année ?
- 08/12/2020 - La hausse des prix de l'immobilier est une tendance inquiétante – plus le gouvernement les pompe, plus une baisse pourrait être

## Espagne

P 44-47

- 23/12/2020 - Plan national de logement en Espagne : le gouvernement espagnol prolonge l'aide jusqu'à fin 2022
- 02/12/2020 - Les News de l'immobilier en décembre 2020

## Chine

P 48-48

- 16/12/2020 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 6,8% sur les onze premiers mois
- 14/12/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en novembre
- 05/12/2020 - Refroidissement du marché de l'immobilier en Chine en novembre (rapport)

[Lire le détail...](#)

- **30/12/2020 - Immobilier au Maroc : 5 mesures pour booster les ventes**

Les mesures prévues par la loi de finances (LF) 2021 au profit du secteur de l'immobilier ont été publiées lundi. Au total, cinq points clés, annonce le ministère marocain de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville.

Dans la loi de Finances 2021, les mesures prévues au profit du secteur immobilier concernent premièrement, la prolongation de la réduction des droits d'enregistrement pour les achats immobiliers, inscrite dans la loi des finances rectificative pour l'année 2020, de 100% pour tout acte portant première vente de logements sociaux et de logements à valeur immobilière réduite. Réduction de 50% pour les actes relatifs à l'acquisition des terrains nus destinés à la construction de logements, ou des locaux à usage d'habitation avec un montant de base imposable à quatre millions de DH au plus et ceci, valable jusqu'au 30 juin 2021.

+Le deuxième et le troisième point se rapportent à l'augmentation du cadre fiscal des organismes de placement collectif immobilier (OPCI), les locations à usage d'habitation, et l'allègement de la TVA à l'intérieur, sans droit à déduction, des panneaux photovoltaïques et des chauffe-eau solaires, afin de développer la transition écologique et le recours aux énergies vertes.

À cela s'ajoute, l'abaissement de l'impôt sur le revenu pour toutes les entreprises, peu importe leur date de création, sur les salaires versés durant 36 mois aux jeunes n'ayant pas 35 ans, dans le cadre de leur premier recrutement, avec un contrat à durée déterminée. Ceci, pour encourager les entreprises à opérer la transition vers la professionnalisation de leurs activités. Par ailleurs, l'immobilier prend également en compte d'autres mesures fiscales transverses adoptées pour l'année budgétaire 2021. Il s'agit de la mise en place de la Contribution Professionnelle Unique (CPU) qui prend en compte tous les impôts et taxes, dus par les contribuables au titre de l'exercice de leur activité professionnelle.

*Source : bladi.net-économie*

- **29/12/2020 - Immobilier : les incitations fiscales prolongées de 6 mois**

**La Loi de Finances 2021 a introduit des mesures « encourageantes » pour faciliter l'accès au logement aux diverses tranches sociales, et dynamiser le marché de l'immobilier, affirme le ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville.**

« Eu égard aux performances positives enregistrées par le secteur de l'habitat durant le deuxième semestre de l'année 2020 et afin de mettre en place les prérequis d'une relance pérenne et intégrée et ce, conformément aux Hautes Orientations de Sa Majesté le Roi, Mohammed VI, Que Dieu l'Assiste, la LF-2021 a introduit des mesures encourageantes pour faciliter, d'une part, l'accès au logement aux diverses tranches sociales et d'autre part, de dynamiser le marché de l'immobilier », indique le ministère dans un communiqué.

À cet égard, cette loi de finances a prévu la prolongation de la réduction des droits d'enregistrement pour les achats immobiliers, instaurée dans la LF rectificative au titre de l'année 2020, de 100% pour les actes portant première vente de logements sociaux et de logements à faible valeur immobilière et de 50% pour les actes portant acquisition, à titre onéreux des terrains nus.

Ceux destinés à la construction de logements ou de locaux construits destinés à usage d'habitation sans que le montant de la base imposable totale ne dépasse quatre millions de dirhams (MDH), fait savoir la même source. Ces réductions seront valables jusqu'au 30 juin prochain, précise le ministère, relevant que cette mesure a pour objectif

principal de baisser la pression fiscale sur les acheteurs, dans divers segments et d'augmenter le nombre des transactions immobilières relatives au secteur de l'habitat.

Afin de diversifier l'offre en logements et d'accompagner la trajectoire des ménages, notamment les jeunes, pour cibler une frange sociale nouvelle et lui permettre d'accéder à un logement adapté, la LF-2021 a validé l'extension du cadre fiscal des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) pour concerner également les locations à usage d'habitation (immobilier résidentiel).

Le ministère note aussi que le régime fiscal spécifique applicable aux OPCI au titre de leurs activités relatives à la location de locaux construits à usage professionnel, a été instauré par la LF-2017, ajoutant que l'extension au segment résidentiel est une étape importante pour le segment locatif résidentiel visant la dynamisation de cette activité et sa

Par ailleurs, la LF-2021 a instauré une exonération de la TVA à l'intérieur, sans droit à déduction, des panneaux photovoltaïques et des chauffe-eaux solaires dans l'objectif de développer davantage la transition écologique et le recours aux énergies vertes. Cette mesure vise l'encouragement à l'utilisation de l'énergie solaire et permettra de réduire la consommation d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre.

Aussi et afin d'encourager les entreprises à opérer la transition vers la professionnalisation de leurs activités, cette loi de finances a prévu l'exonération de l'Impôt sur le revenu pour toutes les entreprises quelle que soit la date de leur création, sur les salaires versés pendant 36 mois aux jeunes de moins de 35 ans dans le cadre de leur premier recrutement avec un contrat à durée indéterminée.

Aussi, le secteur de l'immobilier est concerné par d'autres mesures fiscales transverses adoptées pour l'année budgétaire 2021, à savoir la mise en place de la Contribution Professionnelle Unique (CPU) qui englobe tous les impôts et taxes, dus par les contribuables au titre de l'exercice de leur activité professionnelle, fait remarquer le ministère, soulignant qu'une partie de cette contribution sera destinée à la couverture médicale des contribuables concernés. Il s'agit également de la réduction des droits d'enregistrement de 1% à 0,5% pour tous les actes de constitution ou d'augmentation de capital des sociétés, conclut le communiqué.

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

- **28/12/2020 - Construction. Les entreprises anticipent une légère diminution de l'activité**

Les anticipations avancées par les chefs d'entreprises du secteur de la Construction, pour le 4e trimestre 2020, font ressortir, globalement, une légère diminution de l'activité, selon le Haut-Commissariat au Plan (HCP).

Cette évolution résulterait de la baisse d'activité prévue au niveau des branches des «Travaux de construction spécialisés» et du «Génie civil», ainsi que de la hausse d'activité attendue dans la branche de la «construction de bâtiments», indique le HCP dans une note sur les résultats des enquêtes de conjoncture auprès des entreprises relevant des secteurs de l'Industrie manufacturière, de l'Extractive, de l'Industrie énergétique, de l'Industrie environnementale et de la Construction.

Cette baisse dans le secteur de la construction serait accompagnée par un repli des effectifs employés, précise la même source.

Au 3e trimestre 2020, l'activité dans le secteur de la construction aurait connu une baisse, relève le HCP, ajoutant que cette évolution aurait été due, d'une part, à la diminution d'activité dans les branches des «Travaux de construction spécialisés» et du «Génie civil» et, d'autre part, à la hausse d'activité dans la branche de la «construction de bâtiments».

Les carnets de commande dans la construction se seraient situés à un niveau inférieur à la normale et l'emploi aurait connu une baisse. Dans ces conditions, le taux d'utilisation des capacités (TUC) dans le secteur de la construction se serait établi à 62%.

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

- **28/12/2020 - Baisse des ventes de ciment de 10,9% à fin novembre**

Les ventes de ciment, principal baromètre du secteur du bâtiment et travaux publics (BTP), ont reculé de 10,9% au terme des onze premiers mois de cette année, après -25,1% à fin mai et +3,1% un an auparavant, indique la Direction des études et des prévisions financières (DEPF) relevant du ministère de l'Economie, des finances et de la réforme de l'administration. Ces ventes ont repris avec le déconfinement progressif (+33% en juin, +18,6% en août, +7,8% en septembre et +6,7% en novembre 2020), mais sans pour autant absorber la forte chute observée lors des mois de plein confinement (-44% courant les mois de mars à mai 2020), relève la DEPF dans sa note de conjoncture de décembre. Pour ce qui est des crédits à l'immobilier, ils préservent leur évolution positive, enregistrant une hausse de 1,8% à fin octobre 2020, après +3,2% il y a une année, fait savoir la même source. Cette progression, explique-t-elle, recouvre un accroissement des crédits à l'habitat de 2,6% après +2,2% à fin septembre 2020, allégé par le retrait de ceux accordés à la promotion immobilière de 0,3%.

Source : *btpnews.ma*

- **23/12/2020 - Maroc : bonne nouvelle pour les futurs acquéreurs de logements**

Les acquéreurs de logements au Maroc bénéficieront encore durant six mois des allègements fiscaux. L'enregistrement sur les achats d'appartements de moins de 250 000 dirhams et la réduction de 50% des biens supérieurs à 4 millions de dirhams, sont concernés par ces nouvelles exonérations fiscales.

La mesure a été renouvelée et même bonifiée dans la loi de Finances 2021. Ainsi, « les premières acquisitions de logements sociaux d'environ 250 000 dirhams, selon les régions, et de faible valeur mobilière de 140 000 dirhams, seront exonérées des droits d'enregistrement », rapporte L'Economiste précisant que ceci concerne seulement les premières ventes.

De plus, « les transactions portant sur des biens immeubles et fonciers dont le prix est plafonné à 4 millions de dirhams bénéficieront d'une réduction de 50% des droits d'enregistrement » et ceci, durant six mois, soit jusqu'au 30 juin 2021, car le gouvernement prévoit une relance effective des activités dès le deuxième semestre 2021. Par ailleurs, suite à une baisse des ventes durant le confinement, les échanges ont grimpé de 117% pendant trois mois, attestant les retours du marché commencés depuis juillet.

Pour maintenir le marché dans sa dynamique en 2021, l'Economiste propose la mise en place d'un système d'aide directe aux ménages et de ramener les taux d'intérêt vers 2 à 2,5%, afin de favoriser l'accès à la propriété immobilière aux acquéreurs.

Source : *bladi.net-économie*

- **22/12/2020 - Habitat insalubre : L'expérience marocaine mise en lumière au congrès arabe de l'habitat**

**L'expérience du Maroc en matière de lutte contre l'habitat insalubre a été mise en lumière mardi lors du 6ème Congrès arabe de l'habitat, dont les travaux se poursuivent jusqu'au 23 décembre en visioconférence.**

Une occasion pour le Maroc d'exposer son expérience en matière d'habitat insalubre, ayant permis d'améliorer les conditions d'habitat de plus 1,5 million d'habitants. En marge de cet événement Houda Benrhanem, directrice de l'Habitat au ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville a mis l'accent sur les avancées réalisées par le Royaume en la matière. Une expérience a valu au Royaume le prix ONU-Habitat.

«Ce conclave se veut l'occasion de rappeler toutes les mesures institutionnelles, juridiques, financières et foncières entreprises dans ce sens, en plus des produits d'habitat qui ont été mis en place pour répondre aux besoins de toutes les franges sociales en vue de résorber tous les types d'habitat insalubre et de prévenir leur apparition», souligne la responsable dans ce sens.

Le 6ème Congrès arabe de l'habitat, qui porte sur les politiques et les stratégies de développement des zones anarchiques et la lutte contre leur expansion, vise à établir le diagnostic de la situation générale de l'habitat irrégulier, évaluer les programmes mis en place pour traiter ce genre d'habitat et limiter son extension, discuter de la mise en place et de l'amélioration du cadre législatif et institutionnel approprié pour combattre l'habitat anarchique et trouver des solutions alternatives à cette problématique.

Source : *Aujourd'hui.ma*

- **21/12/2020 - Maroc : des signes de reprise pour le secteur de la construction**

Le secteur des matériaux de construction commence à afficher quelques signes de reprise après trois mois d'arrêt quasi total des chantiers. À fin octobre, les volumes livrés au royaume sont en légère hausse par rapport à septembre.

Dans le secteur du ciment, les volumes livrés ont atteint 1 249 449 tonnes, en légère hausse par rapport à septembre qui avait totalisé 1 244 773 tonnes. Au cumul, les ventes de ciment se sont élevées à 9 932 843 tonnes au terme des dix premiers mois de l'année. Ainsi, la baisse cumulée depuis le début de l'année a été ramenée à -12% à fin octobre, au lieu de -18,5% à fin juin. Pour David Toledano, président de la Fédération des matériaux de construction (FMC), « c'est une excellente nouvelle », rapporte Les Inspirations Éco.

En ce qui concerne les crédits bancaires accordés aux promoteurs immobiliers, il est noté une hausse de 143 MDH à fin septembre ou +0,24% par rapport à la même période de l'année précédente. Du côté de l'habitat, les crédits ont grimpé de 4,745 MMDH à fin septembre, soit 2,2% par rapport à 2019.

Ces indicateurs, notamment ceux relatifs à la commande publique, rassurent les opérateurs du secteur, même si rien n'est clair au niveau de la relance du logement social en particulier. Des chiffres très importants annoncés, (230 MMDH d'investissements publics dans les grands projets) sont bons signes à leurs yeux. « Nous espérons que cela va booster les activités dans le secteur », souhaite l'un d'entre eux.

La même source fait savoir que le gouvernement compte substituer 34 MMDH d'importations par de la réalisation industrielle nationale. Une mine de captation des marchés pour les professionnels de la FMC : « Il y a des projets innovants qui sont aujourd'hui importés à 100%, alors qu'ils sont réalisables localement avec des matières premières marocaines. Des projets ont notamment été développés en partenariat avec des textiliens et le ministère de l'Industrie concernant des matériaux d'isolation thermique, des matériaux améliorés ou stabilisés avec des textiles techniques... Ces nouveaux produits mis au point localement peuvent se substituer aux importations », fait valoir Toledano.

Source : *bladi.net-économie*

- **21/12/2020 - Mme Bouchareb.. «La conjoncture actuelle nous oblige, plus que jamais, à renforcer les canaux de coordination»**

«La conjoncture actuelle nous oblige, plus que jamais, à renforcer les canaux de coordination pour le partage d'expérience et d'expertise dans le domaine du logement et des politiques urbaines pour assurer un développement équilibré entre les Etat arabes», a indiqué, lundi à Rabat, la ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, Nouzha Bouchareb, lors de son intervention par visioconférence à l'occasion de la 37e session du Conseil des ministres arabes de l'habitat et de l'urbanisme.

La tenue de cette session intervient dans un contexte marqué par la propagation de la Covid-19, avec toutes ses répercussions économiques et sociales, a observé la responsable gouvernementale, insistant sur l'importance de la coordination afin de surmonter les défis qu'impose ce contexte exceptionnel au monde entier.

En effet, compte tenu de l'ampleur des défis dans les domaines économiques et sociaux, il est nécessaire de renforcer la coordination et de promouvoir les actions multilatérales à même d'élaborer de nouvelles visions pour surmonter cette crise mondiale et atteindre un développement durable, global et intégré, à même d'améliorer le cadre de vie des citoyens des pays arabes, a soutenu la ministre, affirmant en à cet égard la nécessité d'adopter des méthodes innovantes pour le développement des politiques et des stratégies et ainsi, surmonter les différents défis du logement.

D'autre part, Mme Bouchareb a estimé que la participation du Maroc aux travaux de ce conseil vise à encourager l'échange d'expériences réussies et pionnières dans le domaine du logement et de l'habitat entre les différents pays arabes pour améliorer le logement, la qualité et la durabilité environnementale urbaine, tout en prenant en compte les enjeux climatiques et la protection du patrimoine architectural, évoquant l'implication du ministère dans le cadre de la coopération bilatérale et multilatérale.

«Le ministère œuvre à mettre en place un document relatif à l'expérience marocaine dans le domaine du financement immobilier pour le partager avec les pays arabes, ainsi qu'un document comprenant les lois et législations relatives aux domaines de l'habitat et de l'urbanisme», a-t-elle poursuivi.

Par ailleurs, la responsable gouvernementale a passé en revue l'expérience du Royaume du Maroc dans le domaine du logement et de l'habitat, mettant en relief les Hautes directives de Sa Majesté le Roi Mohammed VI et la bienveillance que le Souverain accord aux programmes et chantiers visant à assurer un logement convenable et à améliorer les conditions de vie de toutes les catégories sociales.

Dans le contexte de la situation actuelle liée à la propagation de la pandémie Covid-19 et à ses répercussions néfastes sur les plans économique et social, la ministre a souligné qu'un plan d'urgence a été élaboré pour assurer la pérennité du secteur face aux répercussions de la crise sanitaire, en prenant notamment des mesures préventives, sociales et économiques visant au maintien de la sécurité sanitaire des employés du secteur et la préservation des emplois.

La pandémie a, selon Mme Bouchareb, constitué une opportunité pour la numérisation et la gestion immatérielle des documents dans le domaine de l'urbanisme, ajoutant que le domaine de l'investissement a, également, bénéficié de mesures encourageantes ayant permis au secteur de résister à la crise, de poursuivre ses activités et d'améliorer ses indicateurs.

La circonstance pandémique n'a pas empêché le ministère de poursuivre la mise en œuvre ses programmes et engagements nationaux ou multilatéraux, a-t-elle relevé, soulignant les discussions ouvertes, constructives et responsables du ministère avec ses différents partenaires nationaux et internationaux pour le développement d'une vision nationale à même de répondre aux exigences et enjeux de la situation actuelle.

Présidée par la Tunisie, cette 37<sup>e</sup> session du Conseil des ministres arabes de l'habitat et de l'urbanisme permettra, entre autres, d'aborder les différents moyens d'améliorer le travail conjoint en vue d'atteindre la durabilité du secteur du logement en tant que facteur de développement durable global.

*Source : btpnews.ma*

- **18/12/2020 - Le Conseil de gouvernement adopte le projet de décret portant création du Comité ministériel de l'Aménagement du Territoire**

Le conseil de gouvernement, réuni jeudi sous la présidence du Chef de gouvernement, Saad Eddine El Othmani, a examiné et approuvé le projet de décret N°2.20.741 du Comité ministériel de l'Aménagement du Territoire, indique un communiqué du ministère.

Ce comité ministériel qui constituera un cadre de co-construction et de concertation entre les différents départements ministériels autour des grands chantiers de développement et d'aménagement du territoire, permettra d'assurer la cohérence et la convergence des politiques et programmes sectoriels à l'échelle territoriale,

conformément aux hautes Orientations Royales, souligne la même source, précisant qu'il se chargera, notamment, des missions suivantes : Donner un avis sur les orientations de la politique publique de l'aménagement du territoire au niveau national ; donner un avis sur les grandes orientations de développement ; apprécier le Cadre d'Orientation de la Politique Publique de l'Aménagement du Territoire au niveau régional et son évaluation ; proposer les mesures nécessaires au renforcement de la convergence des politiques publiques.

Ledit comité, fait savoir la même source, se compose de plusieurs autorités gouvernementales, à savoir l'Intérieur ; l'Economie, les Finances et la Réforme de l'Administration ; l'Agriculture, la Pêche maritime, le Développement rural et les Eaux et Forêts ; l'Industrie, le Commerce et l'Economie verte et numérique...

L'animation et le secrétariat de ce comité seront assurés par l'autorité gouvernementale chargée de l'Aménagement du Territoire national qui propose, à cet effet, l'ordre du jour de ses réunions, élabore ses procès-verbaux, formule ses recommandations et rédige ses rapports.

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

- **17/12/2020 - Mubawab Transaction accompagne Empire Immobilier pour la commercialisation de trois projets**

**Mubawab Transaction, Business Unit de Mubawab, pilote la commercialisation de trois projets du groupe Empire Immobilier. Deux autres projets sont en voie d'être développés à partir de janvier 2021.**

Mubawab Transaction annonce aujourd'hui avoir accompagné le groupe Empire Immobilier pour la commercialisation de trois projets immobiliers situés à Casablanca. La BU de Mubawab devrait assurer également la commercialisation de deux autres projets dans le cadre du développement du groupe à partir de janvier 2021.

Empire Immobilier est un expert dans le marché immobilier national, capitalisant plus de 25 ans d'expérience dans le domaine de la promotion immobilière. Le groupe conçoit, développe et propose des projets immobiliers d'habitation moyen et haut standing, villas, immeubles de bureaux et commerces. Empire Immobilier emploie aujourd'hui près de 300 collaborateurs.

#### **Plusieurs projets en cours**

Après une première prise de contact en janvier 2020, un projet de partenariat entre Empire Immobilier et Mubawab Transaction a été mis en place.

Le partenariat porte sur la commercialisation de trois projets du groupe immobilier : California Parc (résidence de 80 unités d'appartements hauts standing située dans le quartier Californie), Le Mirage (appartements haut standing au cœur du quartier de l'Oasis) et Les Palmiers (studios et appartements de haut standing à l'Oasis).

*« Aujourd'hui, Mubawab Transaction est en exclusivité sur la vente de trois de nos projets immobiliers à Casablanca. C'est un partenariat qui nous donne entière satisfaction. Nous avons, avec les équipes d'experts de Mubawab Transaction, un dialogue et un échange de visions permanents qui permettent de renforcer ce partenariat », déclare Amine Alouhmy, Directeur de programme chez Empire Immobilier. « Nous tenons à souligner et à saluer la forte adaptabilité de Mubawab vis-à-vis de ses partenaires promoteurs. La naissance de Mubawab Transaction témoigne de la parfaite compréhension par Mubawab du besoin réel des promoteurs immobiliers souhaitant se concentrer sur leur cœur de métier. Ce sont cette adaptabilité et cette compréhension qui nous ont motivés à collaborer avec Mubawab Transaction ».*

Deux nouveaux projets sont actuellement en cours de préparation pour un lancement de commercialisation en janvier 2021.

#### **Un partenariat fructueux**

Le partenariat avec Mubawab Transaction a permis à Empire Immobilier de déléguer la partie communication et commercialisation à un partenaire de confiance doté d'une



véritable expertise. Le groupe a ainsi pu se concentrer sur son cœur de métier : le développement.

Le projet de collaboration entre Empire Immobilier et Mubawab Transaction repose sur des objectifs de commercialisation. Suite à des études réalisées par Mubawab Transaction, des objectifs chiffrés ont été déterminés pour chaque projet.

*« Malgré le contexte de crise sanitaire et économique actuel, nous avons pu, grâce au savoir-faire de Mubawab Transaction, dépasser les 70% de nos objectifs fixés au départ. Nous sommes réellement ravis de ce partenariat que nous allons poursuivre courant 2021 avec deux nouveaux projets qui totalisent 350 unités et qui sont prévus pour la fin de l'année 2021 »,* poursuit Amine Alouhmy.

*« Nous nous réjouissons de cette collaboration avec le groupe Empire Immobilier et sommes très heureux de la voir s'inscrire dans la durée. Nous sommes convaincus que Mubawab Transaction est un excellent partenaire pour le groupe dans sa prochaine phase de développement »,* conclut Kevin Gormand, Co-Fondateur et Directeur Général de Mubawab.

### **À propos d'Empire Immobilier**

De 1989 à 2004, le groupe Alouhmy réalise plusieurs projets d'habitation, essentiellement dans le haut-standing et crée sa première entreprise de promotion immobilière. A partir de 2005, le groupe adopte une stratégie de diversification en termes de segment de produit à travers la réalisation de projets d'habitation moyen standing, Villas, immeubles de bureaux et commerces. Aujourd'hui, le groupe se présente sous le nom d'Empire Immobilier comme expert dans le marché immobilier national, capitalisant ainsi plus de 25 ans d'expérience et de savoir-faire d'un métier parfaitement maîtrisé.

### **À propos de Mubawab Transaction**

Implantée depuis 2012 au Maroc, Mubawab est aujourd'hui la plateforme digitale de référence dans le secteur immobilier national. Mubawab offre à ses utilisateurs un éventail d'annonces proposées par les professionnels du secteur. La notoriété de Mubawab lui vaut aujourd'hui la confiance des internautes, avec plus de 3 millions de visites par mois. Avec un portefeuille clients de plus de 1 000 partenaires et plus de 150.000 annonces actives, le portail est une valeur sûre pour les agences et promoteurs immobiliers du Maroc qui reçoivent près de 400.000 contacts qualifiés par mois. Mubawab est aujourd'hui le leader incontesté des portails immobiliers au Maroc.

Fort de ses 10 années d'expertise dans l'accompagnement des professionnels de l'immobilier, Mubawab.ma répond à une demande croissante dans la niche de l'immobilier neuf et contribue à garantir une expérience probante d'acquisition pour les futurs acquéreurs. C'est ainsi qu'est né Mubawab Transaction avec son lancement officiel en janvier 2020. La plateforme propose des projets présélectionnés selon des critères de qualité avec des promoteurs de confiance.

Avec ce projet innovant, Mubawab accompagne ses clients de bout en bout et offre une expérience à la hauteur de l'investissement engagé. Mubawab fait partie du groupe EMPG, leader dans la région MENA des sites immobiliers. En avril 2020, le groupe a annoncé sa fusion avec OLX, groupe tech qui gère un réseau de portails en ligne à travers le monde.

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

## **• 13/12/2020 - Immobilier : dix ans, quatre ministres et toujours un déficit de 400 000 logements**

Le secteur immobilier au Maroc a répondu à des cycles de 2010 à 2019, soit presque une décennie. Dès le lancement du dispositif des logements conventionnés, tout le paysage immobilier a connu bien des changements, tant sur le plan opérationnel qu'institutionnel et réglementaire ou encore du côté des opérateurs.

Absorber un déficit qui se chiffrait à plus d'un million d'unités n'était pas chose aisée et jusqu'à maintenant, l'on compte encore un besoin estimé à près de 400 000 unités. La progression démographique accompagnée de l'exode rural vers les villes centrales du

pays n'a pas arrangé les choses, dans la mesure où les gouvernements ont dû mettre en place aussi des stratégies visant l'éradication des bidonvilles, la lutte contre l'habitat insalubre, mais aussi des opérations de restructuration d'habitat. Il n'en demeure pas moins que ces programmes lancés ont réussi à réduire le besoin en logements de la population et a même été loué par les instances internationales.

Il est toujours utile de rappeler que l'objectif du programme des logements sociaux à 250 000 DH est de construire 300 000 unités à l'horizon 2020, et celui du dispositif des logements à 140 000 DH d'atteindre près de 130 000 unités sur le même terme. Le logement destiné à la classe moyenne, lui, a concerné une 1ère convention cadre signée entre le MATUHPV et Al Omrane (2013-2015) pour la réalisation de 3 680 logements et une seconde conclue entre le MHPV et la FNPI (2014-2016) prévoyant la réalisation de 20 000 logements.

Si certains programmes ont été des réussites et leur modèle a même été exporté en Afrique, d'autres n'ont pas connu le même sort et sont donc appelés à être remodelés pour attirer autant les investisseurs que les acquéreurs.

La production globale de logements, tous segments confondus, conventionnés ou non, a atteint 316 308 unités à fin 2019, en croissance de 41% par rapport à 2010, selon les statistiques officielles du ministère de l'habitat. Après une croissance qui s'est maintenue de 2010 à 2015, de 21%, la production a inversé sa tendance l'année suivante de 17% pour reprendre son rythme, avec une hausse de 29%. Cela dit, entre 2018 et 2019, la progression n'était que de 1%. Globalement, sur les dix dernières années, ce sont 2 663 782 logements qui ont été achevés dont 41 131 logements à FVIT, 414 462 logements à 250 000 DH, 552 709 logements auto-construits en maison marocaine, 143 104 appartements du moyen et haut standing et 14 685 villas. Il faut savoir que les opérations de logements sociaux à 250 000 DH absorbent 43% de la production, suivies par l'auto-construction avec 37% et les opérations de moyen et haut standing avec 11%.

D'ailleurs, le segment des logements sociaux a attiré nombre d'opérateurs depuis son lancement. Dès 2010 et jusqu'en 2015, la production a suivi un trend haussier avec un rebond de 237% à 74 850 unités. Elle a régressé de 35% entre 2015 et 2016, pour reprendre à nouveau sa cadence mais d'une manière lente, enregistrant du coup une amélioration de 11,6%. «En fait, les nouveautés fiscales qu'avait apportées la Loi de finances de 2010 avaient donné un gros coup de pouce à l'activité de la promotion immobilière. Cela était considéré comme révolutionnaire. Et paradoxalement, plus les promoteurs produisaient, plus le déficit en logement se creusait», nous raconte un promoteur. Alors qu'il était de 600 000, il était passé à 840 000 unités, 4 années plus tard. Ce qui avait motivé les promoteurs à produire davantage. Sauf que là, l'objectif est largement dépassé (300 000 escomptées contre 415 000 produites), au point que certains promoteurs pâtissent actuellement d'un stock d'invendus. Et il le sera encore plus d'ici la fin de cette année ou encore de 2021, compte tenu de l'extension du délai de livraison pour le logement social de six mois pour les conventions dont l'échéance de 5 ans arrive à son terme entre le 20 mars 2020 et le 31 décembre 2020.

Les promoteurs n'ont donc le choix que de produire, puisqu'il s'agit de logements conventionnés, même si la demande marque le pas. Autrement, ils ne tireront pas profit des avantages fiscaux. Cela dit, le bât blesse au niveau des écoulements. Ils sont plusieurs à avoir leurs produits finis sur les bras.

En cause, un durcissement des exigences des clients certes mais surtout l'absence des équipements nécessaires accompagnant ces logements. «Un logement, quand bien même il inclue une piscine, un ascenseur ou des espaces verts, qu'il soit un duplex ou autre, ne peut s'écouler que si le client a à portée de main les moyens de transport, les routes, les écoles et centres de santé, les commerces...», assure un opérateur expérimenté en la matière.

### **Logement à 140 000 DH : une production en baisse de 80% en 10 ans**

Du reste, ce dispositif est l'un des plus intéressants que les autorités publiques aient mis en place, car non seulement il avait son «public», mais aussi parce que la rentabilité dégagée est jugée convenable, contrairement, aux autres programmes.

En effet, le dispositif des logements à FVIT n'a pas connu le succès prévu, dès son lancement. A fin 2019, ce sont 1 492 unités qui ont été produites contre 7 562 en 2010, soit une baisse de 80%. Le taux de réalisation de l'objectif attendu ressort à 31,6% seulement. Plusieurs raisons se dressent derrière la petite forme de ce type de logements. Notre source énumère : «Les complications auxquelles avaient fait face les promoteurs pour disposer de la liste des bénéficiaires, les décourageant du coup de revivre la même expérience ; la rentabilité très minime qui se dégage du projet en raison notamment du coût du foncier ; l'emplacement de ce type de logements, loin de toute commodité, et aussi la préférence des clients ciblés par ce système, des lots de terrains pour y privilégier la construction, plutôt que des produits finis». Et d'ajouter : «Dès la constatation de l'afflux très timide des promoteurs vers ce dispositif, il aurait été judicieux de revoir ce programme en lui consacrant des avantages spécifiques».

Après une chute de 43% entre 2012 et 2014 à 65 000 unités, la production des unités de restructuration a repris un trend haussier, enregistrant ainsi une augmentation de 142% entre 2015 et 2019 avec une légère hausse de 8% en 2019 par rapport à 2018.

Les opérations de restructuration englobent l'ensemble des programmes traitant l'habitat insalubre (programme Villes sans bidonvilles, restructuration de quartiers, réhabilitation des tissus anciens...). Au total, le gouvernement et les parties concernées ont traité 290 544 ménages bidonvillois. En plus, 30 465 bâtisses menaçant ruine ont été conventionnées et les conditions de vie de 1 119 379 ménages ont été améliorées.

### **Un recul de 1,7% des mises en chantier depuis 2010**

La production reste certes un bon indicateur mesurant la santé du secteur immobilier, mais il doit être corroboré par les mises en chantier afin de sonder le dynamisme du marché. Le nombre d'unités mises en chantier, toutes catégories confondues, a atteint 365 413 à fin 2019, soit un recul de 1,7% par rapport à 2010. Par phases, elles ont affiché une hausse de 26,6% de 2010 à 2011, suivies d'un retrait de 37% entre 2011 et 2014. Suite à cela, une stabilité a été enregistrée jusqu'en 2018. En revanche, en 2019, elles se sont améliorées de 17,7%. En 10 années, le pays a enregistré le lancement des travaux de construction de 1 846 714 logements, dont 866 349 logements auto-construits en maison marocaine, 371 577 loges faible valeur immobilière à 140 000 DH et 220 603 logements de type moyen et haut standing.

Sans surprise, les logements sociaux conventionnés (250 000 DH et FVIT) ont vu leurs unités mises en chantier fondre au vu de l'approche de l'expiration des incitations fiscales, entre autres raisons. Elles ont ainsi baissé de 62,6% à 36 300 unités et de 81,6% à 1664 respectivement sur la période 2010-2019. De son côté, le volume des unités mises en chantier dans le cadre de l'auto-construction a également baissé, mais de moindre ampleur, de 14,5% à 74 774. En face, les autres types, à savoir les appartements de moyen et haut standing, les villas et les restructurations ont enregistré des augmentations appréciables. Le 1er segment s'est amélioré de 73,5% à 24 395, le 2e, de 52,4% à 2246 et le 3e de 14% pour atteindre 189 193 unités.

Quoi qu'il en soit et en dépit de toutes les difficultés que connaît le contexte économique en général, affectant du coup le secteur immobilier, les promoteurs ont essayé de maintenir leur production de logement, conformément à la stratégie gouvernementale visant à absorber le déficit en logement.

Source : *lavieeco.com*

- **07/12/2020 - Les professionnels du BTP attendent «une relance nettement plus vigoureuse dans les prochains mois», selon David Toledano**

En cette période de crise sanitaire, le secteur du BTP est plongé dans une forte récession, suite à l'arrêt quasi-total des chantiers. Toutefois, la reprise de la consommation de ciment, qui s'amorce, rassure, selon David Toledano, président de la Fédération des industries des matériaux de construction (FMC).

«Il est vrai que les chiffres du ciment se consolident bien, ce qui nous rassure. Les performances de novembre confirmeront que l'année se terminera sur une baisse entre 10 et 15% de la consommation alors que nous tablions sur des prévisions plus pessimistes

jusqu'à moins 25% de baisse», indique le président de la FMC dans un entretien paru récemment sur le site électronique [ecoactu.ma](http://ecoactu.ma).

Ce sont les infrastructures, l'auto-constitution et les revendeurs qui sont à l'origine de cette relance. La reprise d'activité dans les chantiers, pas tous, s'est en effet soldée par une forte demande du ciment. Concernant la promotion immobilière, nous constatons qu'il n'y a malheureusement pas une véritable reprise, précise-t-il.

Néanmoins, les professionnels du secteur attendent «une consolidation et une relance nettement plus vigoureuse dans les prochains mois. Ce qui se fera en fonction des annonces et des prévisions faites par le gouvernement concernant la commande publique, et qui semblent être importantes».

S'agissant des craintes formulées par les opérateurs du BTP suite à l'annonce du gouvernement de la rationalisation des dépenses publiques notamment de la commande publique, le président assure que «nous ne sommes pas dans une situation de restriction ou d'austérité de la commande publique. Les chiffres qui ont été annoncés par l'Exécutif à ce propos sont rassurants aussi bien pour le secteur du BTP que l'ensemble de l'économie». Et de noter que la révision des droits de douane et la volonté de booster la préférence nationale redonnent confiance à certains industriels et incitent à la création des projets.

Citant la mise en en place de «la war-room», cellule chargée d'accompagner les porteurs de projets, David Toledano a fait savoir que «dans notre domaine par exemple, plusieurs projets ont émergé aujourd'hui alors que nous n'avions qu'un seul gros projet qui avait été listé sur les cent premiers projets. Ceci explique le regain de confiance qui s'est installé dans l'économie d'une manière générale et dans notre secteur en particulier».

Au sujet de la préférence nationale visant à relancer l'économie et soutenir le tissu économique, le directeur de la FMC a indiqué que cette dernière est à mettre en œuvre dans toutes les phases d'un projet. D'abord, la conception (ingénierie, architecture...) qui nécessite des études préparatoires.

*Source : [btpnews.ma](http://btpnews.ma)*

- **05/12/2020 - Flambée des prix de l'immobilier d'entreprise à Casablanca et Rabat**

À Casablanca comme à Rabat, les prix de l'immobilier d'entreprise ont connu une augmentation moyenne de 14% entre mai et octobre 2020. C'est ce que révèle une enquête réalisée par le site d'information Mubawab.

Selon les données de l'enquête, on retrouve les prix au m<sup>2</sup> les plus chers pour l'acquisition à Casablanca Maârif-extension, Rabat Agdal et Casablanca Racine-extension, avec respectivement 30 000, 26 000 et 25 000 le m<sup>2</sup>, et les loyers les plus chers à Rabat Ryad, Casablanca Maârif-extension et Casablanca Anfa ». Le prix moyen s'élève à 13 700 DH/m<sup>2</sup> pour les bureaux à l'achat, celui des bureaux à la location est fixé à 17 200 DH/mois.

En conséquence, on observe une baisse de 28% de la demande de bureaux à l'achat. À l'inverse, la demande de bureaux à la location augmente de 119%.

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

- **31/12/2020 - Crédit immobilier : les taux s'établissent à 1,20 % en moyenne sur 20 ans en décembre**

La fin de l'année 2020 est marquée par un recul des taux d'emprunt pratiqués par les organismes de crédit, toutes durées confondues. En effet, après une stabilisation ces derniers mois, la courbe affiche une légère tendance baissière avec une moyenne qui s'établit à 1,20 % sur 20 ans.

Les meilleurs profils peuvent même obtenir des prêts à 0,72 % sur cette durée (contre 0,91 % auparavant). Ceux qui souhaitent emprunter sur une durée de 10 ans peuvent pour leur part bénéficier d'un taux de 0,46 % (contre 0,50 %).

Même si cette baisse généralisée contribue à faciliter l'accès au crédit immobilier, les banques jouent la prudence. La résilience du secteur d'activité face à la crise actuelle et la santé financière de l'entreprise sont effectivement considérées comme des critères importants d'octroi du prêt.

### **Les banques veulent stimuler le marché du crédit**

Le maintien des taux immobilier à un niveau bas et l'application d'une décote fait partie des stratégies utilisées par les banques pour stimuler le marché du crédit en cette période de fin d'année.

Pour les emprunteurs, il s'agit d'une bonne nouvelle même si les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière **limitent le nombre de demandes accordées depuis le mois de janvier**.

**IMPORTANT** Malgré cela, les établissements de crédit sont moins enthousiastes à prêter aux personnes travaillant dans les secteurs d'activité durement affectés par la crise et au sein d'une entreprise en difficulté financière. Pour les banquiers, les risques de défaut de paiement sont assez élevés pour certaines catégories de personnes.

### **Les meilleurs profils peuvent décrocher des prêts à 0,72 % sur 20 ans**

Si certains emprunteurs peinent à obtenir un accord pour leurs dossiers de prêt, les meilleurs profils peuvent accéder à un taux très attractif (0,72 % sur 20 ans).

Dans tous les cas, l'accompagnement d'un courtier en crédit immobilier améliore votre chance de bénéficier du meilleur taux du marché. En tant qu'experts, nous pouvons négocier pour vous des conditions de prêt avantageuses, que vous envisagiez de devenir propriétaire, d'acquérir une résidence secondaire ou d'investir dans le locatif.

*Source : Meilleurtaux.com*

- **31/12/2020 - Ces grandes villes où les prix immobiliers ont explosé en 2020**

**L'année 2020 marque la revanche des villes de taille intermédiaire comme Orléans, Mulhouse ou Limoges.**

(BFM Immo) - La crise n'a pas freiné les envies des Français en matière d'immobilier. Et malgré les deux confinements, il devrait y avoir autour de 980.000 ventes dans l'ancien en 2020 selon la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), soit un niveau proche des records historiques. De même, côté prix, les notaires s'attendent à enregistrer des tarifs encore en hausse de 6,6% sur un an à fin décembre pour les appartements et de 6,1% pour les maisons en France métropolitaine. Soit un rythme encore plus élevé qu'en 2019, où la hausse était déjà de 5,2% sur un an au quatrième trimestre pour les appartements et de 2,6% pour les maisons, selon l'Insee.

Mais la crise a rebattu les cartes et les priorités des Français, qui privilégient davantage désormais la surface et les espaces extérieurs. Aussi, parmi les grandes villes de plus de 100.000 habitants, certaines affichent des progressions spectaculaires. Et ce ne sont plus les grandes métropoles qui font la course en tête. Selon les données de SeLoger (qui

enregistre des prix en hausse de 6,5% en moyenne cette année), c'est à Mulhouse que les prix au mètre carré ont le plus explosé : +16,5% sur un an en décembre, pour atteindre 1.939 euros. La ville bénéficie notamment de sa proximité avec la Suisse. Viennent ensuite Angers (+16,4% à 2.889 euros), Limoges (+16,4%, 1.844 euros) et Orléans (+16,1%, 2.667 euros).

Il s'agit donc de villes de taille intermédiaire, plutôt en périphérie des très grandes agglomérations, où les prix immobiliers sont plus bas et offrent aux acquéreurs un pouvoir d'achat immobilier plus confortable. Des communes qui suscitent un regain d'intérêt mais où l'offre reste néanmoins restreinte.

### **La flambée des prix est terminée à Bordeaux**

Juste en-dessous, dans ce palmarès, on retrouve des villes généralement plus importantes en taille et les premières métropoles régionales. Ainsi, les prix à Montreuil ont grimpé de 12,2% sur un an à 6.876 euros. Des hausses similaires sont observées à Metz (+12,1% à 2.391 euros), Nantes (+11,9% à 4.151 euros), Lyon (+11,8% à 5.652 euros) et au Mans (+11,7% à 2.132 euros). "A l'instar des marchés mulhousien, angevin, limougeaud et orléanais, les marchés montreuillois, messin et nantais se caractérisent par une demande hypertrophiée qu'une offre restreinte et non extensible est incapable de satisfaire. Or, c'est précisément cette raréfaction des stocks de biens proposés à la vente qui contribue à faire flamber le prix de l'immobilier", estime SeLoger.

Inversement, c'est à Boulogne-Billancourt où les prix ont le moins progressé parmi les villes de plus de 100.000 habitants. Le mètre carré ne s'y est renchéri "que" de 4,3% en 2020 pour atteindre 9.063 euros. La flambée de Bordeaux ces dernières années semble aussi derrière nous, avec des prix en augmentation de 4,4% à 5.023 euros.

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

### **• 30/12/2020 - La baisse des permis de construire pour les logements neufs est-elle bientôt derrière nous ?**

**Pour la première fois depuis le début de la crise, le nombre de permis de construire délivrés a dépassé en novembre le niveau moyen observé avant le premier confinement.**

(BFM Immo) - Les perspectives de logements neufs français, moroses depuis plus d'un an, se sont un peu redressées en novembre en France malgré la période de reconfinement, avec une amélioration au niveau des permis, montrent mercredi les chiffres officiels.

Entre septembre et novembre, 112.400 nouveaux logements ont été autorisés en France, selon le ministère de la Transition écologique, dont dépend le Logement. Certes, c'est une baisse (-3,9%) par rapport à un an plus tôt. Mais elle s'est nettement ralentie en un mois, ce qui témoigne donc d'une amélioration de la tendance en novembre.

Les permis, qui donnent une idée de la tendance à venir pour le logement neuf, "ont pour la première fois légèrement dépassé le niveau moyen des trois mois précédant le premier confinement", remarque le ministère. Frappée par le strict confinement décrété au printemps par les autorités contre la propagation du nouveau coronavirus, la construction de logements s'était effondrée durant la période couvrant en gros le deuxième trimestre.

### **Les mises en chantier toujours en repli**

Dans les mairies, l'examen des permis avait très largement été gelé, alors que les élus locaux tendaient déjà à nettement réduire leur nombre avant même la crise sanitaire. Sur le terrain, de nombreux chantiers s'étaient interrompus pendant des semaines.

Le reconfinement en novembre n'a finalement pas été aussi néfaste à l'obtention de permis. En revanche, les mises en chantiers, qui témoignent du niveau réel de la construction, se sont ralenties. A 113.200 logements commencés entre septembre et novembre, elles reculent de 1,9% par rapport à un an plus tôt.

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

## • 24/12/2020 - Immobilier ancien : Où va le marché en 2021 ?

Evolution des prix des logements, des taux d'intérêt, des conditions d'octroi des prêts...dans un contexte de crise et d'incertitudes, focus et conseils sur le marché de l'ancien.

### Immobilier ancien : Où va le marché en 2021 ?

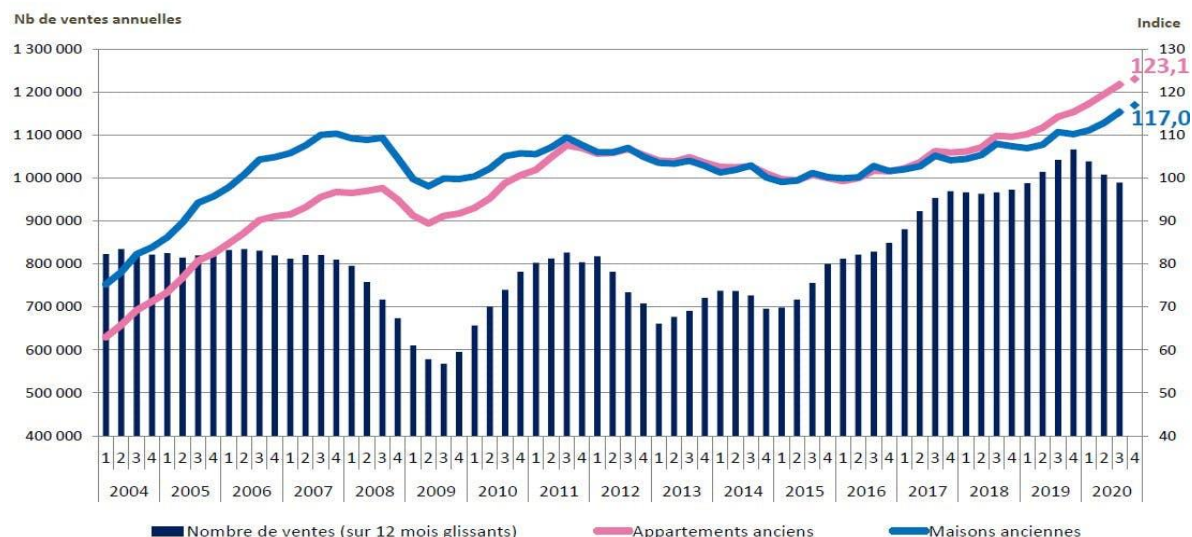
#### Bilan 2020 : Le marché a fait de la résistance

En dépit des impacts sanitaires, économiques et sociaux, l'année 2020, marquée par la pandémie de Covid-19, aura épargné l'activité de l'immobilier ancien. Côté bilan, selon les dernières statistiques de notaires et des professionnels du secteur (réseaux et fédérations), le marché a tenu bon. Certes, les transactions seront en dessous de 2019, où l'on avait dépassé le cap record du million mais les **900.000 ventes seront atteintes**, ce qui représente un **bon cru** dans un contexte si atypique avec les périodes de confinement que l'on a connu.

## VOLUME DE VENTES ET INDICES DES LOGEMENTS ANCIENS

### Volume, indices des prix et projection en France métropolitaine

(projection à fin décembre 2020 des évolutions constatées sur les avant-contrats)



### Des taux toujours attractifs

Parmi les boosters du marché : **les taux d'intérêt sont restés bas tout au long de l'année** pour s'établir autour de **1,20 %** en moyenne, toutes durées confondues (source : Observatoire Crédit logement/CSA). Une aubaine pour de nombreux ménages en capacité d'acheter. Si les conditions d'octroi des crédits ont été durcies par les banques vis-à-vis des plus modestes, les récentes décisions concernant les prêts doivent apporter une plus grande souplesse à ceux dont les dossiers avaient du mal à passer.

Prêts à taux fixe du secteur concurrentiel		Taux moyens (en %)	Sur 15 ans	Sur 20 ans	Sur 25 ans
Décembre	2012	3,21	3,13	3,40	3,70
Décembre	2018	1,43	1,21	1,41	1,63
Novembre	2019	1,13	0,87	1,04	1,30
Décembre	2019	1,11	0,88	1,05	1,31
Juin	2020	1,27	1,09	1,27	1,52
Novembre	2020	1,20	0,99	1,12	1,38

## Une forte envie d'immobilier et de nouvelles tendances

Toutes les études le montrent, les Français ont une grande appétence pour l'immobilier. L'expérience du confinement a eu l'effet d'être un accélérateur de tendances. Les envies d'espace, de nature, de qualité de vie, même si elles restent dans le domaine du rêve, ont été au cœur des recherches immobilières. Le désir d'un logement plus grand, quitte à s'éloigner d'une métropole avec de nouveaux critères (espaces extérieurs, jardin, terrasse...) a été plébiscité. Mais l'emploi reste le facteur clé, ce qui remet en cause ou retarde certains projets. Ci-dessous, étude de la Fabrique de la Cité avec Cécile Maisonneuve.

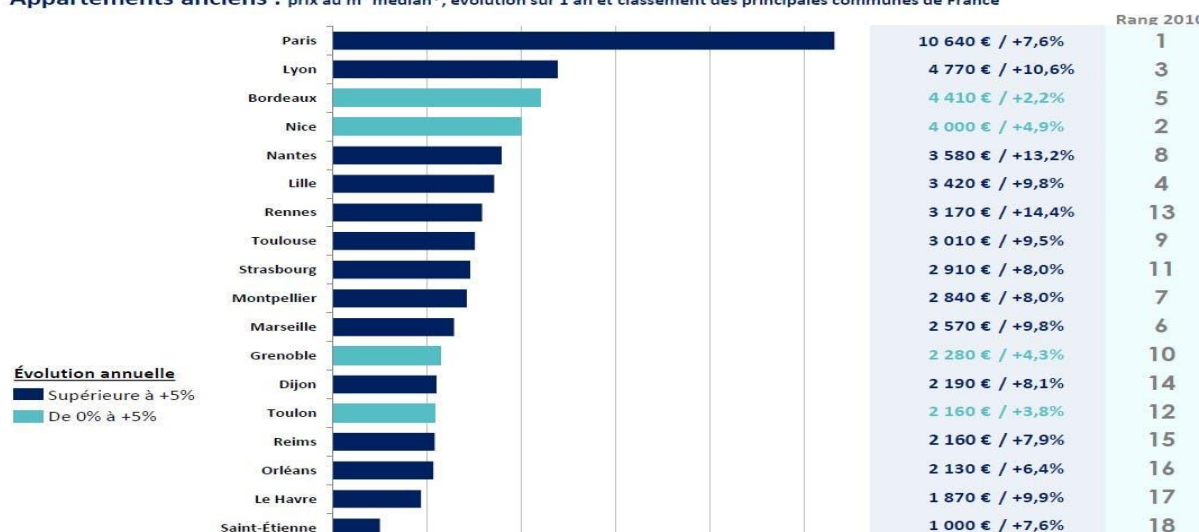
## Un ralentissement de la hausse des prix

Si l'on a connu dans d'autres secteurs des "stop and go", côté valeurs, il n'y pas eu de fortes variations. Ni envolée particulière, ni effondrement. Plutôt un ralentissement de la hausse des prix, voire une stagnation, au niveau national. « Au T3 2020, la hausse des prix des logements anciens en France s'atténue : +0,5 % par rapport au T2, après +1,4 % et +1,9 % aux trimestres précédents. » rappellent les notaires de France dans leur note de conjoncture.

A la loupe et selon les villes, **les prix continuent de progresser dans la plupart d'entre elles**. Ce mouvement devrait se poursuivre en 2021, sans doute plus lentement. Les biens de qualité, dotés d'un bon emplacement ne seront pas affectés et se vendront vite. En revanche, pour ceux éloignés des zones économiques attractives et qui nécessitent des travaux, ils pourraient subir, eux, de sacrées décotes.

## NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX PAR VILLE

Appartements anciens : prix au m<sup>2</sup> médian\*, évolution sur 1 an et classement des principales communes de France



## L'évolution des prix à Paris

Dans leur note de conjoncture, les notaires parisiens anticipent un léger recul des valeurs dans la capitale, en janvier 2021 (10 720 €/m<sup>2</sup> vs 10 860 €/m<sup>2</sup> en décembre 2020). Après de longues années de progression des prix de l'immobilier à Paris, c'est une première. Cette inversion de tendance (à confirmer) sera-t-elle durable ? Une chose est sûre : la barre des 11 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne ne sera pas atteinte en 2020.

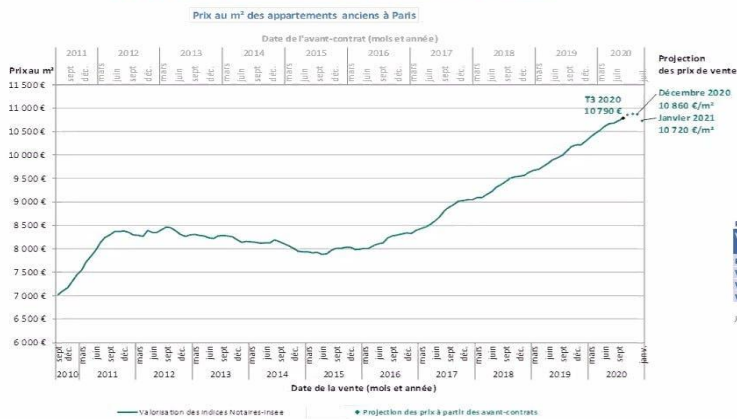




## Prix



Après une phase de consolidation ces derniers mois, première baisse dans Paris en janvier 2021 ?  
Les 11 000 €/m<sup>2</sup> ne seront pas atteints en 2020



Source : ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris



## L'évolution des prix par arrondissement

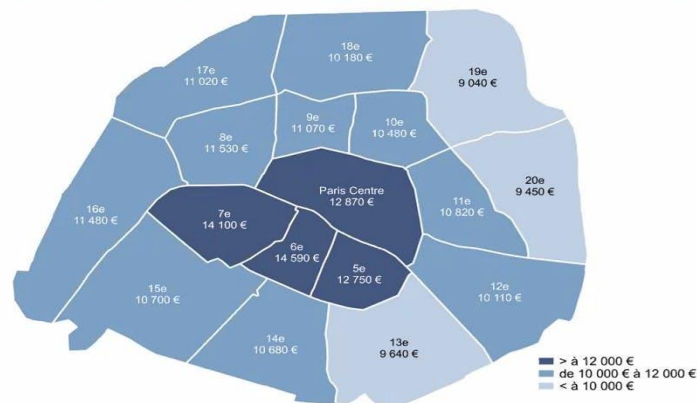


## Prix



Plus que 3 arrondissements parisiens à moins de 10 000 € le m<sup>2</sup>

Prix au m<sup>2</sup> standardisés des appartements anciens à Paris par arrondissement au 3<sup>e</sup> trimestre 2020



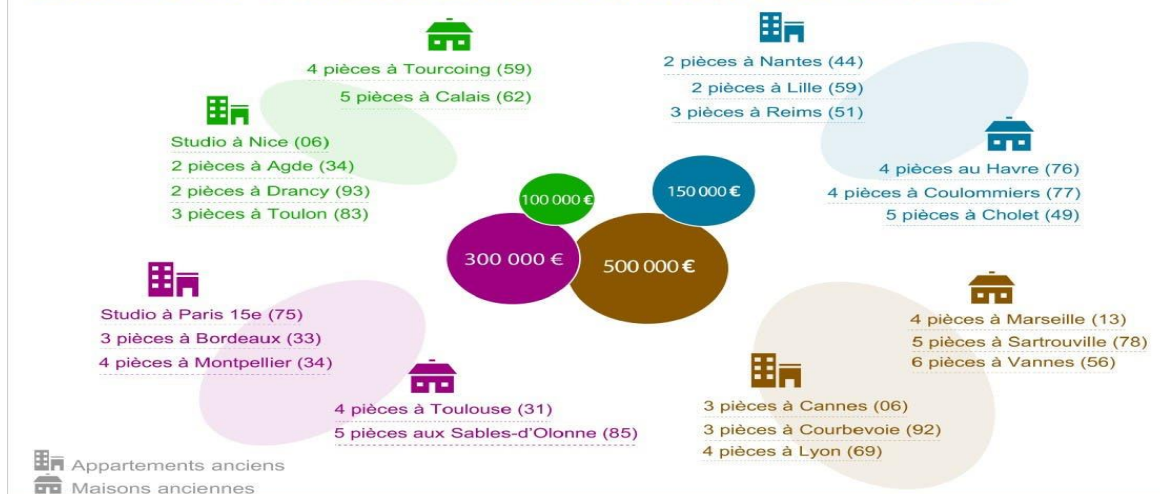
Source : ADSN-BIEN – Notaires du Grand Paris



## Les valeurs et le pouvoir d'achat immobilier selon les villes

Si, le prix moyen à Paris se situe à **10 800 €/m<sup>2</sup>**, on retrouve ensuite 3 villes au-delà des **4 000 €/m<sup>2</sup>** avec Lyon, Bordeaux et Nice. Puis, toute une série de villes entre **2 500 €/m<sup>2</sup>** et **3 500 €/m<sup>2</sup>** : Nantes, Lille, Rennes, Toulouse, Strasbourg, Montpellier, Marseille, Grenoble, Dijon, Toulon et Reims. Et puis, ces villes où l'on peut devenir propriétaire d'un appartement ancien pour moins de **2 000 €/m<sup>2</sup>** : Orléans, Le Havre, Limoges, Bourges, Metz, Nancy, Poitiers ou encore Saint-Etienne. Le pouvoir d'achat immobilier varie fortement d'une ville à l'autre. Exemples de biens dans l'ancien par budget (source : Notaires de France).

## BIENS DISPONIBLES DANS L'ANCIEN PAR BUDGET



### Les villes à suivre pour investir en 2021

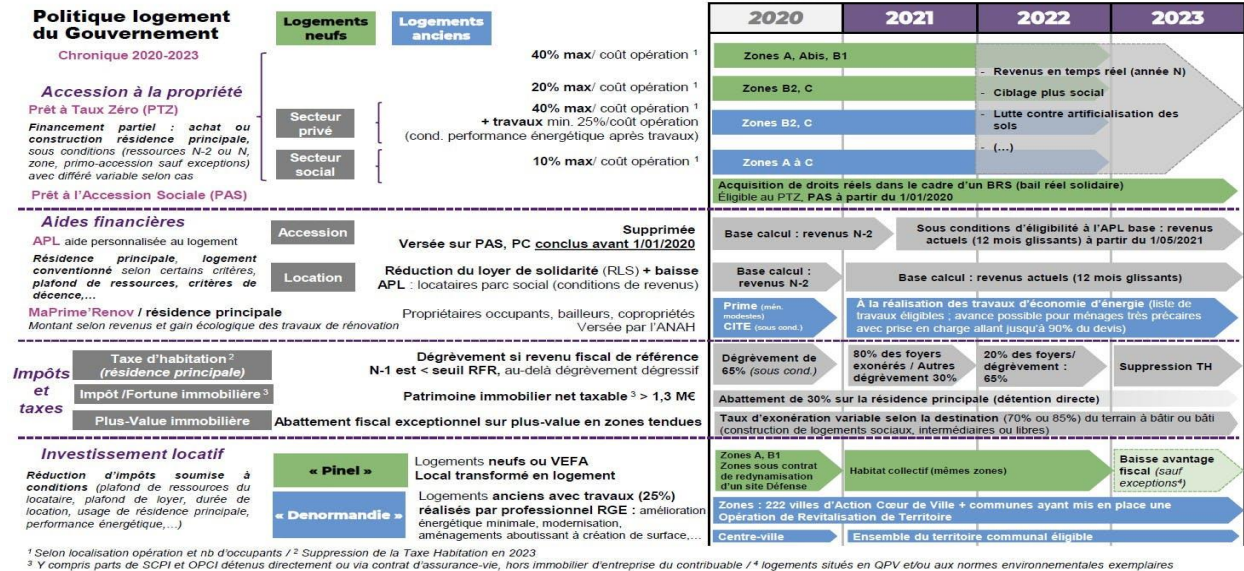
Pour préparer sa retraite, en complément de revenus ou se constituer un patrimoine, l'immobilier est toujours l'un des placements préférés des Français. Mais en cette période de crise, il n'est pas simple de se projeter. Pour vous aider, Le Figaro immobilier a élaboré trois palmarès spécifiques: le traditionnel palmarès des grandes villes de France (plus de 100.000 habitants), celui des villes moyennes (entre 50.000 et 100.000 habitants) qui suscitent un intérêt grandissant depuis les expériences de confinement et un autre dédié à la région parisienne avec les perspectives du Grand Paris.

### Les conseils de base pour investir

Nos classements s'appuient sur des indicateurs socio-économiques (démographie, emploi, niveau de vie...) et des critères purement immobiliers (prix à l'achat, loyers, rendements, fiscalité...) permettant de combiner le dynamisme d'une ville et son attractivité immobilière. Chacun peut affiner ses critères selon ses priorités. Les règles d'or pour réaliser un bon investissement doivent respecter les fondamentaux : le choix de l'emplacement, l'étude sur place de la demande locative (il y a toujours des disparités selon les quartiers, voire les rues), la projection en cas de revente et surtout la minutieuse préparation de son projet en amont.

### La politique du logement

Les aides financières, l'accession à la propriété, les dispositifs d'investissement locatif, les impôts, les taxes... mais aussi des incitations pour rénover son logement (instauration de Ma Prime Renov' afin de financer les travaux d'énergie) avec à plus long terme, des restrictions possibles de location concernant les passoires thermiques dans l'ancien (cela concerne 4,8 millions de logements à date). *Tableau synthétique sur la politique logement du gouvernement (source : groupe BPCE).*



## APL, location meublée, encadrement des loyers : les réformes 2021

Pour l'APL, le calcul des aides est modifié. Il prend en compte les revenus perçus au cours des 12 derniers mois, avec une réactualisation tous les 3 mois. Côté location, toute plateforme de location meublée touristique doit préciser si l'offre émane d'un particulier ou d'un professionnel. Le statut de loueur en meublé professionnel (LMP) est modifié en étant soumis aux cotisations sociales. Après Paris et Lille, de nouvelles villes doivent encadrer les loyers dans le privé comme Lyon, Villeurbanne, Grenoble, Bordeaux, Montpellier mais aussi en région parisienne (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen).

### Les indicateurs à surveiller en 2021

Accès au crédit, taux d'intérêt, offre et demande, évolution des prix mais aussi situation sanitaire, économique et sociale, dans un contexte si particulier quels sont les indicateurs à surveiller l'an prochain sur le marché immobilier ancien ?

### Les voyants verts en 2021

La plus grande souplesse pour l'accès au crédit, notamment les ménages les plus modestes (la durée maximale des crédits pourra atteindre **27** ans au lieu de **25** ans. La part des mensualités d'emprunt est portée à **35 %** des revenus des ménages au lieu de **33 %**). Les taux d'intérêt devraient rester à des niveaux bas, il n'y pas de signe de forte remontée à l'horizon. Les besoins en logements sont toujours immenses dans les zones tendues. Les prix ne dévissent et ne flambent pas. **L'immobilier reste une valeur sûre** pour acquérir sa résidence principale, investir et/ou se constituer un patrimoine.

### Les voyants rouges en 2021

Les incertitudes, le manque de visibilité. **L'impact de la crise sanitaire, la crise économique et sociale** dont on n'a pas encore mesuré à date, tous les effets. Avec des fractures économiques et sociales qui se creusent, de nombreux projets immobiliers pourraient être abandonnés, reportés, décalés. Laisant place à l'émergence de marchés immobiliers à plusieurs vitesses, selon les secteurs géographiques et les situations financières. Après la santé, la priorité demeure plus que jamais la perspective de l'emploi et le pouvoir d'achat. Si la solvabilité des acquéreurs est le critère clé, la confiance demeure l'un des moteurs essentiels de l'immobilier.

Source : lefigaro.fr

## • 24/12/2020 - Les recommandations du HCSF freinent le marché immobilier

À la fin de l'année dernière, le Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) a introduit une série de recommandations qui visaient à ralentir la machine du crédit immobilier. Il était alors question de limiter la durée de remboursement maximum à 25 ans ou encore de

plafonner le taux d'effort à 33 %. Un an après, les professionnels dressent un bilan négatif de ces mesures. Selon eux, ces dernières ont contribué à exclure de nombreux ménages du marché.

Face à ce constat, Daniel Baal appelle les autorités à desserrer la vis du crédit. D'après le patron du Crédit Mutuel Alliance Fédéral, « sans un allègement de ces mesures, les établissements bancaires ne pourront pas aider leurs clients à concrétiser leurs rêves ». Il demande ainsi à ce que « ces recommandations soient assouplies, du moins en ce qui concerne le taux d'endettement maximal ». « Au lieu du 33 % préconisé, celui-ci devrait être à 35 % », indique-t-il.

Pour le moment, les banques ont la possibilité d'appliquer des conditions assez souples pour les dossiers des primo-accédants et ceux des candidats à l'acquisition d'une résidence principale, mais il faut dire que cette marge de manœuvre ne concerne que 15 % des demandes à traiter.

### **Le nombre de refus bancaires se multiplie**

Depuis le mois de janvier, il est difficile pour les acheteurs immobiliers de trouver un financement pour leurs projets.

Bien que les taux d'emprunt restent faibles, les banques accordent de moins en moins de prêts, suite aux recommandations du HCSF.

Le volume de production de crédit a alors reculé de -25 % cette année par rapport à celui du 2019. Et comme les mesures de restrictions sanitaires ne sont pas encore desserrées, le marché du crédit ne retrouvera pas son dynamisme avant la fin 2020.

Il est tout de même possible d'optimiser son projet en effectuant une simulation prêt immobilier. Les outils disponibles sur notre site permettent de calculer le montant de la mensualité qui correspond à la somme que vous souhaitez emprunter, d'évaluer l'impact de la durée du remboursement sur le montant du prêt, ou de visualiser rapidement l'impact du taux et de la durée sur le montant de la mensualité.

### **Le HCSF a accepté d'assouplir les critères d'attribution du crédit**

Malgré la réticence du gouverneur de la Banque de France à accéder à la requête des banques, le HCSF a accepté d'assouplir les critères d'attribution de crédit.

**IMPORTANT** En effet, lors de la réunion du 17 décembre dernier, il a été décidé que le taux d'effort maximal des emprunteurs sera désormais fixé à 35 %. La durée du crédit sera maintenue à 25 ans, sauf pour certains projets d'achat dans le neuf (27 ans). D'autre part, les banques pourront déroger à ces recommandations pour 20 % des dossiers (au lieu de 15 % auparavant).

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

### **• 23/12/2020 - En 2020, les recherches immobilières ont explosé, en particulier pour les maisons**

**Avec les deux confinements, les Français ont davantage fait de recherches immobilières cette année qu'en 2019, selon le bilan du site Bien'ici.**

Le site de petites annonces Bien'ici s'est intéressé à l'évolution de la recherche immobilière en cette année très particulière. D'abord du côté de la typologie des biens recherchés. Certes, les consultations d'annonces pour les appartements ont progressé de 30% en 2020. Mais celles pour les maisons, elles, ont littéralement explosé de 70% par rapport à 2019.

C'est clairement la traduction des deux confinements qu'on a connus cette année. La fameuse quête d'espace, que ce soit pour l'intérieur ou des extérieurs.

Le site Bien'ici note d'ailleurs une progression spectaculaire du nombre d'acheteurs en quête d'un terrain pour construire sa maison : +63% sur un an. Quant au critère "espace extérieur" dans la barre de recherche du site, son utilisation a progressé de près de 80% par rapport à l'an dernier. On voit donc bien les effets de la crise sanitaire sur les projets

d'achats immobiliers. On le voit aussi sur le marché de la location, avec une très forte augmentation des annonces de logements meublés.

Mais entre le rêve et la réalité, il y a parfois un monde. Car si les recherches immobilières ont très nettement progressé par rapport à l'année dernière, le nombre de transactions sera évidemment en retrait par rapport à l'an dernier. A fin septembre, sur douze mois, le nombre de transactions reculait à 990.000 transactions, soit un repli de 5%. Les notaires évoquent ainsi entre 970.000 et 980.000 ventes en 2020. On serait donc en retrait par rapport au record historique de 2019 où 1.065.000 transactions avaient été enregistrées. Mais sans être non plus très loin.

Un autre élément montre que le décalage n'est pas si énorme entre le rêve et la réalité : ces achats de maisons par les habitants d'Ile-de-France. Les notaires ne disent pas s'il s'agit plus de résidences secondaire ou principales mais ils notent que les Franciliens sont de plus en plus nombreux à acheter des maisons en province. Et ils partent de moins en moins loin. C'est dans le département de l'Yonne que la part des acquéreurs franciliens a le plus augmenté. Ils représentent désormais 27% des acheteurs de maisons anciennes dans ce département (au troisième trimestre 2020). Soit une augmentation de 9 points en un an (par rapport au troisième trimestre 2019). Les Franciliens représentent aussi près d'un quart des acheteurs de maisons anciennes dans l'Eure (22%, +6 points sur un an) et l'Orne (21%, +6 points). A l'inverse, leur part recule en Charente Maritime (10%, -3 points), en Ardèche (2%, -2 points) et dans le Var (7%, -3 points).

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

## • 22/12/2020 - Immobilier : le marché a plutôt bien résisté en 2020

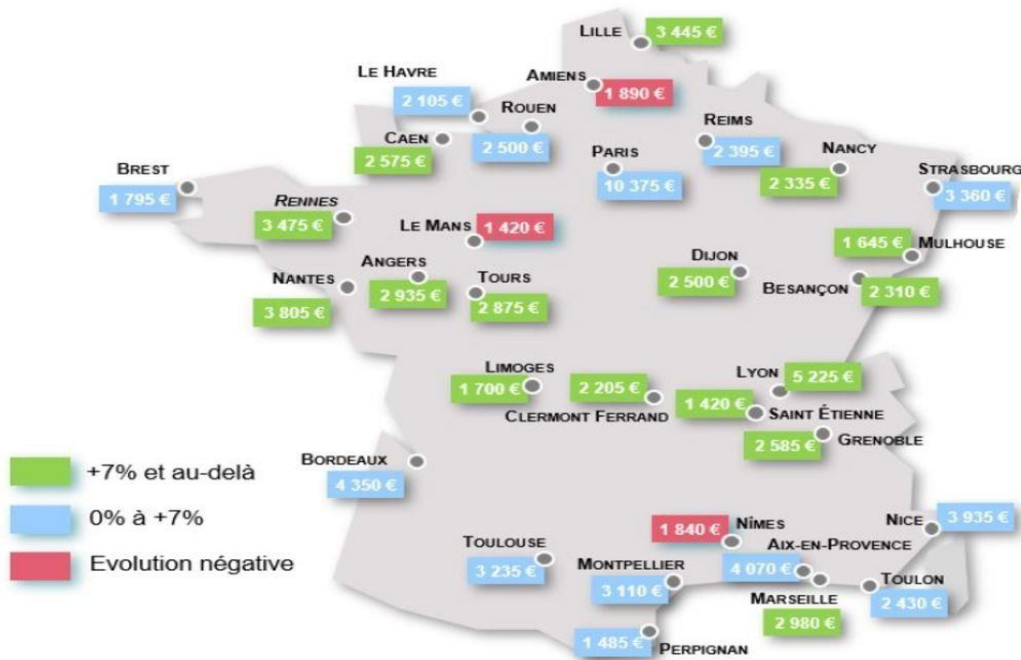
22 Décembre 2020 - Finalement le cru immobilier 2020 est meilleur qu'espéré. Les ventes atteignent un bon niveau et les prix semblent marquer le pas. Le marché devrait repartir en 2021. Mais cela dépendra des suites de la crise sanitaire et de l'ampleur de la crise économique.

L'heure des bilans a sonné. Après une année 2020 vraiment hors du commun, le groupe BPCE livre son analyse du marché immobilier et esquisse les tendances 2021. L'année qui s'achève sera finalement un bon millésime, pas si éloigné des excellents chiffres de 2019. Comme le souligne Alain Tourdjman, directeur des Études économiques et de la prospective de BPCE. « L'environnement reste toujours favorable à l'immobilier. »

**Le marché a bien résisté.** Finalement 2020 aura été une année très correcte d'un point de vue immobilier. « La chute des ventes en mars-avril a été rattrapée dès le mois de mai. Et le traditionnel ralentissement de l'été a lui aussi été compensé par un effet rebond à l'automne. Résultat, on atteindra 970.000 ventes en 2020, un niveau pas très éloigné du record de 2019 », commente Alain Tourdjman. Et d'expliquer : « Les taux d'intérêt toujours très favorables ont facilité la resolvabilisation des acquéreurs. C'est ce qui a préservé la santé de l'immobilier ».

**Des prix qui se stabilisent un peu partout.** Sur un an, la hausse moyenne des prix des logements s'établit à 5,2 %. Mais le rythme ralentit : + 0,5 % au troisième trimestre contre 1,2 % au deuxième et 1,9 % au premier trimestre. Même en Île-de-France le prix des appartements s'est stabilisé entre le deuxième et troisième trimestre 2020. Seul celui des maisons augmente. Elles séduisent de plus en plus de Franciliens. L'effet Covid est passé par là.

**Une géographie des prix qui bouge.** Contrairement aux années passées, les hausses de prix les plus élevées ne concernent plus les marchés les plus chers (à l'exception de Lyon). Inédit, de grandes villes non métropoles (Limoges, Le Mans, Dijon, Clermont-Ferrand...) ont enregistré des hausses supérieures à 7 %. C'est la revanche des villes moyennes. Les métropoles attirent moins. Les acquéreurs sont manifestement à la recherche d'un « mieux vivre ».

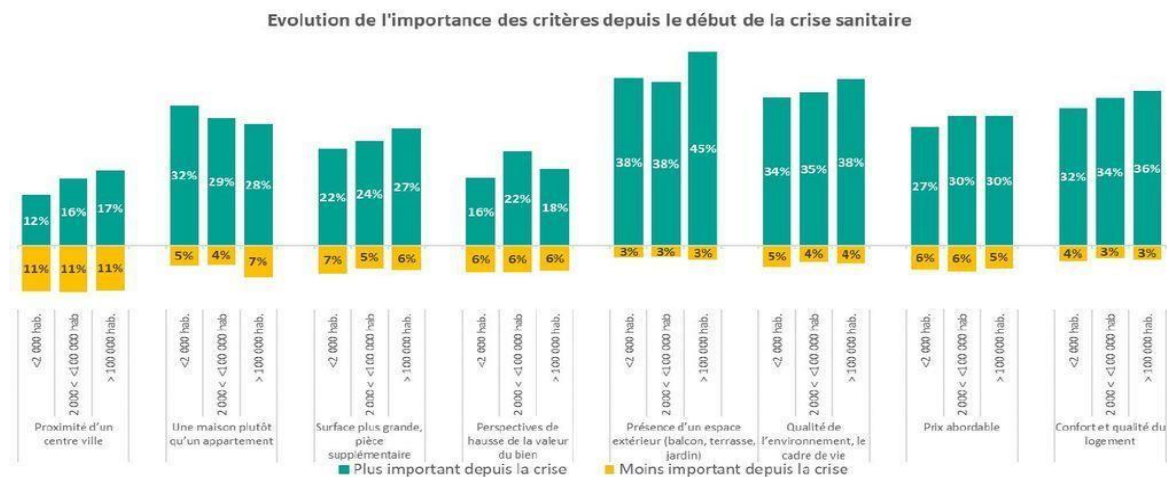


Source : Les Prix Immobiliers, prix moyens calculés à fin octobre 2020

GROUPES BPCE © BPCE

**Des critères de choix qui évoluent.** Toutes les télés ont fait des reportages sur ces familles qui quittent Paris pour un bout de jardin. Depuis la crise, le besoin de verdure, d'espaces extérieurs, la recherche d'une bonne qualité de vie et aussi des prix abordables sont devenus des critères très importants dans les recherches des acquéreurs note la BPCE. « La qualité de vie prend le pas sur la proximité des centres-villes », confirme Alain Tourdjman. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la maison est le best-seller de l'année.

### Des critères de choix qui valorisent la qualité des services d'habitat



BPCE

**La grande couronne attire de plus en plus.** L'Île-de-France n'échappe pas à cette tendance, elle est même en première ligne. La part des transactions dans l'ancien à Paris est inférieure à 20 % du volume global. Une première. Parallèlement la grande couronne monte en puissance passant de 43 % en 2019 à 48 % au troisième trimestre 2020. Dont plus de la moitié sont des maisons. Là encore la crise sanitaire et les confinements ont amplifié la perte d'attractivité de l'hyper urbain et renforcé les besoins d'espace et de qualité de l'habitat analyse la BPCE.

**Et 2021 ?** « Les taux des crédits vont rester durablement bas », prévoit Alain Tourdjman. Bonne nouvelle pour les futurs emprunteurs, leur pouvoir d'achat sera préservé.

Et si le Haut Conseil de stabilité financière a un peu desserré les conditions d'octroi des crédits, le marché restera néanmoins suspendu à la montée du chômage et à la stagnation du pouvoir d'achat. Et, bien entendu, à l'évolution de la crise sanitaire.

Source : Pap.fr

- **18/12/2020 - Pas d'euphorie attendue sur le marché immobilier après le deuxième confinement**

Alors que le deuxième confinement vient d'être levé, les professionnels de l'immobilier s'attendent à un moindre rebond de l'activité sur le marché. La situation sera donc très différente de celle du mois de mai, une véritable frénésie ayant accompagné la levée de la période de restrictions du printemps.

#### **Baisse limitée des transactions et prix stables**

Pendant le confinement d'octobre-novembre, hormis les visites étaient interdites, les activités immobilières ont pu se poursuivre. En conséquence, selon une grande plateforme spécialisée dans l'estimation du prix des biens,

La baisse du nombre de promesses de vente signées a été limitée à 10 % le mois dernier, contre 75 % en mai.

**IMPORTANT** Ce repli représente environ 10 000 transactions, nettement moins que les 180 000 contrats manqués durant le premier confinement.

S'agissant des prix, le mouvement de stabilisation se poursuit. Une légère remontée (+ 0,1 %) est ainsi observée dans les 10 plus grandes villes tricolores, un chiffre similaire à celui constaté en septembre et octobre. Au 1er décembre, le prix moyen au mètre carré sur l'ensemble du territoire s'élevait à 2 766 euros, en hausse de 0,2 % sur un mois.

Cependant, de fortes disparités sont constatées. À Paris, marché d'exception à plusieurs égards, la moyenne se maintient à un niveau record, à 10 476 euros par mètre carré. À Strasbourg et à Marseille, le taux de progression des prix se situe à 0,7 % et 0,6 % respectivement. À l'inverse, la tendance est à la baisse à Nice et Toulouse (- 0,4 %), Bordeaux (- 0,3 %) ou encore à Lyon et Rennes (- 0,1 %).

#### **Rebond limité avec une offre et une demande en baisse**

Mais l'explosion de la demande dont ont bénéficié les acteurs du marché en mai ne devrait pas se reproduire. En effet, le baromètre montre une diminution de 30 % du volume habituel de nouvelles mises en vente de biens à travers la France en novembre. De plus, les potentiels acquéreurs se sont faits plus rares en dépit des taux d'intérêt faibles, qui améliorent leur capacité d'emprunt.

Dans la capitale, mais également à Lyon et Montpellier, l'écart entre le nombre de candidats à l'achat et les vendeurs n'est plus que de 6 % alors qu'un an plus tôt, cet indicateur atteignait encore 26 % à Paris et 23 % dans la ville héraultaise. Le stock de clients a également fondu à Toulouse et Nantes (-8 %), tout comme à Marseille (-7 %), à Nice (-4 %) ou à Bordeaux (3 %).

#### **Pour les professionnels,**

Malgré les difficultés et le contexte actuel, la confiance des ménages devrait éviter un effondrement de l'activité.

En effet, 71 % des vendeurs et des acheteurs affichent une certaine sérénité concernant l'aboutissement de leur projet. L'impact économique de la pandémie pourrait cependant entraîner un recul dont l'ampleur reste incertaine.

Source : Meilleurtaux.com

- **15/12/2020 - Logement neuf : le bâtiment table sur "une crise historique du marché en 2021"**

Pour la Fédération française du bâtiment, le rebond relatif de l'an prochain ne compensera pas la chute de cette année. Son président estime que "nous allons assister à un repli sur l'emploi (avec) 50.000 postes qui seraient en danger".

(BFM Immo) - Le secteur du bâtiment ne connaîtra qu'un rebond relatif l'an prochain dans le sillage de la crise du coronavirus, a prévenu sa principale fédération, craignant notamment une chute de la construction de logements et des pertes d'emplois. L'an prochain, l'activité du bâtiment devrait bondir de 11,3%, selon la Fédération française du bâtiment (FFB).

Mais cette hausse ne suffira pas à rattraper une chute de 15% cette année, marquée par la crise sanitaire et plusieurs épisodes de confinement. "Nous allons assister à un repli sur l'emploi (avec) 50.000 postes qui seraient en danger" l'an prochain, a averti le président de la FFB, Olivier Salleron, lors d'une conférence de presse. Pour l'heure, la fédération fait état de 10.000 emplois en moins cette année, essentiellement à cause d'une chute dans l'intérim.

Le bâtiment a peu souffert du reconfinement en fin d'année, car ses chantiers ont pu continuer. Mais au printemps, lors du premier confinement, la plupart avaient été arrêtés plusieurs semaines, le temps d'instaurer des mesures sanitaires. Malgré la reprise des chantiers, le rattrapage ne sera pas total, selon la fédération, qui craint surtout une déprime durable de la construction de logements.

### **"C'est une catastrophe qui s'annonce"**

Dans ce secteur, "le rebond n'arrivera absolument pas à rattraper les années 2018-2019", a prévenu Olivier Salleron. "C'est une catastrophe qui s'annonce", juge-t-il, annonçant "une crise historique du marché en 2021" et, en conséquence, un manque de logements en France. Plusieurs facteurs expliquent ce déclin, en premier lieu une baisse marquée des permis octroyés par les élus locaux depuis plus d'un an.

Parallèlement, la FFB évoque la restriction depuis 2019 par les autorités financières des conditions d'emprunt immobilier, ainsi que l'annonce récente de nouvelles normes sur la construction neuve, dite "RE 2020". "La combinaison (de ces éléments) va entraîner des surcoûts", a estimé Olivier Salleron.

Le bâtiment a pourtant remporté une victoire récente avec la prolongation de plusieurs aides à l'achat d'un logement, dont le prêt à taux zéro (PTZ). Il devrait aussi bénéficier des mesures récentes prises en faveur de la rénovation énergétique, dont le gouvernement a fait un grand axe du plan de relance annoncé à la rentrée. "Le gouvernement a mis le paquet" dans la rénovation énergétique, a admis Olivier Salleron. Mais même si les activités de rénovation devraient retrouver leur niveau d'avant-crise, la FFB estime que cela ne suffira pas à porter tout le secteur.

*Source : lavieimmo.com avec AFP*

- **15/12/2020 - Immobilier ancien : les prix poursuivent leur courbe ascendante**

La baisse des prix de l'immobilier espérée par les observateurs n'aura pas eu lieu en cette période de crise sanitaire. La hausse est toujours d'actualité, en particulier dans l'ancien. Seul motif de réjouissance pour les futurs acquéreurs, un ralentissement de la progression est observé au troisième trimestre 2020, par rapport à l'année dernière, mais également par rapport aux trimestres précédents.



## Les acheteurs n'étaient pas au rendez-vous

Le chômage partiel ou total, la baisse de revenus, les incertitudes engendrées par la crise... sont autant de facteurs qui font que le volume des ventes enregistrées cette année sera très en deçà de celui de l'année dernière qui, rappelons-le, avait dépassé le million de transactions.

Le début de l'année était pourtant prometteur, avec le même rythme de croisière qu'en 2019. Mais dès la fin du premier trimestre est arrivée la pandémie qui, à son tour, a engendré le confinement et le gel du marché immobilier.

Avec le déconfinement au mois de mai, le secteur s'est rapidement redressé et de manière inattendue. Outre la forte envie de changer de cadre de vie, les ménages ont voulu profiter du fait que le taux immobilier soit resté à un niveau relativement bas pour se lancer dans l'achat, même si les organismes de crédit ont durci les conditions d'octroi.

Cependant, malgré ce rebond, le manque à gagner reste trop important pour espérer combler le retard.

**IMPORTANT** Fin septembre, c'est-à-dire avant le deuxième confinement, les estimations tablaient sur 990 000 transactions conclues en 2020 ; un chiffre qu'il faudra sûrement revoir à la baisse avec ce nouvel arrêt.

## Les prix ont continué leur ascension

Crise sanitaire ou pas, la tendance est restée la même en matière de prix immobilier, en particulier en ce qui concerne le marché de l'ancien.

Dans les détails, les prix ont enregistré une progression de +4,9 % au cours du premier trimestre de 2020 par rapport à la même période de l'année dernière. Cette envolée s'est poursuivie aux deuxième (+5,6 %) et troisième trimestres (+5,2 %).

Et si d'habitude les différentes villes de l'Hexagone présentent de fortes disparités au niveau de l'évolution de prix, cette fois, le léger ralentissement de la hausse d'un trimestre à l'autre est commun à toutes les régions.

*Source : Meilleurtaux.com*

## • 15/12/2020 - Bâtiment : des perspectives 2021 en demi-teinte

**Le bâtiment ne pouvait échapper à la crise qui frappe l'économie mondiale et se manifeste en France, par une chute de 9 % du PIB en 2020. Toutefois, le secteur entraîne avec lui toute une filière qui s'est mobilisée pour assurer la reprise du second semestre. Une chute de l'activité bâtiment de 15 % en 2020, mais un impact encore limité sur l'appareil de production.**

L'année 2020 se solde sur un score moins mauvais que prévu au sortir du confinement de mars-avril. Certes, l'activité des entreprises du secteur affiche -15 % en volume sur un an, mais les deux-tiers de ce recul correspondent à une véritable évaporation liée à ce premier confinement, compensée en large part par les mesures de soutien immédiat mises en place par le gouvernement, notamment l'élargissement de l'activité partielle, l'aide du Fonds de solidarité et le Prêt garanti par l'État (PGE). C'est ce qui explique, pour l'essentiel, que les entreprises de bâtiment soient toujours là et que l'emploi tienne contrairement aux premiers pronostics. De fait, en la matière, la baisse se trouve limitée à 0,8 %, soit 10 000 postes de moins, uniquement dans l'intérim. Plus en détail quant à l'activité, on relève une dégringolade en construction neuve, d'un peu plus de 22 % dans le logement et de près de 23 % dans le non résidentiel. Il faut principalement y lire les conséquences de l'arrêt des chantiers pendant le confinement, puis de la difficile reprise de l'instruction des permis et de la commande publique depuis. De ce fait, côté logement, 2020 affiche un repli de 8 % des mises en chantier et une chute de 15 % des autorisations. Côté non résidentiel, ces deux indicateurs s'effondrent respectivement de près de 15 % et 18 %. La tenue un peu moins mauvaise de l'amélioration-entretien permet de limiter la casse, avec un repli de près de 9 % hors effet prix alors que le segment comptait pour un peu plus de la moitié de la production du secteur en 2019.

## Un rebond d'activité en 2021, mais insuffisant pour redresser la barre

C'est d'autant plus vrai que les perspectives 2021 s'avèrent, au mieux, en demi-teinte. De fait, la FFB prévoit une hausse globale d'activité d'un peu plus de 11 % en volume. Cette bonne nouvelle en première lecture correspond en réalité à un simple rebond alors qu'on se compare à une année dont près d'un mois et demi a été retranché par la Covid-19 et le confinement qui s'en est suivi. De plus, ce ressaut ne permet pas de compenser l'effondrement de 2020. Ainsi, rapporté à l'activité de 2019, la prévision 2021 ressort en recul de 5,6 %, hors effet prix.

La principale raison du choc tient toujours au neuf, dont la production s'afficherait en hausse de près de 15 % en logement et de 12 % en non résidentiel sur un an... donc en repli d'environ 11 % en logement et 14 % en non résidentiel par rapport à la situation d'avant crise. Les prolongations du PTZ et du Pinel, bienvenues mais sans « coup de pouce », ne peuvent s'assimiler à des mesures de relance. D'autant que les recommandations du HCSF relatives aux conditions d'octroi du crédit pèsent lourdement auprès des candidats à la primo-accession ou à l'investissement locatif. Quant à la construction non résidentielle, l'habituel attentisme des donneurs d'ordres privés en temps de crise se trouverait complété par un nouveau repli de la commande publique. Comme le craignait la FFB, l'absence de prise en compte du segment du neuf dans « France relance » va se traduire en crise historique du marché. Les mises en chantier s'afficheraient en baisses respectives de 12,6 % en logement et de 6,0 % en non résidentiel, pour tendre vers 328 000 unités et 22,2 millions de m<sup>2</sup> sortis de terre. Quant aux permis, ils fléchiraient encore d'environ 9 % en logement et 3 % dans le non résidentiel, préparant une poursuite du recul en 2022.

L'activité sur le segment de l'amélioration-entretien ressortirait en hausse de près de 10 % en 2021, solde de deux mouvements contraires. De fait, le non résidentiel continuerait à tirer le marché vers le bas, les mesures de « France relance » ne montant en puissance que progressivement. A contrario, le logement commencerait enfin à ressentir les effets de MaPrimeRénov', sous réserve que l'ouverture de l'aide à tous les ménages, demandée et partiellement obtenue par la FFB, ne se traduise pas par de nouveaux blocages. Reste que le redressement du marché de l'amélioration-entretien permettra tout juste de compenser sa chute en 2020.

Dans un tel contexte, alors que les entreprises peuvent poursuivre leurs chantiers et ne bénéficient plus de droit au dispositif d'activité partielle, le repli de l'emploi s'accroîtra. Le solde net ressortira à environ -4,1 %, soit -50 000 postes, compte tenu de l'habituel temps d'adaptation au repli d'activité et d'une volonté des chefs d'entreprise de conserver des personnels qu'ils ont eu du mal à recruter et qu'ils ont formés.

### Trois mesures de relance

L'expérience passée montre que sortir d'une crise du secteur prend trois ou quatre ans et que le coût d'une telle action s'avère sans commune mesure avec celui des mesures de prophylaxie, prises rapidement. La FFB propose donc trois mesures simples et puissantes de relance pour le logement.

La première consiste en une mesure *booster*, soit la mise en place d'un crédit d'impôt transitoire à la primo-accession dans le neuf. Il s'élèverait à 40 % du montant des cinq premières annuités plafonnées. Versé en tiers-payant aux établissements prêteurs, en contrepartie d'une réduction équivalente de la mensualité du ménage, il serait cumulable avec le Prêt à taux zéro. Cette aide intégrerait « France relance » et serait donc mise en place pour deux ans (2021-2022). Toutes choses égales par ailleurs, y compris recommandations du HCSF et sans RE2020, nos premières estimations conduisent à retenir un impact d'une trentaine de milliers d'opérations supplémentaires permises par cette aide, pour un coût budgétaire moyen d'environ 460 M€ par an et un coût générationnel d'un peu plus de 2,2 Mds€.

La seconde mesure vise à accompagner la RE2020, avec un complément au crédit d'impôt précédent, par exemple de 10 points de pourcentage, l'aide s'établissant alors à 50 % des annuités prises en compte sur cinq ans. Le dispositif pourrait s'élargir aux

secundo-accédants, avec une aide s'élevant à 10 % des cinq premières annuités plafonnées. Faute de disposer d'une étude d'impact multi-critère partagée, l'estimation du coût de la RE2020 reste à établir. Le calibrage précis de l'aide, donc son impact et coût budgétaire, devront être affinés ultérieurement.

La troisième mesure revient à majorer le Pinel pour les logements « labellisés RE2020 ». Les taux de réduction d'impôt seraient ainsi relevés. Pour une durée moyenne d'investissement de 9 ans, cette réduction passerait de 18 % à 27 %. En première estimation, le surcoût budgétaire s'établirait, pour une génération, à près de 272 M€ en 2021.

À ces mesures, il conviendrait d'adjoindre un soutien fort à la construction locative sociale.

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

- **15/12/2020 - Immobilier neuf : le paradoxe du manque d'offre et de la stabilisation des prix**

En règle générale, la rareté d'un produit fait augmenter son prix. Mais sur le marché de l'immobilier neuf, cette règle ne prévaut plus. En effet, plusieurs événements ont grandement freiné la production de logements neufs. Il était alors aisé de deviner que le prix des biens disponibles sur le marché allait flamber. Il n'en a rien été.

#### **La loi de l'offre et de la demande ne s'applique plus**

Il est vrai qu'avec la crise sanitaire, de nombreux bouleversements ont secoué le marché immobilier. Mais en ce qui concerne le contexte dans lequel se trouve le marché français du neuf actuellement, la pandémie ne semble pas en être un facteur, ou si peu.

**IMPORTANT** Car le marché du neuf fait aujourd'hui face à un paradoxe. Alors que les biens disponibles se raréfient de plus en plus, du fait de la lenteur de la délivrance des permis, des dernières élections municipales ou encore du confinement, les prix restent quasiment au même niveau, contrairement à ce qu'ont anticipé de nombreux analystes.

#### **Pourquoi la sacrosainte loi de l'offre et de la demande ne s'applique-t-elle pas à cette nouvelle conjoncture ?**

Le prix des logements neufs (tous types de biens confondus) ne connaît que très peu d'évolution pour la simple raison que la demande se fait aussi rare que l'offre, en particulier dans les grandes villes.

D'ailleurs, il est de notoriété publique que, depuis le confinement, les ménages français, disposant d'une capacité d'emprunt suffisante, préfèrent se tourner vers les villes dites de second plan. Le marché des grandes métropoles ne connaît donc pas une tension accrue, ce qui favorise la stagnation des prix.

Ainsi, lors des six derniers mois, le prix moyen n'a progressé que de +0,3 %, bien loin des +3,4 % constatés entre novembre 2019 et le mois de mai dernier.

#### **Les disparités persistent**

Outre les prix qui se stabilisent, le marché du neuf en France connaît une autre constante, à savoir les écarts de prix entre les différentes villes.

Pendant que Paris, fidèle à elle-même, caracole à plus de 12 000 euros le mètre carré, il est possible d'acquérir une résidence dans des villes comme Perpignan ou Limoges avec un budget de moins de 3 500 euros par mètre

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

- **14/12/2020 - Immobilier : la hausse est partout**

Après le confinement, certains analystes ont noté une décélération de la hausse du prix de l'immobilier, allant même jusqu'à parler de stagnation. Une autre étude vient pourtant remettre en cause cette observation, avec cette fois une envolée plutôt

conséquence constatée dans la quasi-totalité des grandes villes françaises. 83 % d'entre elles enregistrent une progression supérieure ou égale à 5 %.

### **La raréfaction de l'offre entraîne une tension du marché immobilier**

Pour des grandes villes comme Paris, la tension du marché immobilier n'est pas chose nouvelle. Mais depuis la crise sanitaire, ce « mal » se répand vers d'autres villes qui n'y sont pas forcément habituées.

Le changement des critères de recherche des porteurs de projet n'est sans doute pas étranger à cette expansion.

Après le premier confinement, la tendance était de s'éloigner des grandes villes pour s'installer dans des endroits plus calmes, plus proches de la nature et, surtout, avec un prix abordable. Et de recourir au télétravail.

**IMPORTANT** Ainsi, les zones périphériques ont été prises d'assaut, causant alors une raréfaction de l'offre. Or, il s'agit là d'un des principaux facteurs de la hausse des prix.

Les grandes villes continuent sur leur tendance haussière

La volonté des citoyens de fuir les grandes villes ne semble pas influencer sur le comportement du prix immobilier qui continue d'évoluer vers le haut dans les localités qu'ils souhaitent quitter.

Toujours d'après l'étude, sur une année, les prix dans l'ancien ont bondi de +6,3 %, soit 1,8 point de plus que l'augmentation constatée entre novembre 2018 et novembre 2019.

Les spécialistes rappellent ainsi qu'une telle accélération n'est plus survenue depuis fin 2011, date qui correspond à la suppression du dispositif PTZ dans l'immobilier ancien.

**IMPORTANT** À titre d'information, 30 % des villes de plus de 50 000 habitants enregistrent sur une année glissante une hausse de prix à deux chiffres.

Les acheteurs sont pourtant au rendez-vous

Malgré cette hausse continue, les porteurs de projet semblent toujours très motivés. L'offre étant en net repli, **les biens mis sur le marché ne restent pas longtemps disponibles**. Les vendeurs, de leur côté, profitent de la situation pour réduire les marges de négociation.

Autre grand enseignement de l'étude : l'actuelle envolée des prix se fait plus pressante que celle constatée juste après le premier confinement.

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

### **• 10/12/2020 - Le secteur du BTP s'engage dans le plan**

L'essentielle BTP a toujours été l'un des plus importants pourvoyeurs de contrats d'apprentissage. Un rôle qui s'intensifie après le lancement du plan gouvernemental #1jeune1solution et se traduit par de nouvelles initiatives.

"On ne regarde ni la compétence ni l'expérience. Ce que je veux, c'est quelqu'un qui a envie de travailler et de se lever de bonne heure." En deux phrases, Elise Marie, chargée d'affaires pour le GEIQ BTP 31, a résumé tout l'esprit de ce groupement d'entreprises dans le secteur de la construction. Depuis toujours, la branche recrute des jeunes qu'elle forme et intègre professionnellement. "On leur met le pied à l'étrier", poursuit Elise Marie. "On leur propose un poste, une place sur un chantier, avec un renfort de formation en alternance qui peut durer jusqu'à 24 mois, dans l'objectif d'être recruté par l'entreprise en bout de parcours." Parallèlement, le GEIQ accompagne ces nouvelles recrues pour tout ce qui est social, le logement ou l'obtention du permis de conduire par exemple. Tout au long de ce processus, le GEIQ travaille en partenariat avec Pôle emploi et la mission locale.

### **Accompagnement intensif**

Et cette collaboration s'est encore renforcée depuis le lancement, cet automne, du plan gouvernemental #1jeune1solution destiné à mieux accompagner une génération très touchée par la crise économique actuelle.

Ainsi, jeudi prochain, une rencontre virtuelle sera organisée par l'agence Pôle emploi de Colomiers et la mission locale entre le GEIQ BTP 31 et des jeunes. Objectif : présenter le fonctionnement de l'organisme et proposer quelques postes d'électricien, monteur réseau et étancheur-canalisateur (voir encadré). "À l'agence de Colomiers, on a constitué deux portefeuilles accompagnement intensif jeunes", explique la conseillère Momna Faiz, qui a la charge de l'un des deux. "Le taux d'inscription des moins de 25 ans a encore augmenté depuis la rentrée." Cet accompagnement intensif, sur six mois, se caractérise par "un conseiller personnalisé qui va établir le contact deux à trois fois par mois", détaille Momna Faiz. "On met aussi des actions en place tous les mois." Après le BTP en décembre, ce sera le numérique, les services à la personne et la sécurité en janvier. Sur ces portefeuilles, le taux de retour à l'emploi est de 48 %.

### **Mode d'emploi**

La visioconférence organisée jeudi 17 décembre à 9 heures est ouverte à tous les jeunes intéressés inscrits dans les agences de Toulouse, intra et extra-muros. Pour y participer, il suffit de se rapprocher de son conseiller qui procèdera à l'inscription. Les jeunes qui ne disposeraient pas du matériel informatique suffisant pour assister au rendez-vous virtuel peuvent être accueillis par la Mission locale.

*Source : ladepeche.fr*

## **• 10/12/2020 - Immobilier : en 2020, le marché de l'ancien résiste à la Covid-19 !**

**10 Décembre 2020 - Avec environ 980.000 transactions en 2020, le marché immobilier aura fait preuve d'une belle résilience. Il aura bien résisté aux deux confinements. Une période exceptionnelle qui aura aussi mis en évidence le besoin de verdure et d'espace des Franciliens.**

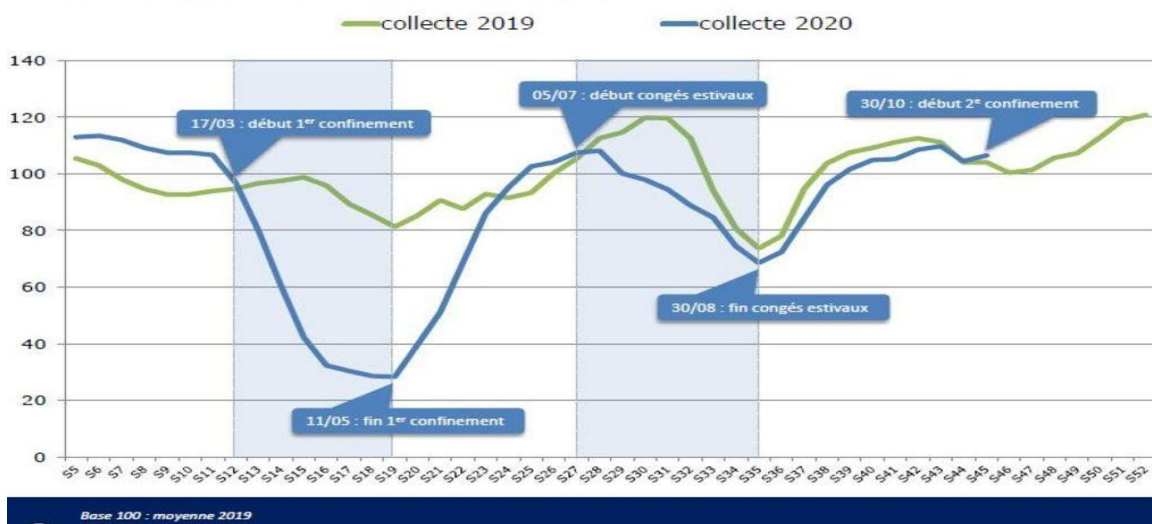
Les Notaires de France viennent de publier le bilan du marché immobilier de l'année 2020 et, malgré deux confinements, il aura plutôt bien résisté. Pour Frédéric Violeau, président de l'Institut notarial de droit immobilier du Conseil supérieur du notariat, « on devrait atteindre 970.000 à 980.000 transactions en 2020 ». Un niveau finalement pas si éloigné du record de 2019 qui avait dépassé le million. Un bilan tout à fait remarquable compte tenu des circonstances exceptionnelles que le pays traverse. Mais Frédéric Violeau de tempérer : « 2021 et surtout le second trimestre seront plus révélateurs ».

**Un marché en dos de chameau.** Début 2020, le flux d'actes de vente avait démarré sur les chapeaux de roue avec des hausses de 10 à 20 % selon les semaines comparativement à 2019. Durant le premier confinement et pendant quasiment deux mois, les transactions ont connu une chute brutale : 60 à 70 % de moins que le niveau de 2019. Dès la sortie du confinement mi-mai, une très forte reprise a eu lieu, qui dépassait le niveau de fin mai/mi-juin 2019. Après le creux du deuxième trimestre 2020 et un fort rebond au troisième trimestre 2020, le redressement est ensuite plus progressif pour un profil en « racine carré ».

**L'ancien fait de la résistance.** « Fin septembre 2020, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois n'accuse qu'une baisse de 5 % » précise Elodie Frémont Membre de la Commission des statistiques immobilières des Notaires du Grand Paris. Le volume de transactions de logements anciens cumulé sur douze mois s'est établi à 990 000 au 30 septembre 2020, contre 986 000 en août et 983 000 en juillet. Pour mémoire, on rappellera que les ventes de logements anciens n'ont dépassé les 900.000 unités qu'en 2017, 2018, 2019 et donc 2020

## INDICATEUR D'ACTIVITE ISSU DES VENTES

en France réceptionnés sur 4 semaines glissantes



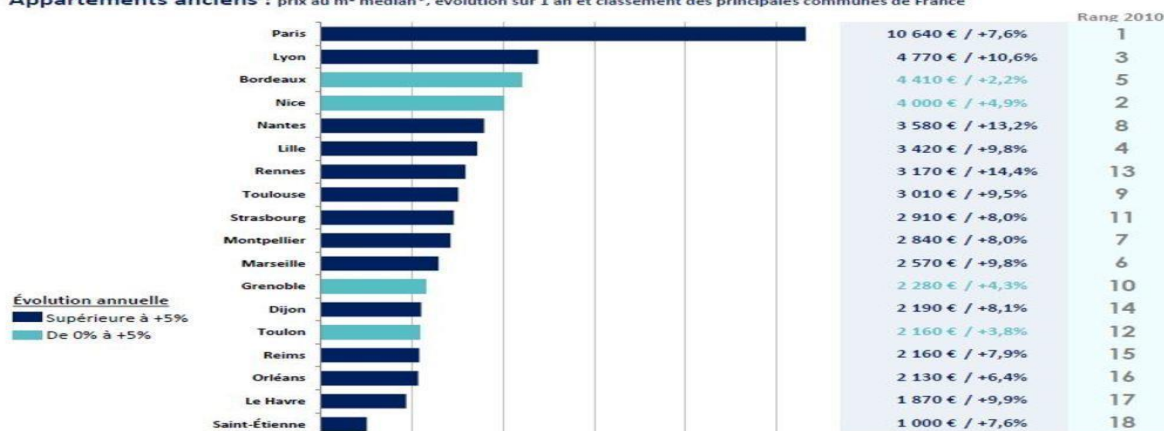
Notaires de France

**L'immobilier valeur refuge.** Pourquoi une telle résistance dans ce contexte anxieux ? « La pierre coffre-fort valeur refuge, des taux très bas, le télétravail, le besoin d'espace et de verdure, et la signature à distance des actes notariés ont permis au marché de bien résister », explique cette résilience selon Elodie Frémont. Le durcissement des conditions de crédit n'a semble-t-il pas affecté les transactions. Depuis la fin 2019, les banques appliquent les consignes de réduction des risques édictées par le Haut conseil de stabilité financière (HCSF). En particulier, la mensualité de crédit ne peut pas dépasser le tiers des revenus (règle des 33% de taux d'effort) et les durées sont plafonnées à vingt-cinq ans.

**Côté prix, l'heure reste à la hausse.** Pour les appartements, la progression sur un an atteint 6,5%. L'Île-de-France monte de 6,6%, les régions de 6,5%. « À fin janvier 2021, les projections indiquent des évolutions sur 1 an de +5,8% pour la France métropolitaine, +6,8% pour la Province et +4,6% pour l'Île-de-France » révèlent les notaires. Pour les maisons, la hausse s'accélère. Sur les trois dernières années, elles progressaient en moyenne de 2,5%. Toujours en rythme annuel, elles montent de 4,5% à fin septembre 2020. « À fin janvier 2021, d'après les projections, les évolutions sur un an atteindraient +6,8% pour la France métropolitaine, +6,7% pour la Province et +7,2% pour l'Île-de-France » ajoutent les Notaires.

## NIVEAU ET ÉVOLUTION DES PRIX PAR VILLE

Appartements anciens : prix au m<sup>2</sup> médian\*, évolution sur 1 an et classement des principales communes de France



13

\*Pour Paris, moyenne des prix sous-jacents aux indices sur les 3 premiers trimestres 2020

Source : Bases immobilières des Notaires de France

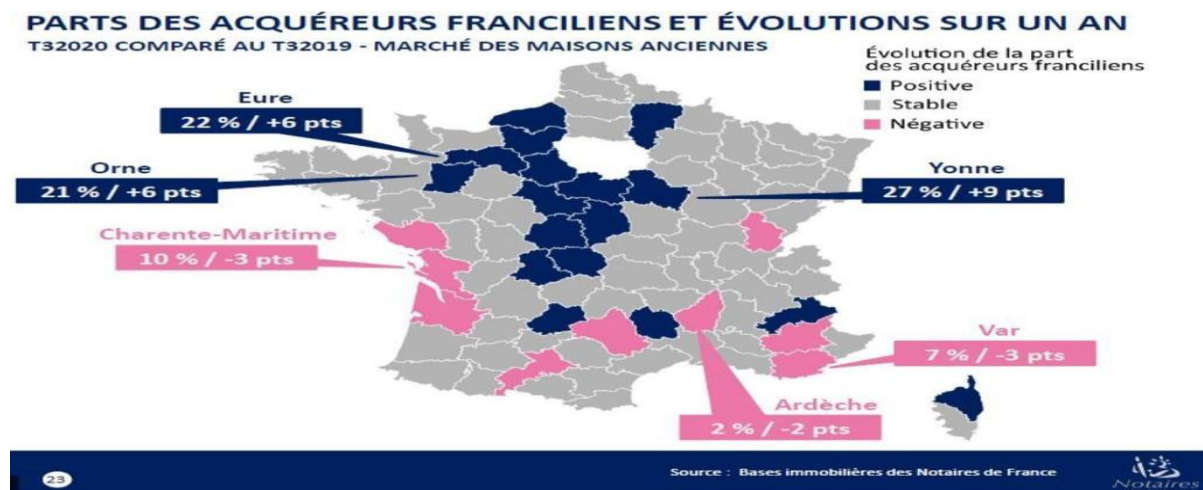
Notaires de France

© Notaires de France

**Un pouvoir d'achat qui baisse.** Malgré des taux toujours historiquement bas, le pouvoir d'achat immobilier est globalement en baisse. « La hausse des prix explique ce recul généralisé du pouvoir d'achat. » explique Elodie Frémont. En moyenne, la surface

finançable (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France s'établit à 55m<sup>2</sup> en 2020 (contre 56 m<sup>2</sup> fin 2019). Pour les maisons anciennes, la surface finançable moyenne pour mensualité de 1300 € /mois pendant 20 ans et sans apport à l'échelle de la France atteint 148 m<sup>2</sup>, en diminution de 6%. Les plus fortes baisses annuelles (en nombre de m<sup>2</sup>) sont observées dans les agglomérations du Havre, Dijon et Strasbourg avec une perte de 10 m<sup>2</sup>

**Les Franciliens à la recherche de verdure.** Le chiffre des notaires confirment un flux des Franciliens. « Ce n'est pas un exode », précise toutefois Frédéric Violeau. « On a eu un petit vent de verdure, des Parisiens habitant le centre de Paris dans un appartement à quatre qui ont préféré la grande couronne », ajoute Elodie.



© Notaires de France

Reste que la part des acquéreurs franciliens dans les régions limitrophes des marges ouest et sud a augmenté. En Normandie (Eure 22 % + 6 points, Orne 21 % + 6 points), Bourgogne (Yonne 27 % + 9 points) et Centre-Val-de-Loire (Loiret + 4 points). Feu paille ou tendance de fond ? Attendons 2021 pour y voir plus clair.

**Et 2021 ?** Des incertitudes planent sur 2021. Comment va évoluer la crise sanitaire ? Quelle sera l'ampleur de la crise économique ?). Les projections des notaires pour le quatrième trimestre 2020 laissent présager de la poursuite de la hausse, légèrement plus prononcée en Province qu'en Île-de-France (France métropolitaine + 6,6 %, province + 7,1 %, Île-de-France + 6,1 %). À fin janvier 2021, leurs projections indiquent des évolutions sur un an de + 5,8 % pour la France métropolitaine, + 6,8 % pour la province et + 4,6 % pour l'Île-de-France.

### Les chiffres clefs de l'immobilier en 2020

- + 6,5 %** : l'évolution sur un an de l'indice de prix des appartements anciens en France métropolitaine
- + 4,2 %** : l'évolution sur un an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine
- 5%** : pour le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France
- 55 m<sup>2</sup>** : la surface finançable d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France (mensualité de 800 € pendant vingt ans et sans apport), quasi stable (- 1 m<sup>2</sup>) sur un an
- 148 m<sup>2</sup>** : la surface finançable d'une maison ancienne sur l'ensemble de la France (mensualité de 1.300 € pendant vingt ans et sans apport), en diminution de 6 m<sup>2</sup> sur un an.

Source : Pap.fr

### • 07/12/2020 - Pas d'embellie pour les ventes de logements neufs pendant l'été

Après des années de baisse continue, le marché de l'immobilier neuf est en train de subir de plein fouet la crise sanitaire et économique. D'après les chiffres de la fédération des

promoteurs immobiliers (FPI) pour le troisième trimestre, les ventes ont chuté de 28,7 % en un an avec seulement 26 177 unités écoulées.

### **Chute des ventes de logements neufs durant l'été 2020**

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) a récemment présenté les chiffres du secteur pour le troisième trimestre et le bilan est plus que mitigé. D'après leur rapport,

Seulement 26 177 logements ont trouvé preneur entre le 1er juillet et le 30 septembre, ce qui représente un recul de 28,7 % par rapport à la même période l'an dernier.

Alors que d'autres secteurs ont bénéficié d'une reprise après la levée du premier confinement au printemps, les promoteurs n'ont observé aucune amélioration durant l'été. Même les taux de prêt immobilier toujours très bas malgré un durcissement des critères d'octroi des banques n'ont pas permis le rebond escompté.

Pour les professionnels, c'est le signe que

Le blocage du marché est dû à des difficultés qui vont au-delà de la crise sanitaire.

D'ailleurs, le mouvement baissier dure depuis plusieurs années, et la pandémie n'a fait que l'accélérer.

### **Ralentissement de la hausse des prix**

**IMPORTANT** Les promoteurs dénoncent en premier lieu la frilosité des élus locaux en matière de délivrance de permis de construire.

Les municipales de 2020 n'ont pas arrangé les choses, avec une campagne qui a duré plus longtemps que prévu à cause du confinement. En outre, d'après la FPI,

Le stock de biens disponibles à la vente a décroché de 37,5 % au troisième trimestre, et avec 15 000 unités, atteint un seuil historique.

### **Un facteur nouveau pourrait néanmoins changer la donne à terme.**

**IMPORTANT** Après des années de hausse, les prix commencent à se stabiliser doucement, ou tout au moins, leur rythme de croissance ralentit par rapport au troisième trimestre 2019 (+0,3 %).

Toutefois, les professionnels tempèrent, soulignant qu'il faut laisser passer plusieurs trimestres pour parler d'un changement de tendance.

À court terme, le repli devrait se confirmer avec la crise qui se poursuit, le reconfinement depuis fin octobre, et l'incertitude concernant l'avenir. Autant de facteurs qui n'incitent pas à l'investissement.

*Source : Meilleurtaux.com*

### **• 04/12/2020 - Le marché résiste, mais pas de rebond attendu en décembre**

Tout porte à croire que cette fin d'année ne connaîtra pas la même euphorie immobilière que l'on a connue à la sortie du premier confinement.

Contrairement au premier confinement, l'immobilier a continué de fonctionner durant le mois de novembre, malgré l'interdiction des visites.

Le marché connaîtra-t-il l'euphorie du mois de mai dernier ? Pour Meilleurs Agents, spécialisé dans l'estimation immobilière, l'éventuel rebond du marché sera limité pour plusieurs raisons.

### **Les ventes se maintiennent**

Alors que le nombre de promesses de vente signées pendant le premier confinement s'est effondré de près de 75% selon le dernier baromètre national de Meilleurs Agents, il n'a reculé que de 10% en novembre, le secteur de l'immobilier ayant poursuivi en partie ses activités.

C'est donc ainsi moins de 10 000 ventes qui ont fait défaut durant ce mois, contre 180 000 lors du 1er confinement.



## Les prix restent tables

Le mois de novembre s'inscrit dans la droite ligne de septembre et d'octobre, à savoir un rééquilibrage progressif du marché (+ 0,1% dans les dix plus grandes villes de France).

Le m2 moyen s'élève à 2 766 € (+ 0,2%) en France au 1er décembre par rapport au mois de novembre.

Dans la capitale, il est stable à 10 476€. À Strasbourg, le m2 augmente de + 0,7% et à Marseille de + 0,6%. Il baisse de - 0,4% à Nice et Toulouse, de - 0,3% à Bordeaux et de - 0,1% à Lyon et Rennes.

## Un rebond du marché limité

Si la sortie du confinement en mai dernier s'est accompagnée d'une période d'euphorie avec une véritable explosion du nombre de promesses de vente signées, tout laisse à penser que l'éventuel rebond du marché sera limité, estime Meilleurs Agents.

En effet, l'ajout de nouvelles annonces de mise en vente a diminué de près de 30% au niveau national, par rapport au rythme habituel durant le mois qui vient de s'écouler.

Le réservoir d'acheteurs potentiels a fondu entre les deux confinements. À Montpellier, Lyon et Paris, par exemple, on ne compte plus que 6% d'acheteurs de plus que de vendeurs.

Même constat à Bordeaux (3%), Nice (4%), Marseille (7%) ou encore Toulouse et Nantes (8%). À titre comparatif, à la même période l'année dernière, la capitale en comptait 26%, Rennes 29% et Montpellier 23%.

## La confiance dans la pierre résiste

Le marché immobilier ne devrait pas pour autant s'effondrer, notamment grâce au maintien de la confiance des ménages.

En effet, 71% des vendeurs et des acheteurs déclarent rester positifs et sereins face à l'avenir, malgré le contexte actuel.

La perspective d'un vaccin contre la Covid-19 semble jouer sur le maintien de leur moral.

Cependant, il connaîtra une phase de repli dépendant de l'ampleur des conséquences économiques de la crise, remarque Meilleurs Agents.

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

## • 04/12/2020 - Immobilier : les taux retrouvent leur niveau d'avant-crise

**CONJONCTURE.** Le taux moyen des crédits immobiliers a légèrement baissé en novembre en France et se rapproche peu à peu de son niveau historiquement bas d'avant la crise sanitaire, d'après l'étude Crédit Logement/CSA parue début décembre.

Le mois dernier, les taux des crédits immobiliers accordés par le secteur concurrentiel français se sont en moyenne établis à 1,20%, détaille dans un communiqué l'observatoire Crédit Logement/CSA, qui associe les principales banques françaises à un institut d'études de marché. C'est un peu moins que le mois précédent - 1,21% - et, surtout, cela confirme que les taux redeviennent de plus en plus avantageux après une nette hausse lors du déclenchement de la crise sanitaire du coronavirus au printemps et du premier confinement.

Leur niveau moyen "revient pratiquement au niveau qui était le sien avant la mise en œuvre du premier confinement", note l'observatoire. A l'époque, les taux étaient à des niveaux historiquement bas, répercutant notamment les politiques monétaires très favorables au crédit de la part de la Banque centrale européenne (BCE). Désormais, "en dépit du renforcement de la crise économique et sociale, les banques continuent à améliorer les conditions des crédits octroyés", assure l'observatoire.

## 18% des crédits accordés en moins de 2020

Néanmoins, cette évolution ne profite pas de la même manière à tout le monde, les conditions étant moins favorables pour les plus pauvres et les plus jeunes. "Les emprunteurs qui ne présentent pas les meilleurs profils - niveaux des revenus et de l'apport personnel - ont bénéficié d'une baisse de taux un peu moins rapide que celle des autres emprunteurs, sur les durées les plus longues", souligne l'observatoire.

Par ailleurs, les taux de refus ont fortement augmenté, en cette fin d'année, par rapport au 1er trimestre, explique Vousfinancer. Ils sont passés "de 7 % au 1er trimestre 2020 à 17 % à fin novembre. Et si au final, plus de 80 % des dossiers envoyés aux banques parviennent tout de même à obtenir un accord de crédit, pour certains, c'est le cas au bout de 1 voire 2 refus". Au total, l'observatoire Crédit Logement/CSA note tout de même une baisse du nombre de prêts accordés de 18% sur l'ensemble de l'année 2020.

Au-delà de la crise sanitaire, les professionnels de l'immobilier en tiennent responsable la mise en place, voici un an, de mesures plus strictes par les autorités financières pour resserrer un peu les conditions d'emprunt.

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

- **03/12/2020 - Les professionnels des matériaux de construction très pessimistes pour 2021**

**En 2020, l'activité granulats devrait se contracter de 8% et celle du béton prêt à l'emploi (BPE) de 10%. Le secteur ne voit pas d'amélioration pour l'an prochain.**

(BFM Immo) - La production de matériaux de construction devrait rester aussi atone en 2021 qu'en 2020, où l'activité granulats devrait se contracter de 8% et celle du béton prêt à l'emploi (BPE) de 10% en raison du Covid-19, s'inquiète l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction (Unicem). "Les livraisons de BPE s'inscriront ainsi 5% en deçà de leur moyenne des 10 dernières années, à 36,3 millions de m3. Quant à la production de granulats, elle atteindrait les 326 millions de tonnes, soit un niveau de 10% en dessous de la moyenne de ces 10 dernières années (358 millions de tonnes), une décennie pourtant marquée par la crise financière de 2008", anticipe un communiqué.

Malgré le "rebond rapide et vigoureux" des livraisons à la sortie du confinement au printemps, les pertes de production entre mars et mai ne seront pas comblées, assure encore l'Unicem qui prévoit également l'"impact" du confinement de l'automne sur le secteur en dépit de la poursuite des chantiers.

#### **Des carnets de commandes qui ne se remplissent plus**

En 2021, l'activité devrait "peiner à dépasser les niveaux de 2020" et demeurera "encore très en deçà de ceux de 2019", est-il précisé. Près de 90% des chefs d'entreprises s'attendent ainsi à une baisse d'activité dans les 6 prochains mois, selon une enquête d'opinion de l'Unicem réalisée en novembre.

Les professionnels de la construction constatent que leurs carnets de commande ne se remplissent plus et que l'activité actuelle provient de chantiers engagés avant la crise. Pour les granulats, l'activité pourrait progresser de 4% en 2021 par rapport à 2020, mais celle du béton devrait être "quasi nulle". "Les niveaux de production de 2021 s'établiraient ainsi bien en deçà de ceux de 2019 autour de -5 % pour les granulats et de -10 % pour le BPE", conclut l'Unicem.

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

- **26/12/2020 - Aux Etats-unis, le boom des maisons multigénérationnelles**

**Récession de 2009, crise économique liée au Covid, ... De nombreux Américains ont fait le choix de retourner vivre chez leurs parents avec leurs enfants. Trois générations cohabitent alors sous un même toit.**

(BFM Immo) - Quand Katie Marcoux s'est séparée de son mari en 2007, elle est allée vivre chez ses parents avec ses deux filles de 6 et 7 ans pour des raisons financières. Elle pensait y rester tout au plus un an. Treize ans plus tard, les trois générations cohabitent toujours... nouveau mari compris. Aux Etats-Unis, un Américain sur cinq vit dans une maison "multigénérationnelle", selon le cabinet Pew Research Center.

Le phénomène est originellement lié à la vague d'immigration à partir des années 1980 et l'arrivée de nombreux asiatiques et hispaniques, habitués à vivre tous sous le même toit. Puis, elle s'est accélérée avec la grande récession de 2009 pour grimper aux niveaux des années 1950. Elle se renforce à présent avec la pandémie de Covid-19. "Ma situation financière n'était pas terrible", raconte Katie Marcoux, 49 ans, depuis la maison commune à Potomac dans le Maryland. Avec son salaire d'employée "de base" à mi-temps dans une école, impossible de joindre les deux bouts.

### **Le soutien des parents**

Puis, elle évolue professionnellement vers un emploi à plein temps et bien mieux rémunéré, grâce au soutien de ses parents qui s'occupent des "filles", les conduisent à leurs activités quand elle travaille. "On a vraiment remis notre fille sur pied", témoigne sa mère Judy Kristensen, âgée de 78 ans. Et même plus: "ma situation financière s'est énormément améliorée, de façon exponentielle", renchérit Katie.

Pour son mari Eric Marcoux, 47 ans, emménager chez ses beaux-parents était une évidence. "Judy et Dano m'ont toujours fait sentir que j'étais chez moi", témoigne cet ancien cartographe dont le chien, Jazzman, est venu agrandir la famille. Bien sûr, tout n'était pas "idéal" au début, confie-t-il. Quand il emménage, il doit partager une petite salle de bain avec son épouse et ses belles-filles adolescentes. Mais après avoir brièvement songé à emménager dans leur propre foyer, le couple décide que le mieux est d'agrandir et réaménager la maison. "Personnaliser la maison a tout changé", témoigne Eric.

C'est un point fondamental pour faire cohabiter plusieurs générations, acquiesce Dana Scanlon, agent immobilier de la région de Washington qui constate une accélération de la tendance depuis le début de la pandémie en mars. "De nombreux couples avec de jeunes enfants emménagent avec leurs parents, dans les grandes maisons dans lesquelles ils ont grandi, ce qu'ils n'auraient jamais imaginé faire auparavant", explique-t-elle. Cela leur donne la possibilité d'avoir des baby-sitters sur place ou des "superviseurs d'école Zoom" pendant qu'ils télétravaillent. Car aux Etats-Unis, de nombreuses écoles sont toujours fermées.

### **Echapper à la solitude**

La tendance s'accélère aussi en raison du vieillissement de la population. Les générations de baby-boomers encore en forme s'occupent des petits enfants en attendant un retour d'ascenseur quand ils ne seront plus à même de vivre indépendamment. Pour Judy et Dano, vivre ensemble, c'est aussi échapper à la solitude qui guette certains de leurs amis. S'occuper de ses parents vieillissants a toujours fait partie "du plan", souligne Katie. "Quand on a modifié la maison, nous avons aussi fait refaire leur salle de bains pour qu'elle soit plus adaptée à leurs vieux jours", dit-elle. Avec ses deux frères qui vivent dans la région, c'était une "sorte d'accord" tacite: elle allait vivre chez leurs parents mais prendrait soin d'eux le temps venu.

Une de ses filles, Jenna Kolb, 19 ans désormais, a emménagé à New York chez son père pour poursuivre ses études. Mais Eva, 20 ans, étudiante en conception graphique, se verrait bien perpétuer ce mode de vie dans cette même maison. "Je me sens en sécurité ici", explique-t-elle, insistant sur la sécurité émotionnelle que ce vivre ensemble lui procure. Selon son grand-père, un lien extrêmement fort s'est développé: "Nous sommes très proches de tous nos petits-enfants" mais avec Eva et Jenna, "c'est vraiment très spécial", dit-il, ému. Et Eva l'assure, elle n'est pas un cas isolé de sa génération.

Richard Fry, chercheur au Pew Research Center, a publié une étude en 2018 sur les maisons multigénérationnelles. "En dix ans, il y a eu un très fort accroissement de jeunes adultes âgés de 25 à 29 ans vivant dans les foyers multigénérationnels", détaille-t-il. Entre 2007 et 2016, ils sont passés de 23 à 33%. "Cela reflète en partie clairement le fait qu'il existe un segment de jeunes adultes qui ont tout simplement des difficultés à gagner suffisamment d'argent pour pouvoir vivre de manière autonome", dit-il. De nombreux jeunes Américains croulent notamment sous leurs prêts étudiants.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **23/12/2020 - États-Unis Forte baisse des ventes de maisons neuves en novembre**

**(New York) Les ventes de maisons neuves aux États-Unis ont nettement baissé en novembre, selon les données mensuelles du département du Commerce publiées mercredi.**

Au total, 841 000 maisons neuves ont été vendues le mois dernier dans le pays, en baisse de 11 % comparé aux ventes enregistrées en octobre qui ont elles été révisées à la baisse (945 000), a précisé le ministère dans un communiqué.

Les ventes sont inférieures aux attentes des analystes, qui tablaient sur 900 000.

Elles retombent pour le deuxième mois consécutif sous la barre symbolique du million, qui avait été franchie en août.

Il s'agissait alors d'une première depuis 2006, juste avant l'éclatement de la bulle immobilière qui a conduit à la crise financière de 2008.

Toutes les régions américaines ont vu leurs ventes de maisons neuves diminuer en novembre, avec des baisses plus marquées dans le Midwest (-43,3 %) et dans l'Ouest (-17,3 %) du pays.

En outre, le mois dernier, le prix médian s'est établi à 335 300 dollars, un peu moins que le chiffre révisé du mois d'octobre (337 500 dollars) et nettement inférieur à celui de février (345 000 dollars), avant l'arrivée de la pandémie aux États-Unis.

Malgré le repli de novembre, le rythme des ventes aux États-Unis reste soutenu. Sur un an, comparé à octobre 2020, elles sont en hausse de 20,8 %.

Source : lapresse.ca

- **17/12/2020 - USA : +1,2% de mises en chantier en novembre**

(CercleFinance.com) - Selon le Département du Commerce, les mises en chantier de logement ont augmenté de 1,2% en données corrigées des variations saisonnières le mois dernier aux États-Unis, à 1.547.000 en rythme annualisé, niveau un peu supérieur au consensus.

Le nombre de permis de construire de logement, censé préfigurer les mises en chantier futures, a quant à lui grimpé de 6,2% à 1.639.000 en novembre, alors que les économistes l'attendaient en progression bien plus modeste.

Copyright (c) 2021 Cercle Finance. Les informations et analyses diffusées par Cercle Finance ne constituent qu'une aide à la décision pour les investisseurs. La responsabilité de Cercle Finance ne peut être retenue directement ou indirectement suite à l'utilisation des informations et analyses par les lecteurs. Il est recommandé à toute personne non avertie de consulter un conseiller professionnel avant tout investissement.

Ces informations indicatives ne constituent en aucune manière une incitation à vendre ou une sollicitation à acheter.

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

- **16/12/2020 - Etats-Unis : l'indice NAHB inférieur aux attentes en décembre**

(AOF) - L'indice NAHB, qui mesure la confiance des constructeurs immobiliers américains, est ressorti à 86 en décembre 2020, décevant les attentes du consensus Briefing.com (88). En novembre, l'indice NAHB s'établissait à 90.

Source : [bourse.lefigaro.fr](https://www.bourse.lefigaro.fr)

- **08/12/2020 - Dynamisme inattendu du marché immobilier américain et envolée des prix**

En pleine pandémie, les ventes de biens immobiliers s'envolent aux États-Unis. Sur le segment de l'ancien, le volume de transactions a même égalé en octobre dernier le record établi en début 2006. Mais cette effervescence entraîne une baisse du stock de biens disponibles sur le marché, ainsi qu'une envolée des prix.

### **Une forte demande pour des résidences principales et secondaires**

La pandémie de Covid-19 a imposé la mise en place de restrictions sur l'activité économique et des difficultés financières pour les ménages. En réponse, la Banque centrale américaine a décidé en mars une réduction drastique de ses taux d'intérêt. Attirées par ces prêts immobiliers bon marché, les personnes dont l'emploi n'a pas été affecté par la crise et qui ont la possibilité de télétravailler se sont empressées d'acheter un logement mieux adapté à leurs besoins.

Beaucoup ont même réussi à s'offrir un bien plus spacieux ou doté d'un espace extérieur grâce aux économies forcées réalisées depuis le début de la pandémie. En effet, faute de pouvoir voyager ou de s'adonner à leurs loisirs habituels, les consommateurs ont pu mettre de l'argent de côté.

**IMPORTANT** Les acteurs du secteur s'étonnent d'ailleurs de la frénésie des derniers mois et de la hausse continue de la demande, un scénario contraire à celui observé en 2008-2009 pendant la crise financière.

Cette fois, non seulement le marché reste dynamique, mais selon ces professionnels,

Chaque catégorie d'acquéreur vise un logement plus grand que celui qu'elle occupe actuellement.

Par exemple, les propriétaires d'un studio ciblent un deux-pièces au moins, tandis que ceux qui disposaient d'un petit appartement cherchent à passer à une maison, etc. Ils parlent ainsi d'une « pyramide ».

Un afflux de demandes porté par les ménages aisés

La fédération nationale des agents immobiliers (NAR) annonçait en octobre dernier

L'atteinte du pic de début 2006 en termes de volumes de transactions.

Autre constat,

**IMPORTANT** Le marché des résidences secondaires est également en plein essor, dopé par le maintien du télétravail.

Mais une offre de moins en moins fournie tire les prix vers le haut. Les statistiques établies la NAR pour le troisième trimestre montrent une hausse de 12% sur un an du prix médian des maisons individuelles, qui grimpe à 313 500 dollars.

Ce taux de croissance est quatre fois plus élevé que celui du revenu familial médian, estimé à 2,9 %.

Souligne la fédération.

La conséquence, comme le déplorent les professionnels, est

« L'exclusion des primo-accédants, dont la part sur l'ensemble des nouveaux propriétaires est passée de 33 % à 31 % entre 2019 et 2020.

Les ménages plus modestes et les locataires ne parviennent plus à épargner suffisamment pour se constituer l'acompte indispensable à l'obtention d'un emprunt destiné à un premier achat.

Pour lutter contre l'aggravation des inégalités, la NAR recommande le renouvellement du stock grâce à la construction de logements et la mise en place de mesures incitatives à l'attention des investisseurs immobiliers afin qu'ils cèdent leurs propriétés. Pour la fédération, c'est uniquement à ces conditions que les ménages plus modestes pourront accéder à la propriété.

Source : Meilleurtaux.com

## • 21/12/2020 - Qu'advient-il des prix de l'immobilier en 2021 ?

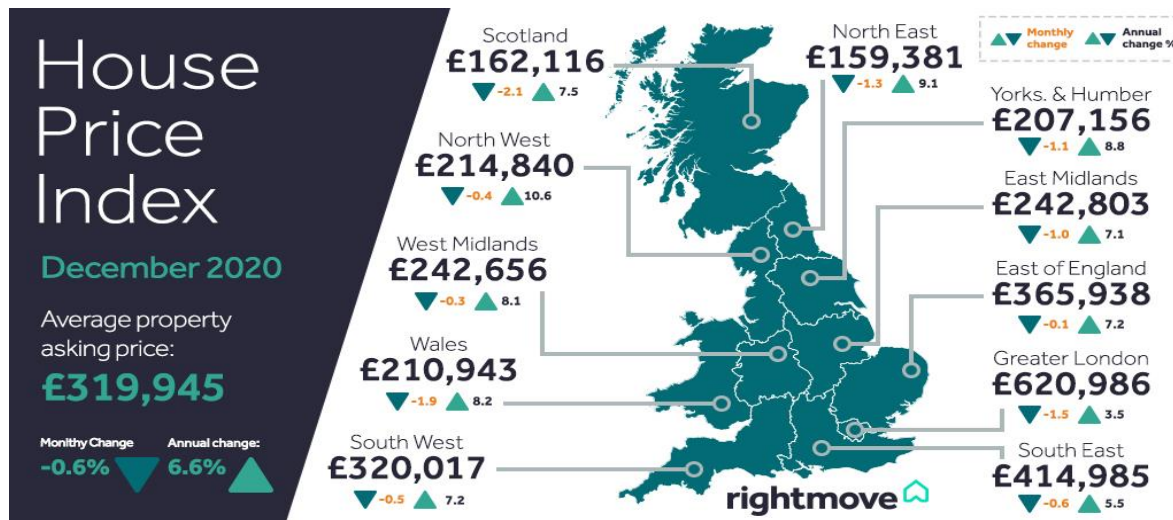
**Le marché immobilier a connu un mini boom en 2020, et la grande question que beaucoup d'entre vous veulent répondre est : les prix vont continuer à augmenter en 2021 ?**

Bien que nous n'ayons pas une boule de cristal, nous avons le plus grand public de chasse à domicile au Royaume-Uni, ainsi qu'un aperçu unique de la demande future de propriété.

Tellement armés de toutes ces données, nous avons produit une prévision de ce que nous pensons qu'il adviendra des prix de l'immobilier en 2021.

Notre principale prédiction est que la récente flambée des prix demandés moyens se poursuivra jusqu'à l'année prochaine, car les besoins en logements du pays sont susceptibles de l'emporter sur toute incertitude économique.

Plus précisément, nous prévoyons une forte croissance des prix moyens des maisons à l'échelle nationale en 2021. Toutefois, nous pensons que la hausse des prix sera à un rythme plus lent que cette année, qui a terminé en hausse de 6,6% par rapport à 2019.



## Que peut-on attendre du marché immobilier en 2021 ?

Ce sera un début d'année 2021 chargé. Le Nouvel An est généralement l'occasion de prendre des résolutions pour l'année à venir, et beaucoup y verront l'occasion de tracer une ligne sous 2020, qui pourrait bien inclure un nouveau départ dans une nouvelle maison pour ceux qui n'ont pas déjà agi.

Beaucoup d'entre vous l'ont déjà fait cette année, et beaucoup d'autres continuent de le faire malgré la période saisonnière plus calme précédant la période de Noël et la diminution des chances de terminer un achat avant la date limite des droits de timbre en mars.

Malgré le tic-tac, environ 130 000 ventes ont été convenues au cours du dernier mois, en hausse remarquable de 44 % par rapport à la même période en 2019.

Toutefois, il reste un blocage de traitement et certains achèvements devraient déjà être retardés jusqu'en avril de l'année prochaine, en particulier lorsqu'il y a des retards de recherche, des problèmes juridiques ou des demandes hypothécaires complexes.

## Que se passera-t-il à la fin des vacances du droit de timbre?

Ce sera un deuxième trimestre plus lent une fois le congé de timbre terminé, bien que même avec le prix moyen en Grande-Bretagne en hausse de 6,6% cette année, les taux hypothécaires bon marché qui sont disponibles pour certains laissent place à une croissance des prix plus modeste - malgré la perte de l'économie d'impôt.

## Que disent les experts ?

Notre expert résident en données immobilières Tim Bannister a expliqué qu'il pourrait être plus silencieux sur le marché au printemps.

Il a déclaré : « 2021 a beaucoup de variables, et n'est donc pas facile à appeler, mais avec les indicateurs avancés uniques de Rightmove du comportement des acheteurs et des vendeurs, nous sommes confiants que le marché du logement continuera à surpasser les attentes générales l'année prochaine comme il l'a fait.

« Notre prévision pour 2021 d'une hausse des prix de 4 % est plus prudente que la moyenne nationale insoutenable de 6,6 % observée cette année. Il est probable qu'il y aura une accalmie au deuxième trimestre à moins que le droit de timbre vacances est prolongée, mais pour de nombreux acheteurs son retrait ne sera pas faire ou casser, mais peut les amener à réduire leurs offres dans une certaine mesure pour compenser la taxe plus élevée, et en effet de nombreux vendeurs peuvent être prêts à aider à atténuer la perte financière de leur acheteur.

« Les premiers acheteurs resteront largement exemptés, de sorte que dans la plupart des cas, ce ne sera pas pire. Les économies maximales de £2,450 au Pays de Galles ou £2,100 en Écosse sont considérablement moins décisives que les £15,000 disponibles en Angleterre pour une maison coûtant £500,000 ou plus, qui ne s'applique toutefois qu'à une petite partie du marché. »

Source : [rightmove.co.uk](https://www.rightmove.co.uk)

### • 14/12/2020 - Combien les prix de l'immobilier ont-ils augmenté cette année ?

Ce n'est pas un secret que le marché de propriété a été témoin beaucoup de tendances inattendues cette année, en grande partie dues beaucoup de home-movers reprioritising leurs besoins de logement depuis le verrouillage.

Nous avons vu une forte augmentation de la demande pour les zones rurales, nous avons révélé que les gens se sentent le plus satisfaits vivant sur la côte, et il y a eu une énorme augmentation dans les gens à la recherche de propriétés avec des bureaux à domicile.

Cependant, au milieu de toutes les nouvelles tendances qui se sont déroulées en 2020, nous avons vu plus de chasseurs à domicile qui cherchent à se déplacer que jamais auparavant.

En fait, la dynamique inattendue du marché cette année a conduit à des prix demandés moyens terminant en hausse de 6,6% par rapport à 2019.

Malgré une légère baisse mensuelle de 0,6 %, les prix demandés moyens dans l'ensemble du pays ont augmenté de 19 920 £ pour atteindre 319 945 £ au cours des 12 derniers mois.

Le congé de droits de timbre a sans aucun doute ajouté un certain élan supplémentaire, mais la demande des acheteurs était déjà très élevée avant son annonce en Juillet, et reste remarquablement résilient à 53% de plus qu'il y a un an, malgré la probabilité décroissante de terminer un achat d'ici le 31 Mars si elle est convenue maintenant.

La demande a donc dépassé l'offre en 2020, le nombre de propriétés venant sur le marché pour l'année à ce jour ayant diminué de 0,6% par rapport à la même période en 2019, et le nombre de ventes convenues de 8,3%.

En conséquence, le nombre de propriétés disponibles à la vente est à un niveau record, ce qui indique la possibilité de nouvelles hausses de prix modestes dans l'ensemble en 2021.

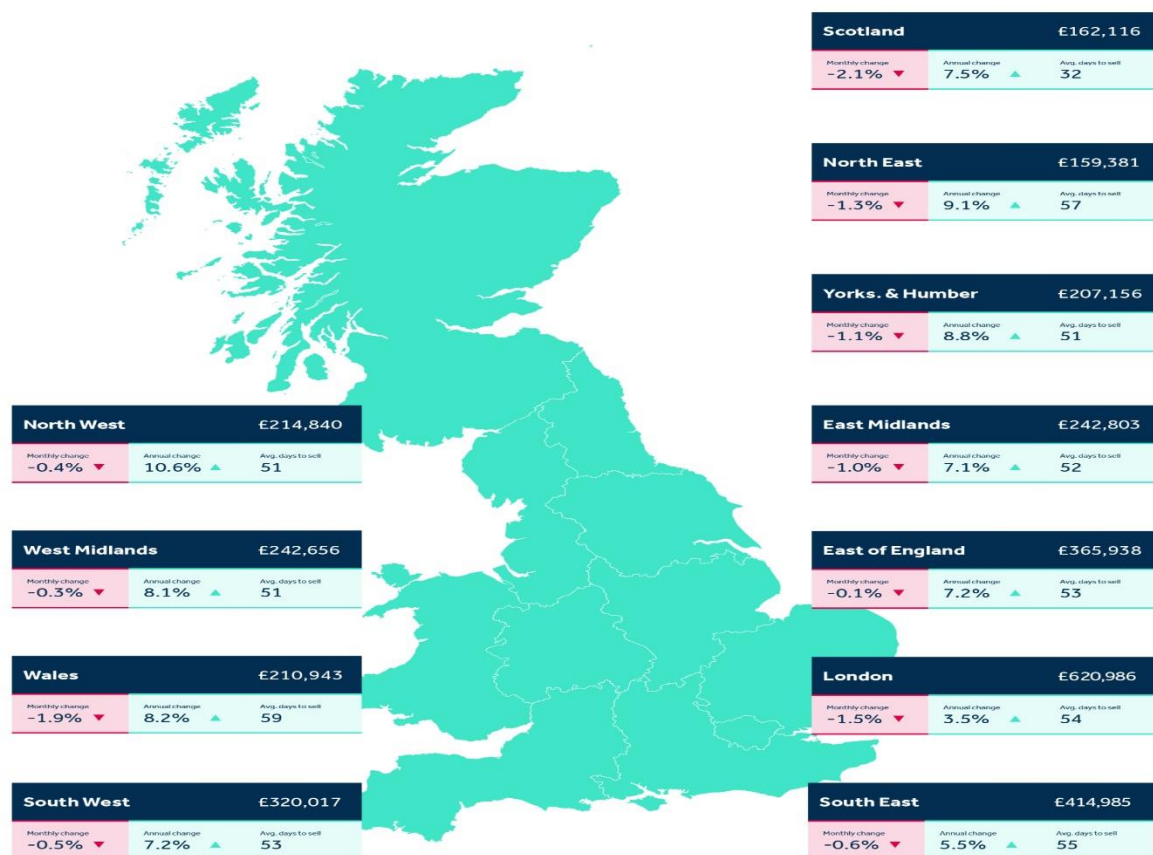
Ayant le plus grand public de chasse à domicile au Royaume-Uni, nous avons un aperçu unique de la demande future pour la propriété, et cela, à côté d'autres preuves, soutient notre croire que les prix continueront d'augmenter dans l'année prochaine.



## Qu'est-il arrivé à demander des prix dans votre région?

### House Price Index

● Increase from previous month    ● Decrease from previous month



### Que disent les experts ?

Notre expert résident en données immobilières Tim Bannister a expliqué qu'en dépit des réserves concernant le Brexit, la fin des vacances de droits de timbre et les incertitudes liées à la pandémie, il y a encore de l'espoir que nous puissions revenir à une sorte de normalité à la fin de 2021.

Il a déclaré: « Malgré ces vents contraires, la demande continue reste très élevée, ce qui indique qu'il reste beaucoup de carburant dans le réservoir pour le marché du logement. Les taux d'intérêt demeurent à des creux presque records, et nous nous attendons à une plus grande disponibilité de prêts hypothécaires à faible dépôt à des taux concurrentiels l'an prochain.

« Ces deux facteurs aideront à huiler les roues pour l'achat d'une maison par les « épargnants accidentels » qui ont collectivement économisé £ 100 milliards qu'ils ne pouvaient pas dépenser pendant les restrictions pandémiques.

« Avec l'espoir d'un retour à une plus grande normalité au second semestre de 2021 et d'une mentalité probable de « nouveau départ » pour certains, il y a de bonnes raisons de continuer à avoir un sentiment positif du marché qui l'emportera sur les défis économiques, politiques et sanitaires à venir.

« La demande rurale, rurale et côtière demeurera élevée pour ceux qui réévaluent leur mode de vie, mais une plus grande normalité contribuera également au rétablissement des aspects de la vie en ville qui ont vu leur attrait baisser. » **Que voient les agents immobiliers ?**

Nick Leeming, président de Jackson-Stops, a déclaré : « Le début de la nouvelle année est traditionnellement une période chargée sur le marché du logement, avec les acheteurs et les vendeurs de prendre la période des fêtes à planifier pour l'année à venir.

« Toutefois, nous nous attendons à ce que les premiers mois de 2021 soient particulièrement actifs, car les acheteurs tentent de faire des affaires avant le 31 mars. Ceux qui cherchent à faire des économies sur le jour férié de droit de timbre doivent agir maintenant, nous conseillons à tous les chasseurs de maison sérieux d'avoir leurs offres dans le plus tard Janvier.

« Les acheteurs et les vendeurs à l'extrémité principale et super-prime du marché continueront de bouger tout au long de 2021 en raison d'un changement dans les aspirations de style de vie qui ont été stimulés par la pandémie covid-19.

« Bon nombre de ces clients entreront sur le marché du logement pour la première fois depuis des décennies, car ils n'ont pas eu un besoin urgent de déménager ou d'acheter une résidence secondaire, alors ils ont tenu bon jusqu'à maintenant. Alors que l'introduction d'un vaccin viable agira comme un coup de feu au bras pour le marché du logement, rétablissant la confiance à tous les niveaux, le retour de SDLT ralentira les transactions à l'extrémité inférieure du marché, bien que l'extrémité supérieure restera résiliente.

Marc von Grundherr, directeur de Benham et Reeves, a ajouté: « Nous assistons certainement à une arrivée au sprint cette année en ce qui concerne le marché immobilier britannique. Cela a été principalement motivé par la stimulation du gouvernement sous la forme de vacances de droits de timbre, la protection du marché contre l'air traditionnel de léthargie qui vient que nous approchons de la période de Noël, et de le garder en forme à la fois en ce qui concerne les niveaux de transaction et la croissance des prix sont concernés.

« Nous nous attendons à ce que ce raz-de-marée de l'élan du marché se répande au cours de l'année prochaine et que le marché reste dynamique, alors que les acheteurs de maison s'élancent pour franchir la ligne avant que le drapeau à damier de Rishi Sunak ne tombe sur les chances d'économiser des droits de timbre.

« Bien que la fin de cette initiative entraînera une baisse compréhensible de la demande au cours des mois qui suivront, il s'agit davantage d'un retour à la normalité d'avant la pandémie que d'un krach spectaculaire sur le marché. Cela s'explique en grande partie par les bases solides posées cette année, qui devraient permettre une croissance forte et constante tout au long de 2021.

*Source : [rightmove.co.uk](https://www.rightmove.co.uk)*

- **08/12/2020 - La hausse des prix de l'immobilier est une tendance inquiétante – plus le gouvernement les pompe, plus une baisse pourrait être**

**Le marché immobilier britannique peut-il vraiment continuer à prospérer alors que nous entrons dans une période qui mettra à l'épreuve notre résilience économique à ses limites ?**

Cribler-moi ceci : pourquoi les prix de l'immobilier augmentent dans une période de ralentissement économique sévère causé par la plus grande crise publique dans la mémoire vivante ? Selon le Nationwide , les prix de l'immobilier au Royaume-Uni sont 6,5 pour cent plus élevés qu'il y a un an – la plus forte hausse depuis près de six ans. Avec d'autres pertes d'emplois prévues lorsque le programme de congés prend fin en 2021 et que cette crise économique devrait être la plus profonde depuis la Dépression des années 1930, c'est pour le moins un casse-tête.

Il y a dix ans, pendant la crise financière mondiale, les prix des maisons ont chuté de 16 pour cent. Bien que le marché du logement lui-même ne soit pas le catalyseur de la période de ralentissement économique à laquelle nous sommes actuellement confrontés, comme c'était le cas en 2008, les investisseurs et les propriétaires se retrouvent pris entre ces données et les avertissements des experts du marché selon laquelle une « correction », alias un krach des prix, pourrait se faire à l'horizon.

Cette tendance n'est pas exclusive à la Grande-Bretagne. Il est reproduit dans toute l'Europe, en particulier en Allemagne où il y a eu de fortes hausses des prix des prix des femmes. La même chose a été observée aux Pays-Bas, au Portugal et en Pologne. De même, en Russie, les prix ont grimpé en flèche malgré la contraction du PIB du pays, aidée par les subventions de l'Etat, ce qui a fait craindre une "bulle coronavirus» .

Dans ces pays, comme en Grande-Bretagne, il y a plusieurs raisons pour lesquelles cela se produit. Le premier est le prêt. Alors que certaines banques ont maintenant interdit les salaires à fourrure dans le cadre de demandes d'hypothèques, 90 et 95 pour cent des prêts hypothécaires ont été réintroduits sur le marché, ce qui rend plus facile pour les gens d'emprunter en dépit de notre climat économique précaire. La deuxième est la politique gouvernementale.

En juillet, le gouvernement a réduit les droits de timbre pour tout le monde , y compris les investisseurs qui achètent pour laisser faire, ce qui semble avoir provoqué une augmentation des transactions. La troisième est la façon dont la pandémie a changé nos modes de vie. Avec plus de personnes travaillant de la maison, dans certains cas indéfiniment, la demande pour des maisons dans des endroits moins urbains, avec plus d'espace a augmenté pendant que les gens envisagent la relocalisation tandis que les sorties, telles que les coûts de navettage, ont diminué. Selon le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), en septembre, le prix des maisons avec jardins a atteint un sommet de quatre ans.

Alors, c'est une bulle ? Une correction des prix est-elle probable ? Le marché immobilier britannique peut-il vraiment continuer à prospérer comme celui-ci alors que nous entrons dans une période qui semble prêt à tester notre résilience économique à ses limites ? Le marché du logement est-il miraculeusement à l'abri de ce que le Fonds monétaire international (FMI) a décrit comme une reprise économique « longue, inégale et incertaine » après cette pandémie ?

Josh Ryan-Collins est responsable des finances et de la macroéconomie et chercheur principal à l'Institut d'innovation et d'intérêt public de l'UCL. Il est économiste et auteur de *Rethinking the Economics of Land and Housing*

*Source : [inews.co.uk/opinion/](https://www.inews.co.uk/opinion/)*

- **23/12/2020 - Plan national de logement en Espagne : le gouvernement espagnol prolonge l'aide jusqu'à fin 2022**

Une récente session du Parlement en Espagne a amendé le **plan national de logement 2018-2021** afin d'accélérer le processus et d'augmenter sa couverture pour encourager la location et la rénovation des propriétés. L'aide publique au logement en Espagne s'étendra désormais jusqu'au 31 décembre 2022, tandis que l'accord avec les régions autonomes espagnoles pour élargir le parc de logements sociaux est prolongé et la procédure de vérification des prêts de l'ICO (*Instituto de Credito Oficial*, Institut du crédit officiel en français) pour le paiement du loyer est en cours de réglementation.

La ministre des Finances et porte-parole du gouvernement, **María Jesús Montero**, a expliqué que l'objectif est « d'améliorer, d'accélérer et de mieux couvrir le plan, qui donne la priorité à la location et au réaménagement ».

Le principal changement a été de **prolonger le délai d'octroi des aides** actuellement en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022. L'une de ces aides s'applique à l'achat d'un logement pour les moins de 35 ans dans les communes de moins de 5 000 habitants. Montero a précisé que cela pouvait également s'appliquer aux centres de population de moins de 5 000 habitants.

Les mesures signifient également que le délai de mise en œuvre des actions que les communautés autonomes espagnoles développent pour **promouvoir le logement public et la régénération et le renouvellement urbains** est prolongé jusqu'à la fin de 2022.

Par ailleurs, la procédure de vérification des prêts ICO, l'aide financière aux locataires en situation de vulnérabilité sociale et économique du fait de la **pandémie de COVID-19** approuvée en mars dernier, sera réglementée.

### **Le décret anti-expulsion de l'Espagne arrivera dans quelques semaines**

En outre, le Parlement continue de reporter l'approbation d'un nouveau décret contre les expulsions forcées en Espagne, proposé par le vice-président Pablo Iglesias. Néanmoins, le ministre des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain, José Luis Ábalos, responsable de cette question au sein du gouvernement, a déclaré qu'« il sera prêt avant la fin de l'année ».

Source : *idealista.com*

- **02/12/2020 - Les News de l'immobilier en décembre 2020**

### **Éditorial : Chute des prix à la location à Barcelone et à Madrid**

L'effet CONFIN 20 II – second confinement – (même « light ») s'est fait sentir en novembre avec une **baisse des prix** des locations résidentielles de 1,3% en Espagne selon le portail Idealista. Cette baisse est plus accentuée dans les deux grandes villes espagnoles, **Madrid** avec une chute des prix de -2,1% en un mois, et surtout **Barcelone** avec -2,8% !

Nous avons déjà parlé plusieurs fois ici des raisons de la baisse des prix des loyers. Les loueurs touristiques se tournent de plus en plus vers la location longue durée. Les nouveaux locataires ont maintenant un grand choix de biens à des prix nettement inférieurs. Les anciens locataires peuvent aussi renégocier leurs loyers, et même changer de logements.

A Barcelone, la baisse est de 7,3% sur an. Les loyers ont atteint leur maximum dans la capitale catalane en mai 2020 et se sont effondrés depuis avec une chute de 13% ! Ce sont les 4 quartiers nord, plus populaires, qui sont les plus affectés par la baisse en novembre : Horta Guinardo (-4,7%), Sant Andreu (-4,4%), Nou Barris (-4,2%) et Sant Marti (-3,7%). Puis les quartiers centraux avec Eixample (-3,6%) et Ciutat Vella (-2,6%). Le quartier « chic » de Sarria- Sant Gervasi résiste avec -0,7%.

A Madrid, la baisse est moins forte, elle est de 4,8% sur an. Les loyers ont aussi atteint leur maximum dans la capitale espagnole en mai 2020 et ont baissé de 8% depuis. En novembre, les baisses les plus fortes sont dans le quartier chic de Salamanca (-2,8%) et le quartier moins aisé de Tetuan (-2,9%). Les prix sont restés stables dans deux quartiers très populaires, Villaverde et Puente de Vallacas (-0,1%), et ils sont même en hausse dans un autre quartier populaire, Moratalaz (+0,7%).

Dans les autres villes espagnoles, les prix sont restés stables en novembre à Malaga (+0,0% sur un mois et -4,5% sur un an) et Séville (+0,0% sur un mois et -5,0% sur un an), en légère baisse à Alicante (-0,5% sur un mois et seulement -0,3% sur un an) et Valence (-0,3% sur un mois et une hausse de +3,4% sur un an !).

### **Le nouveau barème des impôts en 2021... à la hausse !**

Le barème du régime général des impôts en Espagne variera de 19% à 49% en 2021. Il y aura l'apparition de deux nouvelles tranches « hautes » à 130.000 et à 300.000 euros avec des taux respectifs à 47 et 49%.

19% jusqu'à 12.450 €

24% de 12.450 € à 20.200 €

30% de 20.200 € à 35.200 €

37% de 35.200 € à 60.000 €

45% de 60.000 € à 130.000 €

47% de 130.000 € à 300.000 €

49% au-dessus de 300.000 €

Jusqu'en 2020, la tranche maximum était de 60.000 € et le taux maximum était de 45%.

### **Prix à la baisse de 5 à 15% dans l'ancien**

Selon un rapport de Colliers International, les prix dans l'immobilier ancien en Espagne sont en baisse de 5 à 15% en 2020. L'agence ne note pas de variations significatives de prix dans le neuf. La part des achats avec hypothèque s'est accru avec 91 transactions sur 100 signées avec hypothèques au 1er semestre 2020 contre 67 en 2019. L'effort hypothécaire (part du crédit hypothécaire dans les revenus) pour l'achat d'un logement moyen est inférieur à 35 % dans toutes les capitales de province, sauf à Barcelone (39 %) et à Saint-Sébastien (41 %). En ce qui concerne le marché locatif, l'effort d'une famille moyenne pour louer nécessite moins d'un tiers de son revenu dans toutes les capitales, sauf à Barcelone où il nécessite 38% et à Madrid 36%.

### **Recherches dans le neuf en hausse de 37% !**

La pandémie de coronavirus suscite un intérêt croissant pour les logements neufs, en particulier dans les provinces de Madrid, Barcelone, Valence et Malaga. Les visites des annonces pour les villas et appartements récemment construits ont augmenté de 37 % entre mai et octobre 2020, par rapport à la même période en 2019, selon les données d'Idealista. Les prix moyens des biens neufs recherchés sont de 260.000 euros. Les promoteurs comme Aedas, Habitat, Neinor, Via Celere et Metrovacesa ont aussi noté une augmentation de jusqu'à 85 % du trafic vers leurs sites web dans les mois qui ont suivi la fin du premier confinement. La demande est forte pour les maisons individuelles et pour les logements en périphérie des grandes villes.

### **6 mois en moyenne pour vendre un logement !**

Au 3ème trimestre 2020, il faut compter en moyenne 6 mois pour vendre un logement contre 5 mois à la même période de 2019. C'est plus rapide, 4,5 mois maximum, dans les Provinces de Madrid (3,8 mois), Barcelone (4,5), Grenade et Saragosse et beaucoup plus long, plus de 12 mois, dans les Provinces de Teruel, Palencia et Zamora (15). Au niveau des villes, à Barcelone il faut compter 2,7 mois, à Madrid et à Valence 3,1 mois, à Séville et Malaga 4,3 mois.

Moody's prévoit des difficultés pour l'accès au logement malgré la baisse des prix due au Covid

La crise économique provoquée par la pandémie de coronavirus va aggraver l'accès au logement des jeunes et des personnes à faibles revenus, selon une étude publiée par l'agence de notation Moody's. L'Espagne, tout comme le Royaume-Uni et le reste des pays européens dépendant du tourisme, sera la plus touchée. Moody's prévoit que les prix soient stables en 2020, augmentant même de 2,5 % en Espagne, puis qu'ils commenceront à stagner et à baisser dans la plupart des pays européens à partir de 2021. Les prévisions de prix pour l'Espagne est une baisse de 2 %, comme pour d'autres économies comme l'Italie ou la France, et une baisse nettement plus forte au Royaume-Uni. Pour une autre agence de notation, Standard & Poor's (S&P), les prix baisseront dès cette année en Espagne de 1,4%.

### **La plage artificielle la plus grande d'Europe à Alovera (Guadalajara)**

Castilla-La Mancha a approuvé le projet de construction de la plage d'Alovera (Guadalajara). Ce sera la plus grande plage artificielle d'Europe. Le projet consiste en un parc de loisirs construit autour d'un lac artificiel de 20.600 m<sup>2</sup> (avec un volume d'eau d'environ 35.500 m<sup>3</sup>), avec une zone de baignade entourée d'une plage de 16.900 m<sup>2</sup>. Le complexe comprendra des espaces pour les sports nautiques tels que la voile ou le surf, des bassins pour enfants, des tyroliennes et divers espaces de restauration.

### **Confidentiel et Express des News en Décembre 2020**

#### **NEWS EN DÉCEMBRE 2020 EN EUROPE ET DANS LE MONDE**

- À **Paris**, avec une hausse d'à peine +0,7% entre août et décembre 2020, l'immobilier ne flambe plus!
- En 20 ans, les prix de l'immobilier ont triplé en **Ile-de-France**.
- En France, comme en Espagne, le nombre de biens à **louer** explose.
- Scoperty, une « startup » allemande permet de calculer le prix du marché de 35 millions de **maisons en Allemagne**.
- Selon Greystar, l'**Europe** comptera en 2024 plus de ménages locataires que de ménages avec hypothèques.
- Pour Natixis, les **jeunes adultes européens** sont à la recherche de logements offrant un espace de détente et de travail, dans des bâtiments durables et intelligents.
- L'**Euribor à 12 mois** clôture le mois de novembre avec son quatrième minimum historique : pour la première fois, la moyenne mensuelle est descendue à -0,48%.
- La prévision de chute du **PIB** pour le Monde en 2020 est de -4,4% selon le FMI. En 2021, le PIB mondial devrait augmenter de 5,2%. Dans la zone Euro, la chute serait de 8,3% en 2020 et la hausse de 5,2% en 2021.

#### **NEWS EN DÉCEMBRE 2020 EN ESPAGNE**

- Un **jeune couple** doit économiser plus de 10 ans en moyenne pour pouvoir acheter sa première maison, une période qui risque de s'allonger encore en raison des effets de la crise du Covid.
- 42% des Espagnols envisagent de **changer de logements** dans les 5 ans à venir, selon l'Observatoire Via Celere.
- Le Covid a généré une hausse des achats dans l'immobilier de Luxe sur la **Costa del Sol** de la part des clients nationaux.
- Le nombre d'**étrangers** ayant acheté un logement a chuté de 37% au premier semestre 2020 par rapport au même semestre de 2019.
- La proportion de **villas** vendues sur l'ensemble des ventes a atteint un record au 3ème trimestre 2020.
- Selon les **agents immobiliers** du réseau Remax en Espagne, les prix des loyers et de vente des logements baisseront de 5 à 10% en 2020 ; et le nombre de ventes de 20%.

- 70% des **agences immobilières** ont accéléré ont accéléré la digitalisation de leurs services pour s'adapter à la nouvelle normalité.
- 4,8 millions **annonces immobilières** sont publiées chaque mois en Espagne
- Hacienda va mettre en place un nouveau contrôle fiscal des **locations touristiques**.
- En 2021, le nombre de **logements construits** pourrait revenir au niveau de 2016, soit 70.000 logements.
- Le "**Plan de protection de la Costa Brava**" a réduit de moitié les projets de construction sur 17 communes, passant de 30.843 projets potentiels à 14.852 projets acceptables.
- Le budget de la ville de **Madrid** pour 2021 prévoit la réduction de la taxe foncière (IBI) et l'augmentation du parc locatif public.
- Le groupe **Mercadona** va investir 1 milliard d'euros en logistique jusqu'en 2025.
- Avec le second confinement, l'affluence dans **les centres commerciaux** a chuté de 25%.
- Le coronavirus a entraîné la vente de **11,7 milliards d'euros** d'actifs en 2020 des entreprises de construction.
- La prévision de chute du **PIB** pour l'Espagne en 2020 est de -12,8% selon le FMI. En 2021, le PIB espagnol devrait augmenter de 7,2%.

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

- **16/12/2020 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 6,8% sur les onze premiers mois**

Les investissements dans la promotion immobilière en Chine ont augmenté de 6,8% en glissement annuel au cours des onze premiers mois de l'année, contre une hausse de 6,3% durant les dix premiers mois, a annoncé mardi le Bureau d'Etat des statistiques.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface de plancher ont totalisé 1,51 milliard de mètres carrés au cours des onze premiers mois, en hausse de 1,3% en glissement annuel.

En termes de valeur, les ventes de logements commerciaux ont bondi de 7,2% sur un an pour atteindre 14.900 milliards de yuans (environ 2.280 milliards de dollars) durant les onze premiers mois, contre une hausse de 5,8% au cours des dix premiers mois.

*Source : french.peopledaily.com.cn*

- **14/12/2020 - Chine : les prix des logements restent stables en novembre**

Le marché immobilier chinois est resté stable en novembre, affichant un ralentissement de la croissance mensuelle des prix des logements dans les villes majeures, selon les données officielles publiées lundi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Guangzhou et Shenzhen, ont augmenté de 0,2% en glissement mensuel en novembre, soit 0,1 point de pourcentage de moins que le mois précédent, d'après les données du Bureau d'Etat des statistiques.

En base mensuelle, les prix des logements neufs dans 31 villes de deuxième rang et 35 villes de troisième rang ont augmenté de 0,1%.

*Source : french.china.org.cn*

- **05/12/2020 - Refroidissement du marché de l'immobilier en Chine en novembre (rapport)**

BEIJING, 5 décembre (Xinhua) -- Le marché immobilier chinois a montré des signes de refroidissement en novembre, selon les données d'un récent rapport.

Un indice illustrant la recherche de logements à travers le pays a chuté de 3% en novembre par rapport au mois précédent, a-t-on appris d'un rapport publié conjointement par le marché en ligne 58.com et la plateforme d'information sur le logement anjuke.com.

Plus précisément, l'indice des villes de premier rang a diminué de 2,4% depuis octobre, tandis que celui des villes de second rang a diminué de 2,9%, selon le rapport.

Les villes de troisième et quatrième rangs ont connu une baisse de 3,3%.

Les prix de l'immobilier dans 67 grandes villes ont atteint en moyenne 16.420 yuans (2.506 dollars) par mètre carré le mois dernier, selon les résultats de surveillance en ligne du rapport.

*Source : French.xinhuanet.com*