

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'OCTOBRE 2021

Maroc

- ▶ Mobilisation de 158.365 hectares de terrains domaniaux au titre du premier semestre de l'année pour la réalisation de 219 projets d'un investissement prévisionnel de 267,63 milliards de dirhams ;
- ▶ Hausse des ventes de ciment de 18,3% à fin septembre sur un an et de 1,9% par rapport à 2019. Elles sont en hausse de 7,8% au troisième trimestre 2021 ;
- ▶ Bond de l'encours global des crédits à l'immobilier à 3,6% à fin août 2021 sur un an (hausse des crédits accordés à l'habitat de 6,1% et baisse de 10% de ceux accordés à la promotion immobilière) ;
- ▶ Recours à la révision profonde du cadre juridique régissant le secteur, l'assouplissement des procédures administratives et l'instauration d'exemptions fiscales au profit des acquéreurs pour relancer le secteur de l'immobilier ;
- ▶ Repli de l'indice des prix des actifs immobiliers au deuxième trimestre 2021 dans les principales villes ;
- ▶ Livraison de plus de 2 millions de logements sociaux à 250.000 dirhams entre 2010 et août 2021.

France

- ▶ Rééquilibrage entre l'offre et la demande sur le marché des logements dans l'ancien en automne 2021 avec un fléchissement de la demande de 36,9% par rapport à la même période de 2020 ;
- ▶ Hausse des permis de construire de 15,6% sur un an et les mises en chantier de 8,2% ;
- ▶ Progression des ventes de 23% à fin août 2021 sur un an dans l'ancien ;
- ▶ Bond des prix des logements en dehors de la région parisienne de 7% sur un an (7,3% pour les appartements et 11% pour les maisons) ;
- ▶ Hausse de la taxe foncière d'un peu moins de 28% en moyenne en dix ans ;
- ▶ Hausse de la production comme le nombre de crédits habitats de 7.7 % par rapport à 2020 ;
- ▶ Bond de l'indice de référence des loyers (IRL) au 3ème trimestre 2021 de 0.83 % sur un an ;
- ▶ Hausse de la demande de 18% sur les neufs premiers mois (+18 % pour les maisons et +10% pour les appartements) ;
- ▶ Baisse de l'offre de biens disponibles à la vente de 18 % ;
- ▶ Recommandation de la Cour des comptes d'une réforme de l'organisme Action Logement avec une reprise en main par l'Etat.

Etats-Uni

- ▶ Recul de l'indice mesurant les signatures de promesses de ventes de 2,3% en septembre par rapport à août. Par rapport à septembre 2020, elles ont chuté de 8% ;
- ▶ Progression du prix médian d'une maison neuve de 18,7% sur un an en septembre et de 25% depuis le début de la crise ;
- ▶ Hausse du prix médian d'un logement ancien en septembre de 13,3% sur un an et de 26% de plus qu'avant l'arrivée du Covid-19 ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 1,6 % de moins qu'en août. Elles sont hausses de 7,4 % sur un an ;
- ▶ Baisse des permis de construire en septembre de 7,7 %.

Royaume-Uni

- ▶ Flambée des prix de l'immobilier : les maisons en zone rurale se vendent 9 % plus cher, quand les appartements ne s'apprécient que de 6 % ;
- ▶ Faiblesse des taux de crédit : le taux moyen était déjà très compétitif à 1,86 % au début de l'année ;
- ▶ Hausse des prix des biens purs à 8 % sur un an ;
- ▶ Hausse de la demande des ménages pour des projets immobiliers mais la pénurie de biens restreint leurs possibilités.

Espagne

- ▶ Hausse du prix moyen du mètre carré des biens en location de 40% entre janvier 2011 et janvier 2021 ;
- ▶ Progression des prix de l'immobilier en Espagne de 4% sur un an ;
- ▶ Baisse des prix des loyers en Espagne de 8% sur un an ;
- ▶ Bond du volume des transactions immobilières en juillet 2021. Plus de 500.000 transactions sur un an ;
- ▶ Hausse de l'investissement dans le secteur immobilier sur les 9 premiers mois de 2021 qui atteint 7,8 milliards d'euros. La prévision annuelle est de 11 milliards d'euros.

Chine

- ▶ Etendre une réforme pilote de la taxe foncière pour lutter contre la spéculation immobilière ;
- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang de 5,3% en septembre, tandis que les prix des logements anciens dans ces régions ont augmenté de 7,7% sur un an ;
- ▶ Repli des prix des logements neufs dans 70 grandes et moyennes villes sur un an en septembre de près de 1% et les ventes de logements ont ainsi baissé en valeur de 16,9% sur un an.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-12

- 27/10/2021 - Scandale Bab Darna : enfin le procès
- 26/10/2021 - Mobilisation des terrains domaniaux: 158.365 hectares pour 219 projets au 1er semestre 2021
- 21/10/2021 - Ciment: Les ventes en hausse de 18,3%
- 13/10/2021 - Construction et BTP : Le secteur de l'immobilier en quête d'un nouveau souffle
- 08/10/2021 - Flambée des transactions immobilières à Casablanca, El Jadida et Marrakech
- 07/10/2021 - Comment se porte le logement social au Maroc?
- 07/10/2021 - Fogarim : Plus de 30 MMDH de prêts accordés
- 06/10/2021 - Ciment. Les ventes en hausse de 18,30% à fin septembre
- 04/10/2021 - Futur gouvernement au Maroc : les attentes des professionnels de l'immobilier
- 02/10/2021 - Au Maroc, les spoliations immobilières ont encore de beaux jours devant elles

France

P 13-28

- 29/10/2021 - Rééquilibrage entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier ancien
- 29/10/2021 - Logement : la construction retrouve son niveau d'avant-crise mais aussi ses vieux démons
- 28/10/2021 - Les ventes immobilières battent un nouveau record, à plus de 1,2 million de transactions sur un an
- 26/10/2021 - Accalmie sur le marché immobilier au troisième trimestre 2021
- 20/10/2021 - La taxe foncière a bondi en une décennie, alerte l'UNPI
- 18/10/2021 - Immobilier octobre 2021 : les chiffres et informations du mois
- 15/10/2021 - Hausse des prix des logements neufs ces six derniers mois
- 15/10/2021 - Marché immobilier : la frénésie enfin terminée ?
- 14/10/2021 - Taxe d'habitation : forte hausse de la surtaxe sur les résidences secondaires dans de plus en plus de villes
- 13/10/2021 - Les propositions des notaires franciliens pour un habitat plus "accessible"
- 13/10/2021 - L'État souhaite restimuler la construction de logement dans l'Hexagone en se reposant sur les mairies
- 07/10/2021 - Maison : la denrée rare que les Français s'arrachent
- 05/10/2021 - La cour des comptes conseille à l'état de reprendre la main sur le financement d'action logement
- 04/10/2021 - Le marché immobilier a ralenti au 3e trimestre
- 01/10/2021 - L'attrait des français pour les petites villes et la campagne se confirme dans les prix immobiliers

Etats-Unis

P 28-31

- 28/10/2021 - États-Unis : recul des promesses de ventes de logements en septembre
- 28/10/2021 - Les prix des maisons neuves ont explosé de 25% aux états-unis depuis le début de la crise
- 19/10/2021 - Les mises en chantier repartent à la baisse en septembre aux États-Unis

Royaume-Uni

P 32-33

- 22/10/2021 - Flambée des prix de l'immobilier au Royaume-Uni
- 12/10/2021 - Impact limité de la crise sanitaire sur le marché immobilier britannique

Espagne

P 34-38

- 08/10/2021 - Pour lutter contre la flambée des loyers, l'Espagne décide de les encadrer
- 06/10/2021 - L'Espagne envisage de réguler les loyers
- 06/10/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Octobre 2021

Chine

P 39-43

- 25/10/2021 - Pour lutter contre la spéculation immobilière, la Chine étend la taxe foncière
- 21/10/2021 - Le marché du logement chinois continue de se stabiliser en septembre
- 20/10/2021 - Immobilier : la bulle en Chine a-t-elle commencé à éclater ?
- 20/10/2021 - Les prix des logements neufs commencent à baisser en Chine, une première depuis 2015
- 15/10/2021 - En Chine, la décadence d'Evergrande a tendance à devenir contagieuse selon les observateurs
- 13/10/2021 - Sinic, cet autre géant immobilier chinois incapable de rembourser un emprunt

[Lire le détail...](#)

- **27/10/2021 - Scandale Bab Darna : enfin le procès**

Le procès des huit accusés dans l'affaire immobilière Bab Darna va s'ouvrir le 9 novembre prochain.

Porté devant la justice depuis 2019 et reporté à maintes reprises, ce scandale immobilier pourrait connaître son épilogue à la chambre criminelle de première instance chargée des crimes financiers à la cour d'appel de Casablanca, le mois prochain, rapporte Le360.

Sont impliqués, le PDG du groupe immobilier Bab Darna Mohamed El Ouardi, le directeur général Othman El Boukfaoui, un notaire, quatre autres employés ainsi que l'épouse du PDG arrêtée en avril dernier.

Pour rappel, l'affaire Bab Darna du nom de l'entreprise immobilière Bab Darna est une vaste escroquerie qui a secoué la société marocaine. C'est un projet résidentiel qui proposait, depuis 2013, des logements dans toutes les villes du Royaume moyennant des contrats de réservation avec avance.

Au total, 400 millions de dirhams ont été collectés par l'entreprise et aucun logement n'a vu le jour.

Source : bladi.net-économie

- **26/10/2021 - Mobilisation des terrains domaniaux: 158.365 hectares pour 219 projets au 1er semestre 2021**

158.365 hectares, hors partenariat agricole, ont été mobilisés au titre du premier semestre de l'année en faveur des secteurs d'activité, rapporte Aujourd'hui Le Maroc dans sa publication de ce mardi. On apprend ainsi que cette superficie est dédiée à la réalisation de 219 projets d'un investissement prévisionnel de 267,63 milliards de dirhams qui devront générer, à terme, 15.629 nouveaux postes d'emploi. Aujourd'hui Le Maroc précise que ce bilan dressé par la Direction des domaines de l'Etat dans le cadre de la préparation du projet de loi de Finances 2022 souligne le rôle que joue le foncier privé de l'Etat dans le développement socio-économique du pays. Force est de noter que la mobilisation de ce foncier donne une impulsion aux politiques d'investissements productifs et aux programmes majeurs de l'Etat, comme elle contribue au développement des équipements publics et des services sociaux.

«A partir de 2002, date de la déconcentration de l'investissement et de la création des Centres régionaux d'investissement, le patrimoine foncier de l'Etat a été fortement sollicité pour venir en support au développement de l'investissement privé, aux grands chantiers et aux différents plans sectoriels créateurs de richesses et d'emplois», explique la Direction des domaines de l'Etat. La même source poursuit en faisant remarquer que, sur la période 2002-2020, près de 117.381 hectares, hors partenariat agricole, ont été mobilisés, couvrant l'essentiel des chantiers de mise à niveau des infrastructures de base telles que Tanger Med, les villes nouvelles ou encore les zones industrielles.

On apprend que, sur la mobilisation du foncier observée à fin juin 2021, il ressort que 99% des projets approuvés dans le cadre de la gestion déconcentrée des investissements concentrent la quasi-totalité de la superficie globale mobilisée et portent sur un investissement prévisionnel de 258,5 milliards de dirhams, avec un objectif de création de 14.099 postes d'emploi. «96% de cette superficie est concentrée au niveau de Guelmim-Oued Noun (150.082 ha). Dakhla-Oued Eddahab arrive en deuxième position (6.860 ha), suivie de Laâyoune-Sakia El Hamra (201,89 ha), Tanger-TétouanAl Hoceima (65,71 ha), Rabat-Salé-Kénitra (44,79 ha), Casablanca-Settat (17,77 ha), Fès-Meknès (10,5 ha), l'Oriental (7,73 ha) et Souss-Massa (2,61 ha), Beni Mellal-Khénifra (2,5 ha).

La répartition par secteur fait ressortir l'énergie en tête, soit 99,58% de la superficie mobilisée», note-t-on. Ainsi, l'industrie capte, pour sa part, 0,25% du foncier contre 0,05% pour l'habitat et le tourisme et 0,04% pour les services. Pour sa part, l'agro-industrie ne représente que 0,03% de la superficie mobilisée, alors que l'enseignement et la formation captent 0,005% de la superficie globale.

Soulignons qu'un seul dossier d'investissement a été examiné dans le cadre du régime non conventionné, couvrant ainsi 0,64% de la superficie globale mobilisée. Il s'agit de la réalisation d'un parc éolien à Essaouira, précise le quotidien qui ajoute que ce projet piloté par l'ONEE porte sur un terrain domanial de 1.011 hectares et un investissement global de l'ordre de 2,67 milliards de dirhams. «Un seul dossier d'investissement a été approuvé dans le cadre du régime conventionné nécessitant un foncier de 56 hectares, soit 0,04% de la superficie globale mobilisée. Cette mobilisation concerne la réalisation d'une université polytechnique à Salé (Sala Al Jadida) d'un investissement de l'ordre de 6,42 milliards de dirhams et une prévision d'emploi de 11.130 nouveaux postes», conclut Aujourd'hui Le Maroc.

Source : fr.le360.ma

- **21/10/2021 - Ciment: Les ventes en hausse de 18,3%**

Rabat – Les ventes de ciment, principal baromètre de l'activité du secteur bâtiment et travaux publics (BTP), se sont renforcées de 18,3% à fin septembre dernier par rapport à fin septembre 2020 et de 1,9% par rapport à fin septembre 2019, après une baisse de 13,9% il y a une année, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF).

L'activité du secteur du BTP confirme ainsi son redressement au troisième trimestre 2021, en ligne avec la progression des ventes de ciment de 7,8%, après une baisse de 3,9% au T3-20 qui a coïncidé avec le début des mesures de déconfinement progressif à partir du 10 juin 2020, indique la DEPF dans sa récente note de conjoncture.

Ces ventes, poursuit la même source, ont ainsi dépassé pour le deuxième trimestre consécutif leur niveau atteint au cours de la même période de l'année 2019, soit avant la crise, après plusieurs trimestres d'évolution négative sous l'effet de la Covid-19 (+8,1% au T2-2021 et +3,6% au T3-2021) après plusieurs trimestres d'évolution négative sous l'effet de la Covid-19.

Pour ce qui est des opérations de financement du secteur immobilier, le volume des crédits accordés à l'habitat maintient son accélération par rapport à l'année précédente à fin août 2021, affichant une hausse de 6,1%, après +2,2% un an auparavant, fait savoir la DEPF, notant que les crédits à la promotion immobilière ont accusé une baisse de 10% après un léger recul de 0,5% un an plus tôt, pour porter la croissance de l'encours global des crédits à l'immobilier à +3,6% à après +1,7%.

mapbusiness.ma

- **13/10/2021 - Construction et BTP : Le secteur de l'immobilier en quête d'un nouveau souffle**

Le secteur de l'immobilier commence à retrouver des couleurs. Mais les professionnels restent encore très prudents, vu le manque de visibilité. Avec l'arrivée du nouveau gouvernement, ces derniers espèrent un véritable bond, sans oublier la reconduction et l'amélioration du programme de logement social et le lancement d'un dispositif similaire pour la classe moyenne.

Mise à jour du cadre réglementaire, refonte de la politique de l'urbanisme, assouplissement des procédures administratives, une fiscalité plus attractive... A écouter les professionnels du secteur égrainer leur chapelet de doléances, on parvient à une seule conclusion : au Maroc, l'immobilier est en quête d'un nouveau souffle.

Pour ce secteur qui pèse au bas mot 6,8% du PIB, c'est un nouveau départ qui s'impose, après le choc du Covid-19, qui en a fait l'une des activités les plus touchées par la crise. Une crise qui est venue s'ajouter à ces maux endémiques, sources de tracasseries et de frustrations pour les opérateurs immobiliers.

A l'heure où le gouvernement Akhannouch prend le relais, deux autres grosses attentes sont désormais devenues un leitmotiv chez tous les promoteurs immobiliers : quelle suite au programme logement social, mais surtout quel dispositif pour la classe moyenne ?

Logement abordable

Même sur le terrain, ce constat est plus que réel. « Nous observons que l'intérêt des clients porte soit sur des biens immobiliers dont les prix sont plutôt tirés vers le bas, soit sur des biens dont les prix sont très élevés ».

Cette observation d'un professionnel du secteur confirme en effet une réalité alarmante : l'absence d'offre adaptée pour la classe moyenne, qui est soit obligée de se rabattre sur le logement social ou de miser sur des segments qui dépassent ses moyens. Ce qui pousse la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) à insister sur l'urgence de lancer « un programme pour le logement abordable destiné à la classe moyenne inférieure ».

Le lancement de ce programme figure parmi les priorités et les mesures susceptibles de redonner un nouveau souffle au secteur, qui s'est énormément développé avec l'expérience du logement social.

Logement social

D'ailleurs, sur ce dernier segment, la fin du programme décennal 2010-2020 inquiète les acteurs de l'immobilier. A la FNPI, on attend donc du nouveau gouvernement la poursuite et l'amélioration de ce dispositif, surtout que toutes les prévisions, à commencer par celles du Haut-Commissariat au Plan (HCP), alertent sur l'augmentation très significative de la population urbaine à l'horizon 2050. L'exode rural et l'augmentation de la population vont ainsi accroître d'au moins 11 millions d'habitants supplémentaires, les populations d'au moins 7 des plus grandes villes marocaines.

Sur la base de l'expérience parfois mitigée du précédent programme logement social, les professionnels appellent à changer de mode opératoire, notamment sur le volet exonération fiscale, en privilégiant l'aide directe aux acquéreurs plutôt que de concentrer les carottes fiscales sur les promoteurs immobiliers.

Construire plus haut

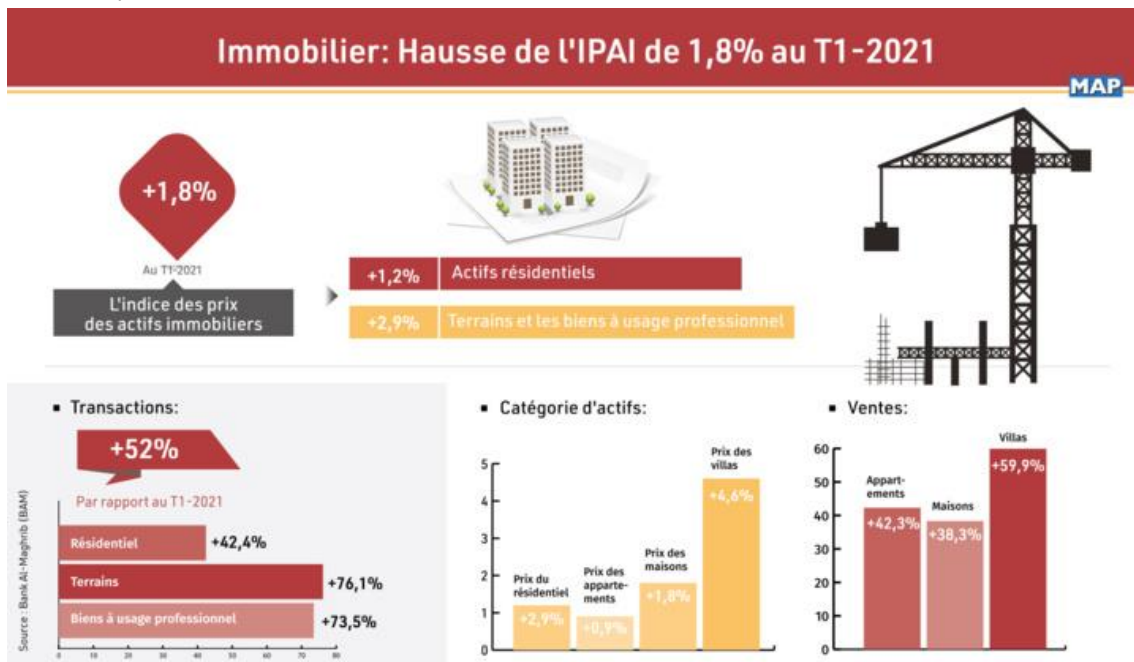
Des promoteurs immobiliers qui s'attendent également à une évolution sur les aspects réglementaires, à commencer par refonte de la politique de l'urbanisme. Sur ce point, il est question de faire un véritable bond en avant, pour ne pas dire une révolution urbanistique. Après plusieurs années de réflexion, il est temps, pour la FNPI, d'aller vers plus de « souplesse » pour une verticalité dans les constructions. Autrement dit, les promoteurs demandent à construire plus haut afin de gagner de l'espace, mais, surtout, de « réduire l'impact du coût foncier » prohibitif dans la plupart des grandes villes, insiste Anis Benjelloun, vice-président de la FNPI.

Au R+5, il serait désormais grand temps d'opter pour des R+10 et R+15, afin de loger plus de monde et de gagner en foncier, ce qui pourra être consacré aux espaces verts, surtout dans des agglomérations qui en manquent tellement, à l'instar de la capitale économique Casablanca.

Pour une simplification procédurale

Enfin, pour les promoteurs immobiliers, et pour l'ensemble de l'écosystème de la construction au Maroc, un meilleur quotidien passe par l'assouplissement des procédures administratives. Sur ce point, les pistes émises dans le rapport de la Commission Spéciale sur le Modèle de Développement sont certes jugées bonnes pour optimiser les activités du secteur de l'immobilier, mais on estime qu'il faut aller encore plus loin. Et cela passe par la simplification des procédures administratives.

Abdellah MOUTAWAKIL



Juridique

Plusieurs lois dans le viseur des promoteurs

Les professionnels du secteur immobilier estiment opérer dans un secteur régi par des lois obsolètes. C'est le cas de la loi 25-90 relative aux lotissements et groupes d'habitations. Il en est de même de la loi 66-12 portant sur les infractions en matière de construction, sans parler de la loi 107-12 sur la vente d'immeuble sur plan également appelée VEFA (vente en l'état futur d'achèvement).

Cette dernière est aussi bien décriée par les promoteurs que par les acheteurs. Pour les opérateurs, l'ensemble de cet arsenal juridique doit évoluer, afin de permettre à l'écosystème de la construction d'être au diapason des nouvelles réalités urbaines. Et à ce propos, l'une des plus grandes attentes porte, à coup sûr, sur l'évolution du cadre réglementaire sur la verticalité. C'est dire que les discussions promettent d'être âpres entre le nouvel Exécutif et les opérateurs immobiliers.

A la FNPI, on attend du nouveau locataire du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme d'engager des discussions en ce sens. Mais pour beaucoup, la nouvelle majorité, qui compte de nombreux membres actifs dans le secteur immobilier, devrait avoir moins de difficultés à s'entendre avec les opérateurs du secteur.

Résidentiel

Transactions en hausse, prix en baisse ?

Après une année 2020 marquée par l'arrêt des activités, le secteur de l'immobilier commence à se remettre progressivement. Du côté de la FNPI, on se félicite d'une reprise de l'activité, mais non sans relativiser. Car, comparées au niveau d'avant crise, c'est-à-dire en 2019, les performances réalisées au premier semestre 2021, notamment en termes de mises en chantiers, sont de 40% plus faibles.

Selon les indicateurs de Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) dans leur bulletin d'informations

sur l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI), les transactions pour l'ensemble des catégories d'actifs (résidentiel, foncier et professionnel) ont enregistré une hausse de 220,5% au cours du deuxième trimestre de 2021 par rapport à la même période en 2020. Dans le détail, le résidentiel a augmenté de 186,8%, le foncier de 393,9% et le professionnel de 198,5%. Aussi, une baisse « encourageante » des prix de 1 à 4,9% a été observée, selon la même source.

« Sous l'effet des contraintes conjoncturelles actuelles, les vendeurs sont de plus en plus enclins à fixer leurs prix avec mesure, afin de s'assurer d'une transaction rapide et pour certains promoteurs immobiliers, afin de liquider leur stock d'inventus. D'où justement le recul enregistré par l'IPAI », explique Adnane Bajeddi, MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors) et expert en immobilier. Mais, sur le terrain, pas sûr que ce constat soit vraiment partagé par tous !

3 questions à Brahim Lachaibi, Responsable Agence Access Immo - Tanger

« Nous constatons une forte demande sur le moyen standing »

Comment les agences immobilières observent l'évolution du marché ? Voici le point de vue de Brahim Lachaibi, Responsable Agence Access Immo - Tanger.

Comment se porte actuellement le marché de l'immobilier à votre niveau ?

- Le marché de l'immobilier au Maroc est en train de renouer avec la croissance après des épisodes difficiles dont notamment celui déclenché avec la pandémie. Pour soutenir ce secteur et booster le marché, beaucoup de mesures ont été mises en place, notamment l'incitation fiscale portant sur l'exonération ou la réduction de 50% des droits d'enregistrement relatifs à l'immobilier et la baisse des taux d'intérêts des banques.

- Qu'est-ce qui est plus demandé en termes d'achat ?

- Le marché immobilier du moyen standing semble pour sa part bien décidé à profiter des avantages du premier semestre 2021. Vu la forte demande sur ce type de biens, les promoteurs sont passés à la vitesse supérieure et offrent des packs (financement bancaire, frais de notaire gratuits, facilités de paiements) et des finitions de bon standing pour attirer les acquéreurs.

- Pensez-vous que l'impact du Covid pèse toujours sur le marché de l'immobilier, notamment les agences ?

- Afin de définir l'impact de la crise du Covid-19 sur le secteur de l'immobilier et plus précisément celui des agences immobilières, je peux vous dire que depuis le 17 mars 2020, la majeure partie des agences a mis par précaution l'ensemble de leurs collaborateurs en télétravail, donc un arrêt quasi total de l'activité (à savoir plus de 85%). Notre activité dépend de la relation avec nos clients, nos collaborateurs et nos partenaires (promoteurs, administrations, notaires, architectes...) mais, malheureusement, ce lien sera difficile à rétablir immédiatement et cela demandera un certain temps d'adaptation.

Recueillis par A. M.

Source : lopinion.ma

- **08/10/2021 - Flambée des transactions immobilières à Casablanca, El Jadida et Marrakech**

L'IPAI recule dans les principales villes au deuxième trimestre

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

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

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

5,1% pour le résidentiel et de 2,7% pour les terrains et un accroissement des prix des biens à usage professionnel de 1,5%. En ce qui concerne les transactions immobilières, « elles ont enregistré une hausse de 14,7%, reflétant des augmentations des transactions du résidentiel de 17% et des terrains de 13,3% », note le rapport soulignant, en revanche, que les ventes de biens à usage professionnel ont reculé de 16,3%. Suite aux baisses de 5,4% pour les biens résidentiels, de 3% pour les terrains et de 7,1% pour les biens à usage professionnel, les prix ont connu une baisse de 5,4% au niveau de Casablanca. Les transactions immobilières ont, pour leur part, « enregistré une hausse de 21%, reflétant des accroissements de 29,1% pour les biens résidentiels et de 18,9% pour les terrains et une diminution de 20,8% pour les biens à usage professionnel », ont indiqué BAM et l'ANCFCC dans une note relative à l'IPAI au deuxième trimestre 2021. A noter que les prix des actifs immobiliers ont enregistré un repli de 3,4% à Marrakech. Selon le rapport, cette baisse a concerné toutes les catégories de biens : le résidentiel (-5,6%), les terrains (-2,3%) et les biens à usage professionnel (-4,6%). Du côté des transactions, il ressort des statistiques qu'elles ont connu une progression de 28,9%, en raison des hausses des ventes pour les biens résidentiels et pour les terrains, respectivement de 27,9% et de 49,1%. En parallèle, ces mêmes données révèlent que les ventes de biens à usage professionnel se sont inscrites en baisse de 6,9%. S'agissant de la ville de Tanger, « l'indice des prix a marqué un recul de 7,4%, recouvrant des baisses des prix des biens résidentiels de 8,5%, des terrains de 6,5% et des biens à usage professionnel de 6,8% », selon les chiffres publiés par les deux institutions publiques. De ces données, il ressort en outre que les transactions ont progressé de 16,1% suite à la hausse de 25,1% pour les biens résidentiels, alors que les ventes des terrains et des biens à usage professionnel ont respectivement enregistré une baisse de 12,7% et stagné. A titre de rappel, au deuxième trimestre 2021, « l'indice des prix des actifs immobiliers est ressorti en repli trimestriel de 5,4%, résultat des baisses des prix du résidentiel de 5,6%, des terrains de 5% et des biens à usage professionnel de 7,3% », selon ledit rapport. Comme nous l'avons souligné dans une précédente édition, le nombre de transactions s'est, en revanche, accru de 18,8%, suite à la hausse des ventes de 22% pour les biens résidentiels et de 29,2% pour les terrains et une baisse de 20,7% pour les biens à usage professionnel. En glissement annuel, il ressort de l'analyse de BAM et de l'ANCFCC que les prix des actifs immobiliers ont reculé de 2%, « avec des baisses de 2,3% pour les actifs résidentiels, de 1% pour les terrains et de 4,9% pour les biens à usage professionnel ». Tandis que le nombre de transactions a bondi pour toutes les catégories de biens immobiliers.

Source : Nourreska.com

- **07/10/2021 - Comment se porte le logement social au Maroc?**

Entre 2010 et août 2021, plus de 2 millions de logements sociaux à 250.000 dirhams ont été livrés, comme l'indiquent les statistiques du ministère de l'Habitat et de la Politique de la ville qui révèle le montant global de la garantie Fogarim: elle dépasse les 30 milliards de dirhams. Explications.

Le fonds Damane Assakane (produits Fogarim et Fogaloge) par lequel l'Etat garantit les crédits immobiliers est toujours aussi sollicité, même si le rythme a ralenti pour le prêt Fogarim. En effet, d'après les indicateurs du département de l'Habitat et de la Politique de la ville, 636 garanties Fogarim ont été accordées (0,10 milliard de dirhams) contre 864 (0,14 milliard de dirhams) à la même période en 2020, rapporte Aujourd'hui le Maroc dans son édition de ce 7 octobre, précisant que 94.157 ménages ont ainsi bénéficié de cette garantie depuis le lancement de cette offre en 2004 et jusqu'à fin août 2021. Le montant total de ces prêts avoisine les 30,71 milliards de dirhams.

S'agissant des prêts Fogaloge, 509 ont été octroyés (0,17 milliard de dirhams) contre 433 à la même période en 2020 (0,12 milliard de dirhams). Ainsi, 60.303 ménages en ont profité depuis 2009, date du coup d'envoi, jusqu'à fin août 2021. Le montant global ces prêts a atteint les 17,20 milliards de dirhams. A fin août 2021, l'encours des crédits à l'immobilier s'est élevé à 288,205 milliards de dirhams (+3,55% comparé à la même période de l'an passé).

Autre indication relayée par le journal, le nombre total de logements sociaux. Près de 2,11 millions d'habitations à 250.000 dirhams ont été achevées entre 2010 et août 2021 (soit 1.507 conventions). Dans le détail, le privé enregistre 2,04 millions de logements (1.450 conventions) contre 70.077 habitations (57 conventions) pour le public.

Concernant l'habitat à 140.000 dirhams, on compte 40.010 logements entre 2008 et août 2021 pour 82 conventions, le secteur privé détenant 52 conventions pour 24.643 logements contre 30 conventions pour 15.367 habitats dans le secteur public, précise le journal.

Quant au logement classe moyenne, il comptabilise, entre 2013 et août 2021, 11.328 unités pour 32 conventions: 27 conventions attribuées au secteur public (9.655 logements) contre 5 conventions (1.673 habitats) au secteur public.

Source: Le fr.360.com

- **07/10/2021 - Fogarim : Plus de 30 MMDH de prêts accordés**

Le logement classe moyenne compte au total 11.328 unités dans le cadre de 32 conventions entre 2013 et août 2021. Dans ce sens, 27 conventions sont attribuées au secteur public avec 9.655 logements achevés contre 5 conventions pour 1.673 habitats dans le secteur public.

La croissance démographique génère des impacts socio-spatiaux divers dont le défi urbain et l'accès au logement. Pour permettre aux familles d'acquérir un bien immobilier, l'État a mis en place depuis plusieurs années un programme spécifique pour l'habitat. Cette dynamique s'est accompagnée par la mise en chantier des logements sociaux et économiques à destination des ménages à revenu modeste. Dans ce sens, les principaux indicateurs du secteur de l'immobilier relevant des programmes de l'habitat permettent de mesurer l'inclusion sociale ainsi que la résorption de la pénurie en logement.

Damane Assakane

Pour l'acquisition d'un logement, certaines familles ont recours au fonds Damane Assakane par lequel l'État accorde des crédits immobiliers. Ainsi, 194.157 ménages ont bénéficié de la garantie Fogarim depuis le lancement de cette offre en 2004 jusqu'à fin août 2021. Le montant total de ces prêts atteint au cumul 30,71 MMDH, indique le département de l'habitat et de la politique de la ville. Au seul mois d'août 2021, 636 prêts ont été accordés (0,10 MMDH) contre 864 prêts (0,14 MMDH) à la même période de l'année précédente. Pour ce qui est de Fogaloge, 60.303 ménages ont profité de cette garantie depuis son démarrage en 2009 jusqu'à fin août 2021.

Le montant total des prêts Fogalodge atteint 17,20 MMDH. Au huitième mois de l'année 2021, 509 prêts ont été octroyés (0,17 MMDH) contre 433 à la même période en 2020 (0,12 MMDH). L'encours des crédits à l'immobilier s'élève à 288,205 MMDH à fin août 2021, en hausse de 3,55% par rapport à la même date de l'année dernière. Ce montant représente une quote-part de 24,8% du total des crédits de l'économie.

Logement social

Entre 2010 et août 2021, près de 2,11 millions de logements sociaux à 250.000 DH ont été achevés suite à 1.507 conventions. Le secteur privé absorbe à lui seul une grande part de ce segment avec environ 2,04 millions de logements réalisés (soit 1.450 conventions) alors que le secteur public détient 57 conventions pour 70.077 habitats. En presque onze ans, 557.259 logements sociaux à 250.000 DH ont reçu leur certificat de conformité. Pour sa part, l'habitat à 140.000 DH a été visé par 82 conventions pour 40.010 logements entre 2008 et août 2021. Le secteur privé a établi 52 conventions pour 24.643 logements (contre 30 conventions pour 15.367 habitats dans le secteur public). Sur cette même période, 28.182 logements ont obtenu le certificat de conformité. De son côté le logement classe moyenne compte au total 11.328 unités dans le cadre de 32 conventions entre 2013 et août 2021. Dans ce sens, 27 conventions sont attribuées au secteur public avec 9.655 logements achevés contre 5 conventions pour 1.673 habitats dans le secteur public. Le nombre de logements classe moyenne ayant reçu le certificat de conformité est de 253 unités sur cette même période. Les ventes de ciment sont par ailleurs en croissance de 31,06% au cours du mois d'août 2021 s'élevant à 1,133 MT contre 0,864 MT à la même période en 2020.

Durabilité de nos villes : État des lieux

Le premier lundi du mois d'octobre, le monde célèbre la journée mondiale de l'habitat. Cette année, la thématique choisie porte sur : «Accélérer l'action urbaine pour un monde sans carbone». Instituée depuis 1985 par l'Assemblée Générale des Nations Unis, cette date est l'occasion de dresser le bilan en matière d'habitat et de développement urbain au Maroc et mettre en lumière les nouvelles mesures à entreprendre afin de faciliter l'accès au logement. «Entre 2011 et 2020, la production a enregistré près de 2.700.000 unités réalisées et plus de 3.200.000 unités dont les chantiers ont été ouverts.

En ce qui concerne les efforts de lutte contre l'habitat insalubre, à fin 2020, 301.914 ménages bidonvillois ont vu leur condition d'habitabilité s'améliorer avec une production de plus de 517.630 logements sociaux à 250.000 DH en tant qu'unités d'habitat préventif permettant l'accès à un logement décent», rappelle le département de l'Habitat dans un communiqué.

Malgré le contexte de crise sanitaire, le secteur de l'habitat a vu ses indicateurs évoluer positivement et contribue à la réduction du déficit en logements à 385.700 unités à fin 2020. Parallèlement, plusieurs actions ont été menées en faveur des villes bas carbone comme la mise en place d'une nouvelle génération de documents d'urbanisme prônant les principes de l'urbanisme durable, la mise en œuvre de nouveaux règlements d'aménagement version 2.0, les objectifs de développement durable ou encore l'élaboration d'un nouveau référentiel technique de planification urbaine.

Source : *Aujourd'hui.ma*

• 06/10/2021 – Ciment : Les ventes en hausse de 18,30% à fin septembre

Les livraisons de ciment ont atteint 10,23 millions de tonnes (MT) à fin septembre dernier, en hausse de 18,30% par rapport à la même période en 2020, indique le ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville.

Selon les chiffres de l'Association professionnelle des cimentiers (APC), les ventes du ciment ont totalisé pour le seul mois de septembre quelque 1,39 MT, en hausse de 12,42%, précise le ministère.

Par catégorie, les livraisons destinées aux segments « Distribution » et « Béton prêt à l'emploi » ont atteint à fin septembre, respectivement 6,68 MT (+16,71%) et 1,78 MT (+28,10%).

Pour leur part, les écoulements des activités « Préfabriqué » se sont établis à 0,90 MT (+23,30%), alors que ceux relatifs aux « Bâtiment » et « Infrastructure » ont atteint respectivement 0,44 MT (+13,61%) et 0,41 MT (+2,37%).

Source : *btp/news.ma*

- **04/10/2021 - Futur gouvernement au Maroc : les attentes des professionnels de l'immobilier**

Les acteurs de l'immobilier et du BTP attendent le prochain gouvernement sur de nombreux chantiers, notamment la relance du programme des logements sociaux et la mise en œuvre d'une série de réformes devant faciliter la reprise rapide et durable de l'activité après la crise sanitaire.

Pour les professionnels du secteur de l'immobilier et du BTP, un secteur durement touché par la crise sanitaire, le prochain gouvernement devra s'atteler à mettre en œuvre les réformes indispensables à la relance du secteur. Pour Anis Benjelloun, vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), la priorité des priorités reste la relance, sous la même forme ou sous une autre, du programme de logements sociaux à 250 000 dirhams, lancé en 2010 par le gouvernement et qui a pris fin en décembre 2020.

« Aucune alternative n'a vu le jour depuis la fin du programme en décembre 2020, alors que la demande va se faire encore plus pressante dans les prochaines années, au vu des migrations vers les villes du littoral des populations rurales, avec le très sérieux risque du recours aux logements clandestins et aux bidonvilles », explique-t-il au site Le360.

Le FNPI rappelle que les réformes nécessaires à la relance du secteur immobilier concernent la révision profonde du cadre juridique régissant le secteur, l'assouplissement des procédures administratives et l'instauration d'exemptions fiscales au profit des acquéreurs. « Nous demandons que le prochain gouvernement organise, soit une table ronde, soit des assises de l'immobilier, réunissant tous les intervenants administratifs (ministère de l'Habitat, de l'Intérieur, des Finances, la Direction générale des impôts, etc.) pour décider d'une nouvelle politique à suivre en matière d'Habitat », suggère Anis Benjelloun.

En ce qui concerne le choix du ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme dans le futur gouvernement d'Aziz Akhannouch, les professionnels « souhaitent la nomination d'un responsable qui a une parfaite connaissance du secteur » et espèrent qu'il sera à la hauteur des attentes.

Source : *bladi.net-économie*

- **02/10/2021 - Au Maroc, les spoliations immobilières ont encore de beaux jours devant elles**

Malgré sa publication au Bulletin officiel le 26 août 2019, la loi 31-18 relative à l'enregistrement des procurations et des sociétés civiles immobilières aux registres électroniques dédiés n'est toujours pas en vigueur à cause de l'absence des textes d'application.

Le Maroc n'est pas près de mettre fin aux spoliations immobilières. Les textes d'application de la loi anti-spoliation foncière ne sont toujours pas prêts, fait remarquer L'Économiste. Or, l'entrée en vigueur de la loi est subordonnée à la publication des textes réglementaires nécessaires et à la mise en application des registres des mandats et de celui des SCI.

En 2015, le roi Mohammed VI avait instruit le ministre de la Justice à l'effet de trouver une solution aux spoliations immobilières. Ces instructions royales faisaient suite aux plaintes de nombreuses victimes. C'est ainsi que la loi 31-18 relative à l'enregistrement des procurations et des sociétés civiles immobilières aux registres électroniques dédiés avait été votée. Cette loi institue un registre électronique national des mandats relatifs aux droits réels.

Elle vise à réformer certaines dispositions du code des obligations et contrats, notamment via l'institution d'un registre national des procurations. Sont concernés par ce dispositif les mandats permettant à des tiers de modifier la propriété d'un immeuble ou la constitution d'autres droits réels, leur transmission ou leur déchéance. En d'autres termes, toute formalité portant sur un transfert de propriété immobilière est conditionnée à l'inscription de ces mandats dans le registre des procurations. Ces dernières ne produiront d'effets juridiques qu'à compter de la date de cet enregistrement.

Les mandats établis à l'étranger doivent également être inscrits au même registre ou à celui tenu par le tribunal de première instance de Rabat ou du lieu où se trouve le bien immeuble. La seule chose qui manque, c'est un décret d'application devant définir les modalités d'organisation de ce registre. Ce décret devra notamment définir les modalités relatives au fonctionnement du dispositif, au mode de collecte et de consultation des données, leur sécurisation, au respect des dispositions sur les données personnelles ; déterminer s'il y aura une période transitoire pour la gestion des procurations établies avant la publication de la loi, etc.

Source : bladi.net-économie

- **29/10/2021 - Rééquilibrage entre l'offre et la demande sur le marché de l'immobilier ancien**

Selon le constat des professionnels de l'immobilier, l'automne 2021 a été marqué par un rééquilibrage entre l'offre et la demande sur le marché des logements dans l'ancien. En effet, selon une étude récente, la demande a fléchi par rapport à la même période de 2020 (-36,9 %).

Ce ralentissement serait lié à l'envolée des prix, d'après l'analyse des agences immobilières. D'autre part, les critères des recherches demeurent inchangés : les acheteurs potentiels ont envie d'espace et de verdure, ce qui explique le succès rencontré par les petites communes et l'engouement pour les maisons.

Le nombre de recherches en baisse

L'engouement suscité par les mesures de restrictions sanitaires au cours de l'année 2020 a fait décoller la demande de logements dans l'ancien.

IMPORTANT Ainsi, entre l'automne 2019 et l'automne 2020, les recherches immobilières ont bondi de plus de +48 %, mais en un an, leur niveau a baissé de -6,5 %.

L'envolée des prix sur le marché est identifiée comme la raison principale de ce ralentissement de la demande, selon les professionnels du secteur.

Malgré la faiblesse des taux, un grand nombre d'acquéreurs potentiels voient leur capacité d'emprunt diminuer du fait de la hausse constante des prix immobiliers observée ces derniers mois.

Face à l'incertitude sur l'évolution future de la tendance, les agences immobilières recommandent aux propriétaires qui souhaitent vendre leurs logements de ne pas jouer l'attentisme prudent.

Il est préférable de mettre immédiatement le bien sur le marché pour lui garantir une meilleure visibilité auprès des acheteurs.

D'ailleurs, avec le repli de la demande, les délais de vente pourraient se prolonger au-delà des termes ordinaires.

Les petites communes et la campagne ont toujours la cote

Autre constat des professionnels immobiliers, les futurs acquéreurs continuent d'orienter leurs recherches de logement vers les petites communes et la campagne. L'attrait pour les grandes villes s'est en effet quelque peu estompé comparé à 2019.

D'autre part, la plupart d'entre eux (63 %) s'intéressent à l'achat d'une maison, mais leur nombre a tout de même régressé de -5 % sur un an (entre septembre 2020 et septembre 2021).

Source : meilleurtaux.com

- **29/10/2021 - Logement : la construction retrouve son niveau d'avant-crise mais aussi ses vieux démons**

La construction de logements en France a retrouvé son niveau d'avant-crise au troisième trimestre. Mais si les effets de la crise sanitaire se dissipent peu à peu pour le secteur, les chiffres restent encore "bien en deçà" des bonnes années.

Sur les douze derniers mois, ce sont 464.000 permis qui ont été délivrés pour de futurs logements, soit un bond de 15,6% par rapport à la même période un an plus tôt, et 387.600 logements qui ont commencé à être construits en France (+8,2%), a annoncé jeudi le gouvernement.

Et bonne nouvelle, par rapport aux douze mois qui ont précédé le premier confinement, soit la période allant de mars 2019 à février 2020, la progression est de 1,3% pour le nombre de permis de construction délivrés et de -0,1% pour le nombre de constructions commencées. En somme, le secteur a retrouvé son niveau d'avant-crise.

C'est un "rebond assez net du marché de la construction de logements neufs après un repli en 2020 qui, finalement, avait été plus modéré que ce qu'on aurait pu craindre", résume à l'AFP l'économiste Olivier Eluère, spécialiste de l'immobilier au Crédit Agricole. Mais "c'est un résultat en trompe-l'œil", juge Pascal Boulanger, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI). "D'une part, parce que nous ne constatons pas d'effet de rattrapage des permis de construire perdus pendant la pandémie, et surtout parce que les autorisations restent très en-deçà des niveaux qu'on constatait encore mi-2017". Il faut dire que le niveau du marché en 2019 était assez bas. "En rythme annuel, on autorise aujourd'hui 50.000 logements collectifs de moins qu'il y a quatre ans", souligne Pascal Boulanger. L'objectif du secteur est alors de tendre vers les chiffres de 2017, "où les autorisations de construction tournaient autour de 500.000", explique Olivier Eluère.

Une offre toujours en dessous des besoins

Alors, quels sont les blocages qui persistent ? Il y a d'abord ceux que le secteur connaissait déjà en 2019 : pas assez de terrains disponibles, le poids important des normes de construction, la difficulté d'obtenir des permis de construction. Parmi les vieux démons du secteur, il faut dire que "les inquiétudes demeurent sur la pénurie de main-d'œuvre", dit Loïc Vandromme. Sans compter les problèmes conjoncturels : "si les crédits à des taux très bas boostent la demande, l'offre est contrainte par des coûts élevés du fait des problèmes d'approvisionnement dans le monde", explique Olivier Eluère.

A nouveau, l'offre n'est pas en mesure de répondre aux besoins de logements de la France, notamment pour détendre les zones tendues, comme l'Île-de-France, par exemple. Or c'est la "production dans les zones tendues, nécessaire pour répondre aux besoins des classes moyennes et des travailleurs clés, qui souffre le plus et qui concentre les difficultés", souligne M. Boulanger. Pour soutenir la construction dans ces zones, où le nombre de logements disponibles est inférieur à la demande, le gouvernement va verser 130 millions d'euros aux communes en novembre. Cette aide s'inscrit dans le cadre du plan de relance au titre de la "densification et du renouvellement urbain" et de "l'aide à la relance de la construction durable". La subvention est de 100 euros par mètre carré bâti au-delà du seuil de densité moyen de la commune.

Source : Capital.fr

- **28/10/2021 - Les ventes immobilières battent un nouveau record, à plus de 1,2 million de transactions sur un an**

Le marché immobilier est au bord de la surchauffe. Les notaires n'avaient jamais comptabilisé autant de transactions.

SeLoger et Century 21 ont beau constater une baisse des ventes depuis cet été, ce n'est pas encore du tout le cas au niveau des notaires. C'est même tout le contraire. A fin août 2021, il y a eu au cours des douze derniers mois 1.208.000 transactions dans l'ancien, selon la dernière note de conjoncture des notaires publiée ce jeudi. Soit une progression de 23% par rapport aux douze mois précédents et un nouveau record historique. Le précédent pic était de 1,123 million de ventes à fin mai 2021.

"La très forte fluidité du marché depuis la fin de la première période de confinement et la mise en place efficace d'amortisseurs économiques et sociaux ont permis aux Français d'accélérer ou de concrétiser leur projet immobilier", décryptent les notaires.

Ces derniers confirment d'ailleurs "des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille". Mais "pas d'exode urbain" pour autant. "La tendance constatée ne concerne qu'une partie de la population en capacité de s'organiser, tant personnellement que professionnellement", soulignent-ils encore.

Les prix des maisons s'envolent plus vite

Il y a en tout cas un rééquilibrage relatif des prix en faveur des petites communes, même si les écarts restent encore très importants par rapport aux grandes métropoles. Au deuxième trimestre de cette année, les prix des logements en dehors de la région parisienne progressent de 7% sur un an, soit davantage qu'au premier trimestre (+6,4% sur un an). Avec des tarifs qui gonflent, comme en début d'année, plus rapidement pour les maisons (+7,1% sur un an) que pour les appartements (+6,7%). Ce qui est plutôt inhabituel.

En Ile-de-France en revanche, les prix ralentissent un peu: +3,1% sur un an (après +4,8% sur un an au premier trimestre). Là aussi, les maisons (+5,1% sur un an) restent davantage prisées que les appartements (+2,1%). Et dans la capitale, "pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des appartements sont en baisse: -0,6% entre le premier et le deuxième trimestre 2021", après -1,1% entre fin 2020 et début 2021. Sur un an, les prix des appartements à Paris sont en léger repli de 0,2% pour atteindre 10.650 euros.

Pour les autres grandes villes, voici les évolutions de prix médian au deuxième trimestre sur un an pour les appartements:

- Rennes : +12,4% à 3.450 euros
- Strasbourg : +10,6% à 3.110 euros
- Marseille : +9,9% à 2.800 euros
- Bordeaux : +8,2% à 4.580 euros
- Nantes : +7,5% à 3.790 euros
- Lyon : +6,1% à 5.040 euros
- Toulouse : +5,9% à 3.210 euros
- Lille : +4,6% à 3.650 euros
- Montpellier : +3,9% à 3.000 euros
- Nice : +0,6% à 4.090 euros

Les prix vont continuer de grimper selon les notaires

"Il conviendra néanmoins d'être attentif dans les mois à venir, afin de détecter si ces forts volumes n'ont pas procédé d'une anticipation voire d'une accélération de certains projets. Ces volumes ne seraient-ils pas révélateurs de transactions qui ne se feront pas demain? Le ratio actuel résultant de la division du nombre annuel de transactions dans l'ancien rapporté au parc global de logements ressort à 3,3%, alors qu'il était légèrement en deçà des 3 % fin 2019", expliquent les notaires.

Mais comment expliquer une telle divergence entre les données des notaires et celles des réseaux immobiliers et des portails d'annonces? Cela pourrait s'expliquer par un effet de décalage. Car les notaires prennent en compte pour le nombre de transactions les actes authentiques, qui suivent de 2 ou 3 mois les signatures de compromis de vente. Il faudra donc attendre plusieurs mois pour savoir si les notaires constatent, eux aussi, une baisse des transactions après cette période de frénésie.

Pas d'accalmie en revanche sur les prix dans les mois qui viennent selon eux. A partir des données des avant-contrats cette fois-ci, ils prévoient des progressions de 5,9% sur un an à fin novembre dans l'ancien pour les appartements et de 8,9% pour les maisons.

Source : lavieimmo.com

• 26/10/2021 - Accalmie sur le marché immobilier au troisième trimestre 2021

L'activité sur le marché de l'immobilier accuse un net ralentissement depuis le début de l'été après des mois d'effervescence. L'envolée des prix des biens et le durcissement des conditions d'octroi de crédits sont les principaux freins à l'achat. Pourtant, les taux d'intérêt sont toujours aussi attractifs.

Ralentissement de l'activité dans un contexte de flambée des prix

Les derniers chiffres du réseau d'agences immobilières Century 21 montrent une nette baisse des volumes de ventes au troisième trimestre 2021.

D'après les experts,

Les prix constituent le premier obstacle pour les ménages désireux de devenir propriétaires de leur résidence principale.

En moyenne, le mètre carré pour un appartement coûte 3895 euros (+7,3 % par rapport à la même période en 2020). Pour une maison, il faut déboursier 2356 euros par mètre carré, soit une hausse de 11 %. Cette augmentation influe bien entendu sur le montant des transactions qui grimpe à 229533 euros et 268639 euros respectivement pour les maisons et les appartements.

De fortes disparités concernant l'évolution des prix sont observées entre les régions. La Provence-Alpes-Côte d'Azur se distingue par la plus forte progression sur un an sur le segment des maisons (+31,2 %). En Bretagne, aussi bien les maisons que les appartements ont vu leur cote grimper de 24 %. La Normandie complète le palmarès avec des augmentations de +19 % pour les maisons, quand les prix des appartements ont pris 14,5 %. Ce mouvement explique le coup de frein sur le marché entre le 1er juillet et le 30 septembre : le nombre de maisons vendues est inférieur de 18,8 % par rapport à son niveau de 2020, tandis que celui des appartements a chuté de 10,6 %.

IMPORTANT Le réseau d'agences attribue la forte croissance des prix à une demande toujours soutenue, en particulier après le confinement.

En effet, dès la levée des restrictions, de nombreux ménages ont déménagé pour un logement plus spacieux, ou disposant d'un espace extérieur, ou situé loin du centre des grandes villes, etc. Or, l'offre est largement insuffisante, incitant les propriétaires cédants à surestimer leur bien.

Une stabilisation avant la reprise des transactions

En outre, alors que les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi faibles, le crédit immobilier ne profite pas à tous. La raison : les restrictions imposées par le Haut Conseil de Stabilité Financière en matière d'endettement : 35 % de taux d'effort maximum et durée de remboursement limitée à 27 ans. Enfin, les banques se montrent de plus en plus exigeantes en matière d'apport personnel. Désormais, l'emprunteur doit contribuer à hauteur de 13,1 % du coût total de l'opération, alors que sur les six premiers mois de 2021, il se situait encore à 10,2 %. Pour répondre à la question « combien puis-je emprunter ? », la meilleure solution est d'effectuer des simulations gratuites en ligne.

Century 21 observe ainsi

Une diminution de la part des ménages jeunes parmi les candidats à l'accession à la propriété.

La proportion des moins de 30 ans a reculé de 11,5 %, contre -6,3 % pour les acquéreurs ayant entre 30 et 40 ans. Les auteurs de l'étude soulignent que

Les secundo-accédants sont les principaux gagnants grâce aux plus-values obtenues de la cession de leur ancien logement.

Pour autant, Laurent Vimont, président de Century 21, se veut rassurant. Il explique qu'

Il s'agit d'une légère décélération due à l'envolée des prix.

Laurent Vimont

Il ajoute que

Les vendeurs vont être contraints de revoir leurs ambitions à la baisse, ce qui entraînera un réajustement sain du marché en fin d'année.

Laurent Vimont

Il s'attend ainsi à un excellent bilan 2021 pour l'immobilier avec près d'un million de transactions au total.

Source : meilleurtaux.com

- **20/10/2021 - La taxe foncière a bondi en une décennie, alerte l'UNPI**

MMOBILIER. Les augmentations varient fortement d'une commune française à l'autre.

La hausse est conséquente pour les ménages français. La taxe foncière a crû d'un peu moins de 28% en moyenne en dix ans, selon les chiffres de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), publiés le 19 octobre. Lors d'une conférence de presse tenue le même jour pour la 15e édition de son observatoire national des taxes foncières sur les propriétés bâties, l'Union a mis en lumière cette augmentation de 2010 à 2020, qui est trois fois plus élevée "que l'inflation ou les loyers". La hausse est particulièrement importante dans des villes telles que Nantes (+38%) et Villeurbanne (+37%). Les Yvelines (+76%), le Val d'Oise (+37%) et l'Essonne (+37%) font partie des départements également touchés, détaille l'UNPI.

"Une solution de facilité"

"Cette hausse résulte de la conjonction de deux augmentations : celle des valeurs locatives (revalorisation automatique de 6,1% en 5 ans) et celle des taux votés par les collectivités territoriales", a expliqué l'Union, lors de la présentation de ces chiffres à la presse. Pour le président de l'UNPI, Christophe Demerson, c'est "une solution de facilité" de la part des élus locaux qui ont "besoin de recettes et se tournent vers les propriétaires".

Fiscalité, aides : les professions immobilières fixent leur ligne pour la présidentielle

60% des Français ont restreint le chauffage pour limiter leur facture

Angers (56,42%), Amiens (55,87%) et Grenoble (54,67%) enregistrent les taux de taxes foncières les plus élevés de France parmi les grandes villes, selon le classement. La taxe foncière représente en moyenne 2,3 mois équivalents en loyer, jusqu'à 4 à 5 mois dans certaines villes moyennes, a critiqué l'homme à la tête de l'Union. "Et on pense que la hausse va se poursuivre, avec la suppression de la taxe d'habitation", a-t-il continué, dans une déclaration à l'AFP. Il considère que les élus locaux "anticipent déjà où ils vont chercher des recettes". Il a également dénoncé "l'inflation sur les frais de gestion sur les petites taxes" prélevés par l'État, comme la taxe sur les ordures ménagères ou la Gemapi pour la prévention des inondations.

Source : batiactu.com

- **18/10/2021 - Immobilier octobre 2021 : les chiffres et informations du mois**

Après une période d'euphorie, le marché immobilier semble retrouver un rythme plus habituel en cet automne 2021. Il faut dire que les fortes hausses des prix de ces derniers trimestres ont de quoi freiner les envies des acheteurs et cela malgré des taux de crédit records. Découvrez tout ce qu'il faut retenir de l'actualité immobilière en octobre 2021 dans cette synthèse des meilleures informations du mois.

On va aborder ici de nombreuses choses dont les évolutions du PTZ, de la loi Pinel, du dispositif Louer abordable, des taux de prêt immobilier, de l'indice des loyers, des prix, des ventes et des logements vacants à Paris et en Ile-de-France ainsi que de l'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne. Nous aborderons également le sujet de la taxe d'habitation 2021.

Des annonces d'Emmanuelle Wargon sur le logement

La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon est intervenue le 6 octobre sur BFM Business pour donner plus de détails sur les différentes aides de l'État pour faire construire ou acheter un logement neuf (ou ancien avec travaux), sur la proposition de loyers abordables ainsi que sur les aides pour faire de la rénovation énergétique.

Prêt à taux zéro : conditions du PTZ maintenues en 2022 et 2023

Le prêt à taux zéro devait s'arrêter fin 2022. Il va être prolongé jusqu'à fin 2023. En outre, les conditions de ressources à respecter pour pouvoir bénéficier de ce prêt aidé seront toujours calculées de la même manière à savoir sur vos revenus N-2. Il était un temps envisagé de tenir compte des revenus en temps réel comme pour le droit à l'APL. Finalement, les conditions pour bénéficier d'un prêt à taux zéro pour un primo-accédant qui veut acheter sa résidence principale reste les mêmes.

Pinel Plus

Le dispositif loi Pinel sera maintenu comme prévu jusqu'à fin 2024. Pour rappel, à partir de 2023, il est prévu que les avantages de ce dispositif Pinel soient réduits. Le pourcentage de réduction d'impôt octroyé à un propriétaire bailleur qui loue son bien neuf dans ce cadre va progressivement diminuer en 2023.

Néanmoins, pour inciter les investisseurs à privilégier des constructions qui respectent les nouvelles règles en matière d'environnement (Règlementation Environnementale 2020 : RE 2020) et un certain nombre d'éléments de qualité (superficie des pièces, orientation, etc.), il sera toujours possible de bénéficier du taux maximal de réduction d'impôt en 2023 pour ces logements-là. Il y aura donc la mise en place d'un super Pinel baptisé « Pinel Plus ».

Louer abordable

Le gouvernement a également l'intention de renforcer l'intérêt d'un dispositif beaucoup moins connu : « Louer abordable ». Il s'agit d'inciter les propriétaires bailleurs à louer leur appartement avec un loyer bien plus faible à des personnes qui ont peu de revenus en échange d'un avantage fiscal. Des locataires en difficulté pour se loger pourraient ainsi profiter d'une location abordable en dessous des prix du marché.

MaPrimeRenov : forte demande pour de la rénovation énergétique

La ministre est également revenu sur les excellents chiffres du programme MaPrimeRenov qui permet aux propriétaires de financer une partie de leurs travaux de rénovation énergétique. L'objectif initial était de 400 000 dossiers par an en 2021. Il y a déjà plus de 550 000 dossiers déposés et 260 000 ménages qui ont reçu l'argent. L'objectif est ainsi ramené à 800 000 demandes.

Taux de crédit immobilier en octobre 2021

L'observatoire Crédit Logement CSA a publié ses statistiques sur le taux immobilier au 3ème trimestre 2021. Cela vient compléter notre dossier sur les taux de prêt immobilier en octobre 2021.

Le taux d'intérêt moyen en septembre est stable à 1.05 %. C'est le niveau le plus bas jamais observé.

Par rapport à décembre 2020, voici les baisses de taux constatés par type de projet à financer :

- Achat d'un logement ancien : taux moyen de 1.07 % en septembre, en baisse de 10 points de base
- Achat d'un logement neuf : taux moyen de 1.07 % en septembre, baisse de 9 points de base
- Prêt travaux : taux moyen de 1.01 % en septembre, baisse de 8 points de base

La durée moyenne de remboursement des crédits immobiliers continue d'augmenter avec 233 mois pour ce 3ème trimestre. Un record également. On constate que la part des prêts sur 20 à 25 ans ne cesse d'augmenter de mois en mois. Ce qui masque l'ampleur réelle de la baisse des taux sur le taux d'intérêt moyen.

La production de crédit immobilier est en baisse depuis cet été et cela d'une manière plus prononcée qu'habituellement en période estivale. Il semblerait que le marché marque le pas actuellement après plusieurs trimestres de surchauffe.

Sur les 9 premiers mois de l'année, la production comme le nombre de crédits habitats est en hausse de 7.7 % par rapport à 2020. En revanche, ils sont en diminution respectivement de 11.6 % et de 13.8 % par rapport aux 9 premiers mois de 2019.

Hausse de l'indice de référence des loyers IRL au 3ème trimestre 2021

L'INSEE vient d'indiquer le résultat de son calcul pour le nouvel indice de référence des loyers (IRL) au 3ème trimestre 2021. Il est de 131,67. Ce qui correspond à une augmentation de 0.83 % sur un an. La remontée de l'inflation permet ainsi à un propriétaire de plus pouvoir augmenter son loyer lors d'un bail en cours.

Retrouvez toutes les informations pour savoir comment se passe une augmentation de loyer en France, notamment pour comprendre comment utiliser cet IRL pour calculer comment réviser le montant de votre loyer.

Encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne dès novembre 2021

Comme de nombreuses grandes villes en France (Paris, Lille et les communes de Plaine Commune), Lyon et Villeurbanne vont mettre en place un encadrement des loyers et cela dès le 1er novembre 2021.

Cette mesure ne va concerner que les contrats de location signés à partir du 1er novembre 2021. Un bail signé auparavant n'est donc pas contraint par ce plafond de prix au mètre carré à respecter. Cela ne concerne également qu'une location de résidence principale.

Immobilier à Paris et en Ile-de-France : beaucoup de ventes, évolution des prix

Les notaires dévoilent différents chiffres sur les ventes immobilières et les prix en Ile-de-France entre mai et juillet 2021. De quoi prendre le pouls du marché immobilier francilien.

Des ventes immobilières en forte hausse en Ile-de-France

D'après les notaires, sur la période de mai à juillet 2021, il y a eu 51 610 transactions dans l'immobilier ancien en Ile-de-France. C'est 14 % de plus qu'en 2020 malgré le pic du déconfinement et au niveau du record de 2019. Par rapport à la moyenne des 10 dernières années, c'est 16 % de plus.

On retrouve un attrait des acheteurs pour des biens à Paris (+22 %). En dehors de la Capitale, c'est surtout les maisons qui sont recherchées (+21 %) par rapport aux appartements (+11 %).

Stagnation des prix du mètre carré à Paris, hausse dans le reste de la région

Les prix de l'immobilier continuent d'augmenter en Ile-de-France, mais de manière très disparate. La hausse annuelle est de 6.7 % pour les maisons très recherchées et de 2.7 % pour les appartements.

Du côté des prix de l'immobilier à Paris, ils sont stables sur cette période par rapport à la même de l'année dernière et sont en légère baisse (-0.7 % sur un an) dans les projections d'après les avant-contrats pour fin novembre 2021 avec un prix du mètre carré envisagé en moyenne à 10 780 €.

Plus de 18 000 logements vacants de plus de 2 ans à Paris

Malgré une taxe sur le logement vacant, la ville de Paris compte 18 648 logements vacants depuis plus de 2 ans à fin 2020 d'après une étude de l'Atelier parisien d'urbanisme. Cela représente 1.3 % du parc immobilier parisien.

C'est pourtant l'une des villes où il y a le plus de demande et un cruel manque d'offre aussi bien à la vente qu'à la location. Il est, en effet, difficile d'acheter un appartement à Paris ou de louer un appartement à Paris.

Le fichier Lovac qui est géré par l'État et mis à disposition des collectivités permet d'avoir des chiffres précis pour ensuite prendre des mesures politiques pour lutter contre l'explosion des logements vacants en France. Si l'on ajoute les logements vacants de courte durée (ce que l'INSEE qualifie de vacance frictionnelle), les résidences secondaires et les locations saisonnières, on atteint un taux de 17.4 % des logements parisiens.

Taxe d'habitation 2021

L'automne est la période de paiement des impôts locaux (voir les dates d'impôts locaux 2021). Après les avis de taxe foncière qui sont arrivées depuis quelques semaines et dont le paiement vient de s'achever, c'est au tour de la taxe d'habitation de faire la une de l'actualité immobilière.

Cette année est notamment marquée par la 1ère baisse importante du montant de la taxe d'habitation avant sa suppression pour les 20 % des ménages les plus aisés qui ne sont pas totalement exonérés (-30 %).

En effet, 80 % des Français bénéficient déjà d'une exonération complète suite à la suppression de la taxe d'habitation pour tous dès 2023.

Pour bien comprendre votre avis d'imposition, regardez comment est calculée la taxe d'habitation.

Pour limiter le montant de cet impôt, retrouvez la liste des exonérations et abattements pour la taxe d'habitation en 2021, mais la plupart sont déjà totalement exonérés depuis la réforme commencée en 2018.

Source : *Immobilier- danger.com*

• 15/10/2021 - Hausse des prix des logements neufs ces six derniers mois

Une étude publiée récemment par des professionnels de l'immobilier a fait état d'une augmentation des prix des logements neufs au cours des six derniers mois. Le rapport a révélé que le pouvoir d'achat des ménages dans le neuf a baissé dans dix grandes métropoles françaises suite à l'envolée des prix sur cette période. Néanmoins, les auteurs de cette étude ont observé de fortes disparités régionales.

En effet, le montant des mensualités de crédit ont enregistré une hausse importante à Lille (+14 %), Montpellier (+10 %) et à Paris (+9 %). L'augmentation est plus modérée pour les acquéreurs à Bordeaux (+3,95 %), Toulouse (+3,7 %), Marseille (+3,7 %) et Lyon (+2,89 %). Enfin, à Nantes, Strasbourg et Nice, il n'y a pas eu de renchérissement réel (inférieur à 1 %).

Il faut rembourser 1 371 euros par mois à Lille et 3 833 euros à Paris

À Lille, les emprunteurs immobiliers doivent rembourser en moyenne 1 371 euros par mois pour l'acquisition d'un T3 neuf, soit 171 euros de plus comparés au montant de la mensualité versée au mois du mars.

Le montant du remboursement mensuel s'élève à 3 833 euros pour les acheteurs dans la capitale, soit 316 euros de plus.

Et à Montpellier, il faut prévoir un remboursement de 1 385 euros par mois, soit un surplus de 128 euros.

La faiblesse du taux immobilier n'arrive pas à compenser la flambée des prix des logements neufs. Le pouvoir d'achat immobilier des ménages dans ces métropoles a ainsi fortement chuté.

Légère hausse de la mensualité de prêt dans 4 autres métropoles

Pour Bordeaux, Toulouse, Marseille et Lyon, l'étude a montré une légère hausse du montant à rembourser par les emprunteurs.

Entre mars et septembre, la mensualité est passée de 1 443 euros à 1 500 euros pour l'achat du même type de bien dans la capitale du vin. À Toulouse, la différence se chiffre à 42 euros (1 128 euros en mars contre 1 170 euros le mois dernier).

Pour leur part, les acquéreurs d'un appartement neuf 3 pièces à Lyon doivent actuellement rembourser 1 818 euros par mois. Le montant de la mensualité s'établit en revanche à 1 262 euros à Marseille.

IMPORTANT Pour Nice, Strasbourg et Nantes, la progression des prix demeure très faible. Celle-ci n'a pas eu des répercussions significatives sur le pouvoir d'achat immobilier des futurs propriétaires dans ces trois villes.

Pour l'achat d'un T3, le montant à rembourser s'élève à :

1 598 euros à Nice ;

1 439 euros à Nantes ;

1 322 euros à Strasbourg.

Source : meilleurtaux.com

• 15/10/2021 - Marché immobilier : la frénésie enfin terminée ?

Une étude, réalisée en septembre par le site Pap.fr, laisse présager un retour à la raison sur le marché immobilier. Mais en matière de critères de recherche, il y a bien un avant et un après Covid-19.

Au mois de septembre, le marché immobilier semble être sorti de la frénésie liée au Covid-19. Selon une étude de Pap.fr, site d'annonces immobilières entre particuliers, après une année de records, les recherches de biens sont en baisse de 6,5 % par rapport à septembre 2019.

Pour autant, les critères post-Covid résistent : l'intérêt pour les maisons demeure et les recherches dans les grandes villes reculent au profit des petites et moyennes.

Une frénésie qui semble se calmer

La crise sanitaire et les confinements successifs ont alimenté une forte envie de changement et de déménagement. En septembre 2020, sur le site Pap.fr, le nombre de recherches à l'achat avait progressé de 48,1 % par rapport à 2019. Cette phase de records semble désormais terminée.

En septembre 2021, le volume de recherche sur la plateforme baisse de 36,9 % par rapport à 2020, et se retrouve ainsi 6,5 % en dessous de son niveau de 2019. « C'est donc un vrai rééquilibrage par rapport à la frénésie qui avait démarré en mai 2020 à la suite du premier confinement », observe Pap.fr.

Critères de recherche : un avant et un après Covid

Une véritable rupture dans les critères de recherches de logements s'est produite, illustrée par une appétence renforcée pour les petites communes et les zones rurales.

En septembre 2021, l'effet de la crise sanitaire est toujours visible : les petites villes et les zones rurales tirent encore leur épingle du jeu avec + 21,9 % de recherches par rapport à 2019.

« C'est d'ailleurs la seule typologie de villes qui est en progression sur deux ans. Les grandes métropoles en général, et Paris en particulier (- 25,9 %), enregistrent une baisse significative des recherches par rapport à 2019 », souligne Pap.fr.

Les maisons, toujours aussi plébiscitées

Il en va de même pour les maisons qui ont fait l'objet d'un intérêt jamais démenti depuis. Et cela reste le cas au mois de septembre, même si le site internet observe un léger rééquilibrage par rapport à 2020 : ce type de bien représente 63 % des recherches en septembre 2021, contre 68 % en septembre 2020.

Le télétravail est désormais largement institutionnalisé dans de nombreuses entreprises, « mais dans la grande majorité des cas, à raison d'un ou deux jours par semaine, loin du 100 % en distanciel des derniers mois. Ce qui contraint certains acheteurs à revoir leurs projets et à partir moins loin qu'initialement envisagé. »

Les vendeurs doivent s'adapter

Face au recul du nombre d'acheteurs sur le marché, les vendeurs doivent revoir leur stratégie de vente, conseille le site Pap.fr. Il est important de « corriger le tir en cas de surévaluation du bien, sous peine de le voir rester sur le marché. De plus, il faut être ouvert à la négociation. »

Pour faire bonne impression, il faut également publier des photos de qualité dans son annonce, voire proposer une visite virtuelle, devenue à la mode.

Autre conseil : démarrer sa vente le plus rapidement possible, surtout si le nombre d'acheteurs diminuent. « On vend mieux quand on n'est pas pressé », estime Pap.fr.

Source : leprogés.fr

- **14/10/2021 - Taxe d'habitation : forte hausse de la surtaxe sur les résidences secondaires dans de plus en plus de villes**

Marseille, Montpellier, Bordeaux, Sète, Biarritz, La Rochelle... Les villes où le nombre de résidences secondaires accroît les tensions sur le marché du logement décident de majorer leur taxe d'habitation, parfois jusqu'à 60 %.

Un an et demi après le début de la crise sanitaire, qui a confiné la France pendant plusieurs mois, le marché des résidences secondaires est en plein essor. A tel point que les prix flambent dans de nombreuses communes très prisées et accentuent un peu plus les tensions sur le marché du logement. C'est particulièrement vrai sur les littoraux, ainsi que dans les grandes villes, notamment du sud de la France.

Pour lutter contre l'augmentation du nombre de résidences secondaires, non louées ou utilisées pour des locations de courte durée (par l'intermédiaire de plates-formes comme Airbnb), de plus en plus de communes décident de frapper au porte-monnaie. La liste de celles qui décident d'augmenter lourdement la majoration sur la taxe d'habitation des résidences secondaires s'allonge de semaine en semaine.

Jusqu'à 60 % de surtaxe

Marseille a ainsi décidé, à la fin de septembre, de majorer sa taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 60 %, contre 20 % auparavant, comme l'avaient fait cet été Lyon, Bordeaux, Montpellier. Paris et Nice avaient déjà pris cette décision depuis plusieurs années. Sur la côte basque, Biarritz et Saint-Jean-de-Luz – où presque la moitié des logements sont des résidences secondaires – ont fait de même il y a quelques semaines, alors qu'Anglet avait déjà porté la surtaxe à son maximum légal de 60 % en avril. La Rochelle, en Charente-Maritime, a choisi une majoration de 50 % ; la ville de Sète, dans l'Hérault, de 40 %. Selon Midi Libre, outre Montpellier et Sète, huit communes du département ont pris une mesure similaire.

La taxe d'habitation est désormais supprimée pour 80 % des propriétaires de résidences principales, mais pas pour les 3,2 millions de propriétaires de résidences secondaires. Dans les zones tendues, c'est-à-dire où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, une majoration de 5 % à 60 % est applicable – soit potentiellement dans 1 151 communes.

Les municipalités qui décident actuellement de l'augmenter sont précisément celles qui ont connu les plus importantes envolées des prix des logements depuis dix-huit mois. Les hausses sont, par exemple, de 15 % sur un an à La Rochelle, 10 % à Saint-Jean-de-Luz, ou encore plus de 7 % à Marseille.

Les Sables-d'Olonne, qui ne sont pas encore classés en zone tendue, ont demandé à l'être après une année où les prix des logements situés sur la bande littorale ont flambé. Les élus de cette commune qui compte 40 % de résidences secondaires souhaitent appliquer la surtaxe dès 2023, peut-être à hauteur de 60 %.

Inciter les propriétaires à remettre les logements sur le marché

Avec ces majorations, les élus des villes concernées espèrent pousser les propriétaires de résidences secondaires à remettre ces logements sous-occupés sur le marché en les vendant ou en les louant sur une longue durée, alors qu'une partie de leur population a du mal à se loger. « Si nous arrivions à convaincre ne serait-ce que 20 % des propriétaires, on pourrait libérer près de 1 200 logements, tout de suite », a ainsi expliqué à Sud Ouest Thibaut Guiraud, l'adjoint aux finances de La Rochelle.

« Les locations courte durée représentent 18 % [du parc de logements], c'est énorme sur un marché déjà tendu. Nous avons utilisé le seul levier à notre disposition », a également affirmé François Escarguel, adjoint au maire de Sète chargé des finances, au Midi Libre.

Au-delà de l'enjeu du logement, la mesure viendra aussi gonfler les recettes de communes dont les finances ont été affectées par une crise sanitaire qui dure depuis un an et demi. A Sète, selon France 3 Occitanie, la commune a aussi justifié la hausse de la surtaxe par « *l'impact de la crise sanitaire sur les recettes communales* » et « *le rôle essentiel de la commune en termes d'amortisseur social* » : « *Il apparaît juste de mettre à contribution les personnes qui disposent d'un important patrimoine* », selon un document municipal consulté par la chaîne locale.

A Marseille aussi, on évoque une taxe qui « *peut avoir un effet financier* ». « *On ne peut pas encore le mesurer, car la loi prévoit tout un dispositif de dégrèvements* », a précisé à l'Agence France-Presse (AFP) Joël Canicave, adjoint au maire de Marseille chargé des finances, évoquant cependant « *une première évaluation de 3 millions d'euros* » de recettes supplémentaires pour la ville.

Source : lemonde.fr

- **13/10/2021 - Les propositions des notaires franciliens pour un habitat plus "accessible"**

Les notaires franciliens publient 30 propositions "pour un habitat accessible" - AFP

Les notaires proposent, par exemple, de "restituer à l'acquéreur d'un logement tout ou partie des droits de mutation" lorsque le propriétaire réalise des travaux de rénovation.

Réformer la fiscalité ou optimiser le parc existant: les notaires franciliens ont présenté trente propositions pour un habitat "accessible", dans un marché immobilier toujours plus tendu. Mélange de propositions nouvelles ou déjà portées par d'autres, la liste a notamment été remise à la ministre déléguée au Logement, Emmanuelle Wargon, ainsi qu'à la présidente de la région et candidate à l'élection présidentielle Valérie Pécresse, a souligné lors d'une conférence de presse Marc Cagniard, vice-président de la chambre des notaires de Paris, et membre du groupe de travail à l'origine du livret.

Afin de soutenir l'effort de rénovation, les notaires franciliens proposent par exemple de "restituer à l'acquéreur d'un logement tout ou partie des droits de mutation applicables à la transmission du bien, sous condition de la réalisation des travaux de rénovation" pour en améliorer la performance énergétique. Les droits de mutation font partie des frais payés lors d'une vente immobilière, au profit des collectivités locales.

"Réduire le coût du foncier"

"L'inconvénient", a reconnu Marc Cagniard, serait "une perte de recettes pour les collectivités", et il faudrait prévoir une compensation de l'Etat. Pour favoriser l'accès à la propriété, les notaires suggèrent en outre de "réduire le coût du foncier" en étendant aux parcs privé et intermédiaire des dispositifs qui dissocient le foncier et le bâti, comme le bail réel solidaire (BRS - le foncier reste détenu par un organisme de foncier solidaire).

Ils encouragent aussi la promotion des "modes alternatifs d'accès au logement": co-acquisition par un particulier et un investisseur institutionnel, flexi-propriété (acquisition d'un bail pour une durée de 50 ans avec des droits proches de ceux d'un propriétaire), ou encore habitat participatif.

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **13/10/2021 - L'État souhaite restimuler la construction de logement dans l'Hexagone en se reposant sur les mairies**

Le 28 septembre dernier, Jean Castex a dévoilé quelques dispositifs censés relancer l'édification de logements en France. Le chef du gouvernement a aussi encouragé les communes et autres acteurs de la filière immobilière à construire davantage. Ce qui s'avère nécessaire, vu la situation actuelle. À ce titre, la tension sur les loyers et les coûts de l'immobilier s'est accentuée.

À l'occasion de l'ouverture du Congrès HLM à Bordeaux, Jean Castex incite les maires à construire davantage d'habitations. Le Premier ministre a alors présenté quelques dispositifs destinés à les inciter à aller dans ce sens. Il a notamment annoncé que l'Exécutif demeurera toujours résolu et ferme à appuyer la loi SRU.

Il a aussi promis que dans le parc social, l'agrément des nouvelles habitations ne devait plus apparaître comme un obstacle. Selon l'ancien maire de Prades (Pyrénées-Orientales), celui-ci devrait plutôt constituer une procédure. Dans les secteurs où l'édification de logements sociaux se révèle urgente, il a alors appelé à une facilitation d'envergure.

Reprise de la contractualisation entre le gouvernement et les communes

Pour rappel, l'Exécutif a conclu en mars dernier une convention avec les HLM, qui jouent un rôle primordial, d'après Jean Castex. Cet accord prévoit la production de 250 000 logements d'ici 2023, affectant ainsi la demande de devis assurance habitation.

Avec les municipalités localisées en région tendue sur l'élévation de biens immobiliers, l'Exécutif a aussi repris la contractualisation. L'idée est de toucher à un but d'édification d'habitations pour les édiles volontaires. En échange, l'État leur versera une subvention de 175 millions d'euros au total. Cette somme provient des fonds censés être octroyés aux « maires densificateurs » en vue du plan de relance. Cependant, ces aides sont restées inutilisées.

En outre, l'Exécutif a aussi assuré qu'il supportera le coût de l'exemption de la taxe foncière pour les habitations sociales. Jusqu'à maintenant, celui-ci est à la charge des mairies pour les 10 premières années de service. La disposition gouvernementale s'adresse aux biens approuvés durant le mandat municipal en cours. Matignon évalue son coût annuel à 70 millions d'euros.

La situation actuelle du secteur suscite l'inquiétude du Premier ministre

Cependant, les effets de la mesure ne seront appréciables que dans plusieurs années. Dans cette période, les logements en cause seront construits. S'alignant sur le rapport livré récemment par François Rebsamen, le maire dijonnais, Jean Castex a mis en évidence « les maires bâtisseurs ».

Pour l'instant, Jean Castex a mis en avant sa crainte sur la construction et le logement. Le responsable politique a admis :

La situation n'est pas satisfaisante.

Jean Castex

Dans la période 2014-2019, le volume de permis de construire délivrés pour les habitations collectives s'établissait annuellement à 212 000. Ceci avec une valeur maximale enregistrée il y a quatre ans. En 2020, ce chiffre est en revanche descendu à 180 000. Une baisse qui a amplifié davantage la tension sur les loyers et les prix. Ce phénomène a été surtout observé dans les métropoles.

Source : meilleurtaux.com

• 07/10/2021 - Maison : la denrée rare que les Français s'arrachent

Malgré une légère pause saisonnière, classique durant l'été, le marché de l'immobilier ancien se porte bien, selon le réseau immobilier Laforêt. Rien ne laisse présager un essoufflement d'ici la fin de l'année.

Avec la généralisation du télétravail, les projets immobiliers s'organisent autour de nouvelles attentes : gagner de l'espace et se rapprocher de la nature pour gagner en confort de vie.

L'intérêt pour les résidences semi-principales se renforce. Une dynamique qui profite largement aux villes moyennes et aux environnements ruraux. C'est le bilan dressé par le réseau d'agences immobilières Laforêt sur la période de janvier à septembre 2021.

Une demande en hausse pour les maisons hors des grandes villes

Sur les neuf premiers mois de l'année 2021, le réseau Laforêt enregistre une demande en hausse de 18 % sur le territoire national.

Selon lui, « si cette augmentation est à relativiser au regard d'une année 2020 chaotique, elle confirme pourtant l'appétence bien réelle des Français pour la pierre. »

La demande pour les maisons progresse fortement (+ 18 % au niveau national) par rapport aux appartements (+ 10 %), « traduisant l'envie des Français de gagner en surface et de disposer d'un extérieur. »

Paris renoue avec la croissance après une année 2020 plutôt calme, la demande étant en hausse de 12 %. L'Île-de-France confirme quant à elle son dynamisme (+ 13 %), notamment la seconde couronne où l'offre de maisons est encore abondante.

Dans les régions, le réseau immobilier observe un phénomène similaire : les acquéreurs s'éloignent des grandes métropoles pour rejoindre la périphérie où ils vont chercher de l'espace, de la verdure et du calme.

Une offre qui régresse encore sur un marché déjà très tendu

Conséquence : au national, l'offre de biens disponibles à la vente baisse de 18 %. « Une tendance qui s'explique par deux phénomènes concomitants : d'un côté, des primo-accédants qui n'ont pas de logement à mettre sur le marché ; de l'autre côté, des propriétaires de maison ou d'appartement avec terrasse ou jardin, qui finalement hésitent à quitter une situation déjà confortable », indique le réseau Laforêt.

Les régions illustrent là encore leur dynamisme, avec une offre qui régresse de 26 % sur les neufs premiers mois de l'année. « Les agences immobilières n'ont jamais eu aussi peu de biens à proposer et le marché est en flux tendu, notamment sur les maisons individuelles », observe-t-il.

Des prix qui s'emballent en région

Les prix au m² enregistrent une légère accalmie, mais continuent toutefois de progresser avec + 4,9 % sur le plan national, à 3 345 € le m². « Si l'euphorie du premier semestre s'est un peu estompée durant l'été, l'effet de rareté soutient la hausse avec des maisons qui en portent l'essentiel : + 7,1 % contre + 4,3 % pour les appartements », souligne le réseau immobilier.

En région, les prix s'emballent : la hausse globale est de 7,3 % (à 2 398 € le m²), voire de + 8,3 % pour les maisons. « Cette évolution est liée à l'arrivée de citoyens au pouvoir d'achat élevé qui n'hésitent pas à acheter au prix fort le bien auquel ils aspirent. »

À Paris, la baisse constatée l'an dernier se stabilise (- 0,8 % à 10 430 € le m²). Une situation qui s'explique notamment par un marché parisien toujours privé de sa clientèle internationale.

En Île-de-France, si les prix progressent de 4,3 % en moyenne (à 4 543 € le m²), cette hausse concerne davantage les appartements (+ 4,6 %) que les maisons (+ 3,8 %). « Il semble que nous ayons atteint un palier, avec des acquéreurs qui ne peuvent plus s'aligner ou qui n'ont plus la volonté d'acheter à n'importe quel prix », remarque le réseau Laforêt.

Pour autant, d'après lui, il est fort probable qu'une nouvelle année record se produise en matière de vente, après celles de 2018, 2019 et 2020.

Source : leprogés.fr

• 05/10/2021 - La cour des comptes conseille à l'état de reprendre la main sur le financement d'action logement

La Cour des comptes veut réformer en profondeur l'organisme, un géant du logement social. L'Etat reprendrait le rôle de collecte.

La Cour des comptes se dit favorable à une réforme en profondeur de l'organisme Action Logement, avec une reprise en main par l'Etat de son rôle de collecte de l'ex-1% logement et de ses finances, dans un rapport. Le groupe, géant du logement social, fait depuis plusieurs années l'objet de vives discussions entre l'Etat et les partenaires sociaux qui en ont le contrôle, à propos de son efficacité et de l'organisation de sa gouvernance, sur fond de prélèvements récurrents de l'Etat dans les caisses de l'organisme pour boucler ses budgets.

Après des mois de négociations, un accord a été trouvé en juillet pour apporter plusieurs évolutions à l'organisation d'Action Logement, avec par exemple la création d'un comité d'orientation politique. Le rapport de la Cour des comptes, finalisé en juin, avant cet accord, dresse un bilan contrasté du fonctionnement d'Action Logement depuis 2016, date de la création du groupe, héritier du 1% Logement fondé en 1953.

La Cour juge notamment que la gouvernance est "à stabiliser" du fait d'un "manque de clarté" dans l'organisation entre le groupe et ses différentes entités. Elle estime aussi que la gestion financière et opérationnelle pourrait être "plus efficiente", avec une "difficulté à maîtriser la masse salariale et l'organisation dispersée de la commande publique".

"Recentrer" Action Logement

Un rapport confidentiel de l'Inspection générale des finances (IGF) rendu à Matignon en janvier 2020, et dévoilé par Le Monde, évoquait aussi de "graves dysfonctionnements" dans la gestion d'Action Logement, et plusieurs pistes pour réformer l'organisme, de l'affectation de ses ressources directement à l'Etat jusqu'à sa suppression pure et simple.

Parmi quatre options de réformes, la Cour des comptes recommande celle qui consisterait à "recentrer" Action Logement "sur ses missions de services aux salariés". Elle "pourrait s'accompagner d'un transfert à l'Etat des fonctions de collecte" de la Participation des entreprises à l'effort de construction (Peec), que versent les entreprises à l'organisme, "et du dépôt de tout ou partie de la trésorerie sur un compte du Trésor".

Un temps envisagé par le ministère de l'Economie, un tel projet avait suscité une levée de boucliers de l'ensemble des partenaires sociaux, qui avaient écrit leur opposition au gouvernement dans une lettre commune. La Cour précise toutefois qu'elle n'exclut aucun scénario et "qu'un choix définitif en ce sens peut dépendre des résultats observés en 2021". Elle indique qu'elle présentera un nouveau rapport au Parlement en 2023 sur le sujet.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 04/10/2021 - Le marché immobilier a ralenti au 3e trimestre

Le nombre de transactions a plongé de 5 % au 3e trimestre 2021 par rapport à celui de 2019. Si les prix stagnent dans les grandes agglomérations, ils continuent leur ascension dans plusieurs régions.

Le réseau d'agences immobilières Century 21 observe, au troisième trimestre 2021, un coup de frein du marché en France, avec un plongeon de près de 20 % du nombre de transactions comparé à la même période de 2020. C'est le premier enseignement de sa note de conjoncture du 4 octobre, établie d'après l'activité des 915 agences immobilières de ce réseau dans l'Hexagone, qui réalisent environ 45 000 ventes par an.

« La comparaison avec le troisième trimestre 2020 n'est pas très éclairante, car il était atypique, résume Laurent Vimont, son président. Nous étions en sortie de confinement du printemps 2020 et entamions une période de rattrapage des ventes n'ayant pas pu être réalisées. Or, comparée à celle de l'année 2019, plus ordinaire, l'activité en 2021 est tout de même en régression de 5 %. »

A Paris, marché d'habitude plein de vitalité, les délais de vente s'allongent comme jamais, à désormais soixante-quinze jours, soit dix-huit de plus qu'il y a un an et, pour la première fois, autant qu'en province. *« Dans la capitale, les stocks de mandats de ventes se reconstituent et les prix sont stabilisés, voire en légère baisse, ce qui est une bonne chose car des prix trop élevés sont la cause de la désolvabilisation des acquéreurs. Nous sommes, heureusement, passés de la frénésie à la raison »,* se félicite M. Vimont, qui espère une baisse des prix encore plus franche.

Part « jamais vue » d'investisseurs

La note révèle que, à Paris, employés et ouvriers ne comptent plus que pour 3 % des acheteurs, alors qu'ils étaient 14 % en 2009 ; même sort pour les commerçants et artisans, descendus à 3,8 % contre 5,3 % en 2009. Qui a pris leur place et est à la manœuvre ? Les secundo-accédants, déjà propriétaires et souhaitant changer de logement, dont les 40-50 ans au sommet de leur carrière professionnelle, les plus de 60 ans qui concluent, à eux

seuls, 20 % des ventes, et surtout les investisseurs, avec une part de marché de 34,5 %, « du jamais-vu », commente la note.

Le ralentissement et la stabilité des prix touchent aussi les cœurs des grandes agglomérations, Lyon, Bordeaux, Nantes. Le rythme des transactions ralentit donc partout, mais les prix continuent leur ascension dans plusieurs régions. Le prix des maisons en Ile-de-France gagne 5,3 %, celui des appartements 7,6 %, mais cela refroidit l'enthousiasme des accédants, dont le nombre chute de 22 % en un an, au profit d'investisseurs toujours actifs et présents dans 26 % des transactions.

La Bretagne flambe à son tour, avec des augmentations de prix des maisons de 24 %, comme en Normandie (+ 19 %) et en Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 31 %). Ces marchés sont dopés par les investisseurs (34,5 % des achats) et les résidences dites secondaires qui, avec le télétravail, peuvent devenir la première ou la seconde adresse de leurs propriétaires (8 %).

Source : *lemonde.fr*

- **01/10/2021 - L'attrait des français pour les petites villes et la campagne se confirme dans les prix immobiliers**

Paris et les grandes métropoles ne tirent plus le marché immobilier. Depuis le début de l'année, les zones rurales ont connu la plus forte progression des prix.

La tendance immobilière reste la même depuis de longs mois. En effet, le dernier baromètre MeilleursAgents publié ce vendredi montre que le désamour des Français pour les grandes villes est conforté et que cela se fait par un intérêt accru pour les campagnes. "Terminée la hiérarchie en matière de hausse tarifaire qui prévalait jusqu'en juillet 2020 avec, en haut de l'échelle, Paris suivie des dix plus grandes agglomérations françaises et, en bas, les zones rurales".

Depuis le début de l'année 2021 (de janvier à septembre), les zones rurales ont ainsi connu la plus forte progression au niveau national (+6,6%). Soit plus du double des chiffres enregistrés par les dix plus grandes métropoles de l'Hexagone au cours de la même période (+3% depuis janvier). C'est aussi le cas pour les 50 plus grandes villes de France (+2,9%).

"Et surtout... Loin devant ceux de la capitale (+0,1%)", précise l'étude qui ajoute : "La région parisienne résume à elle seule ce changement de paradigme. Plus les acheteurs potentiels s'éloignent de la ville centre, plus la hausse des prix est forte. En un an, Paris a ainsi perdu 1,2% tandis que la petite couronne en gagnait 2,7% et la grande couronne 5,2%".

Des taux qui restent bas

Sans surprise, comme souvent en septembre, MeilleursAgents constate un relâchement de la tension immobilière.

"Loin d'être inquiétante, cette baisse saisonnière s'explique par le petit nombre de candidats à l'achat qui démarrent leurs projets pendant les vacances estivales", décrypte MeilleursAgents.

Les experts ne tablent pas sur un recul durable de la demande car les taux restent exceptionnellement bas. Et pour MeilleursAgents l'annonce du caractère désormais obligatoire de ce qui n'était jusque-là que des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière ne devrait rien changer à la donne car ces mesures étaient déjà largement appliquées.

Le taux d'endettement des ménages est limité à 35% en comptant l'assurance, la durée maximum d'emprunt ne peut plus dépasser 25 ans (27 ans sous conditions) et les banques n'ont le droit de s'écarter de ces règles qu'à hauteur de 20% de leur volume de nouveaux crédits trimestriel, avec un ciblage particulier pour les achats en résidence principale et de primo-accédants.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

- **28/10/2021 - États-Unis : recul des promesses de ventes de logements en septembre**

Les promesses de ventes de logements ont marqué un recul inattendu en septembre aux États-Unis, après un fort rebond en août, a indiqué jeudi la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). L'indice mesurant les signatures de promesses de ventes a reculé de 2,3% en septembre par rapport à août, pour s'établir à 116,7 points (l'indice 100 correspondant au niveau de 2001).

Cette baisse a déçu les analystes qui s'attendaient à une hausse de 1%, après une hausse de 8,1% en août. Par rapport à septembre 2020, les signatures chutent de 8%. Ce recul est vu comme un signe annonciateur d'une modération des prix de l'immobilier, juge Lawrence Yun, économiste en chef de NAR. «Il convient de noter qu'il y aura moins de stocks jusqu'à la fin de l'année par rapport aux mois d'été, ce qui se produit presque chaque année», a-t-il détaillé, cité dans le communiqué. «Certains acheteurs potentiels ont momentanément interrompu leur recherche de logement avec l'intention de reprendre en 2022», a ajouté l'économiste.

«Nous serions surpris de voir les ventes revenir à leurs sommets de l'automne 2020», avertit Ian Shepherdson, économiste chez Pantheon Macroeconomics, anticipant toutefois une hausse des ventes et des constructions au quatrième trimestre, «une contribution positive à la croissance du PIB». Cet indicateur est un baromètre avancé du marché immobilier puisqu'il se base sur les contrats de cession qui se concrétisent généralement dans les 45 jours.

Source : Le Figaro avec AFP

- **28/10/2021 - Les prix des maisons neuves ont explosé de 25% aux états-unis depuis le début de la crise**

Les maisons neuves n'ont jamais été aussi chères outre-Atlantique. Et une telle progression des prix en quelques mois, c'est quasiment du jamais-vu dans l'histoire américaine récente. Mais la remontée des taux se profile à l'horizon.

L'envolée des prix immobiliers ne se calme pas pour l'instant aux États-Unis. Le prix médian d'une maison neuve progresse encore de 18,7% sur un an en septembre, selon les dernières données publiées mardi par l'US Census Bureau, le Bureau du recensement américain. Il s'élève désormais à 408.800 dollars. Autrement dit la moitié des maisons sont vendues plus cher, l'autre moitié moins.

On était à peine à 330.000 dollars avant le déclenchement de la pandémie. Depuis le début de la crise en mars 2020, les tarifs des maisons neuves ont ainsi explosé de 25%! Un bond vertigineux constaté également dans l'ancien, qui est traditionnellement moins onéreux. Le prix médian d'un logement ancien valait 352.800 dollars en septembre (+13,3% sur un an), selon les chiffres de l'Association nationale des agents immobiliers (NAR) américaine. Et là encore, c'est 26% de plus qu'avant l'arrivée du Covid-19.

Bien sûr, les écarts d'une ville à l'autre sont énormes car les États-Unis sont un marché très vaste et hétérogène. A San Francisco par exemple, un logement ancien type vaut désormais plus de 1,5 million de dollars, selon Zillow. A New York, c'est deux fois moins cher, à presque 730.000 dollars. A Seattle, on sera plutôt à 875.000 dollars. Quant à Détroit, on tombe à seulement 60.000 dollars. Et là on ne parle que de très grandes villes.

Une envolée historique aux États-Unis

Des hausses pareilles de prix, c'est quasiment du jamais-vu dans l'histoire des États-Unis. Certes, les prix des maisons neuves sont assez volatiles outre-Atlantique. Mais quand on regarde les données officielles depuis les années 1960, c'est extrêmement rare d'avoir plusieurs mois d'affilée à plus de 18 ou 20%, comme c'est le cas depuis avril dernier.

On parle bien ici d'évolution des prix sur un an, par exemple de septembre 2020 à septembre 2021.

Depuis 1964, il n'est arrivé que 15 fois que la hausse des prix sur un an soit supérieure à celle constatée le mois dernier. Et encore, 4 de ces 15 envolées ont eu lieu cette année.

En fait, il y a trois grandes périodes qui se rapprochent de ce qu'on a vécu ces derniers mois en Amérique. Il y a d'abord les années 1973 / 1974 où la progression des prix est très forte. C'est le premier choc pétrolier conjugué à la fin de l'étalon-or pour le dollar en 1971. Et les prix immobiliers s'envolent, certains mois à plus de 20% sur un an. Rebelote ou presque en 1978 / 1979 avec le deuxième choc pétrolier. Les hausses sont un peu moindres mais durent un peu plus longtemps.

Et enfin, on a un épisode en 1986 – début 1988. Ça commence donc avant le krach boursier d'octobre 1987. En 1985, avec les accords du Plaza, les grandes puissances mondiales décident de faire baisser le dollar, qui se retrouve au bout de quelques mois à son plus bas niveau depuis... 1979 justement. L'inflation s'emballa, les Etats-Unis sont contraints de remonter les taux d'intérêt. Ce sera l'un des déclencheurs du krach boursier mais le marché immobilier ne se calmera pas avant mi-1988.

Alors, comment expliquer une telle flambée de la pierre ? Il y a plusieurs facteurs. "En premier lieu, la politique monétaire ultra-accommodante de la Fed a permis aux ménages d'accéder à des taux hypothécaires plutôt bas", analyse pour BFM Immo Frédéric Rollin, conseiller en stratégie d'investissement chez Pictet Asset Management. Les taux d'intérêt sur les crédits à l'habitat sont toujours proches de leur plus bas historique, autour de 3% sur 30 ans. En outre, "du côté des acheteurs, une épargne a été constituée car les revenus n'ont pas plongé grâce aux aides sociales, tandis que la consommation était faible lors de l'arrivée de la pandémie. Aussi, il y a toujours un excès d'épargne par rapport à la tendance pré-crise de près de 2.400 milliards de dollars aux Etats-Unis", ajoute Frédéric Rollin.

Un phénomène visible un peu partout dans le monde

"Ensuite, le taux de défaut dans l'immobilier américain a fortement baissé, avec une bonne qualité de crédit. Il y a donc une propension des ménages à pouvoir payer des prix plus élevés. Or, le travail depuis la maison pèse sur la demande immobilière pour des logements plus grands, avec une chambre ou un bureau pour travailler. Comme aux Etats-Unis, les maisons sont essentiellement construites en bois, les prix du bois ont fortement augmenté", constate encore Frédéric Rollin. En effet, le prix du bois avait énormément progressé pour atteindre un record à près de 1.700 dollars les 1.000 pieds-planche en mai dernier. Depuis, c'est retombé à près de 600 dollars. Les Etats-Unis avaient été touchés par d'importants incendies et avaient compensé en raflant du bois un peu partout sur la planète.

"La pression immobilière a donc été très forte à la hausse. Surtout qu'il y a eu une pénurie de biens. Pendant un moment, on n'a pas pu construire. Les stocks de maisons neuves étaient alors au plus bas", souligne également Frédéric Rollin.

Ce n'est d'ailleurs pas qu'un phénomène spécifiquement américain. On observe une flambée des prix immobiliers un peu partout dans les pays développés. En Corée du Sud, les prix ont progressé de près de 12% sur les 9 premiers mois de l'année, par rapport à la même période de 2020. Plusieurs pays d'Europe affichent aussi des hausses très importantes : +10,9% sur un an au deuxième trimestre pour l'Allemagne, d'après les données d'Eurostat. +15,6% pour le Danemark, +12,8% pour les Pays-Bas. En France, c'est beaucoup moins, avec +5,7%.

Vers un ralentissement ?

Aux Etats-Unis, "ce mouvement est cependant probablement arrivé à son terme. On voit apparaître des signes de tension. Les indicateurs avancés de l'activité immobilière ne sont pas si bons que ça. Les prix immobiliers ont beaucoup augmenté grâce aux taux bas mais ceux-ci sont en train de remonter.

La Fed parle de resserrement monétaire et même d'augmentation des taux. L'accès à la propriété pour les ménages devient plus compliqué. Certes, ils peuvent puiser dans leur épargne.

Mais dans la réalité, les ménages ne dévient pas trop de leurs habitudes et ne prévoient pas de dépenser cette épargne. Et on voit dans les enquêtes auprès des ménages que les prix immobiliers deviennent une préoccupation très forte aux Etats-Unis", détaille Frédéric Rollin.

"On assistera probablement à une pause dans le marché. La demande devrait faiblir. On arrive au bout de cette logique de hausse", résume-t-il. Tout dépendra donc de l'évolution des taux d'intérêt, de la demande des ménages et de la production de nouveaux logements. Des facteurs qui s'appliquent aussi aux autres marchés immobiliers et à celui de la France.

Source : lavieimmo.com

- **19/10/2021 - Les mises en chantier repartent à la baisse en septembre aux États-Unis**

(Washington) Les mises en chantier de logements neufs aux États-Unis ont reculé en septembre, repartant à la baisse après un rebond en août, le secteur restant très pénalisé par les pénuries d'approvisionnement et les prix élevés des matériaux qui contribuent à renchérir les prix de l'immobilier.

Le mois dernier, 1,555 million de maisons et immeubles ont commencé à être construits dans le pays, en rythme annualisé ajusté des variations saisonnières, soit 1,6 % de moins qu'en août, selon les données du département du Commerce publiées mardi.

C'est moins qu'attendu, puisque les analystes s'attendaient à 1,620 million de mises en chantier.

Par rapport à septembre 2020 cependant, le chiffre est en hausse de 7,4 %.

Les données d'août ont par ailleurs été révisées en baisse : ce sont finalement 1,580 million de chantiers qui ont commencé, et non 1,615 million, soit une augmentation par rapport à juillet de 1,2 %, et non 3,9 % comme initialement annoncé.

Le secteur de la construction avait grimpé pendant la pandémie, grâce aux taux d'intérêt historiquement bas et au développement du télétravail qui a permis à de nombreuses familles de quitter la ville.

Le pic avait été enregistré en mars 2021, avec 1,725 million de logements mis en chantier, le plus haut niveau depuis juillet 2006.

Mais depuis, les difficultés mondiales d'approvisionnement ont fait grimper les prix des matériaux de construction et les employeurs peinent à recruter des ouvriers. Par ailleurs, la hausse des prix de l'immobilier a refroidi de nombreux acheteurs.

Et les perspectives sont moins bonnes que le mois dernier, puisque les permis de construire, qui étaient repartis à la hausse au cours de l'été, ont de nouveau baissé en septembre, plongeant de 7,7 %. Cet indicateur avancé du marché permet de prévoir le nombre de chantiers qui vont ensuite être lancés.

Ce sont ainsi 1,589 million de permis qui ont été délivrés en rythme annualisé, bien moins que les 1,670 million qui étaient attendus par les analystes. C'est sensiblement le même niveau que l'an dernier à la même époque.

«Une forte demande, un faible nombre de biens disponibles à la vente, et l'optimisme des constructeurs devraient soutenir la construction de maisons neuves au rythme actuel au quatrième trimestre», a avancé Nancy Vanden Houten, économiste pour Oxford Economics.

Le moral des constructeurs s'est en effet amélioré en octobre grâce à la forte demande et malgré les difficultés d'approvisionnement qui font grimper les prix et provoquent des pénuries, selon l'indice mensuel HMI de l'Association nationale des constructeurs (NAHB) et de la banque Wells Fargo, publié lundi.

Mme Vanden Houten relève cependant que «le rythme d'activité restera freiné par les problèmes de la chaîne d'approvisionnement et les difficultés à trouver des travailleurs qualifiés».

Source : lapresse.ca

- **22/10/2021 - Flambée des prix de l'immobilier au Royaume-Uni**

Pour le quatrième mois consécutif, le Royaume-Uni enregistre une flambée des prix de l'immobilier. Le changement des modes de vie et des attentes des ménages depuis le début de la pandémie explique la forte progression des tarifs des logements. Les professionnels du secteur estiment cependant que cette tendance ne va pas durer.

Forte demande pour des biens plus spacieux en dehors des grandes villes

Au Royaume-Uni comme dans de nombreux pays, le Covid-19 et les confinements ont eu des conséquences majeures sur le marché de la pierre. Après des semaines d'enfermement dans leur logement en ville, de nombreux Britanniques ont choisi de déménager à la campagne pour se rapprocher de la nature.

IMPORTANT En outre, avec l'essor du télétravail, des millions de personnes se sont éloignées du centre des grandes villes au profit des périphéries.

Du fait de leur popularité croissante, les maisons en zone rurale se vendent 9 % plus cher, quand les appartements ne s'apprécient que de 6 %.

Par ailleurs, une récente étude révèle que

Les actuels propriétaires souhaitent le revendre pour s'offrir un logement plus spacieux.

Certains ont même déjà franchi le pas, pressés de s'aménager un véritable espace bureau chez eux puisqu'ils ne vont plus revenir dans les locaux de leur entreprise, ou seulement de manière ponctuelle.

Envolée des prix et des loyers face à la faiblesse du stock de biens disponibles

Dans ce contexte, les prix de vente s'affichent en constante hausse depuis des mois. De même, les loyers explosent dans plusieurs secteurs géographiques, en particulier à Londres, où la demande est forte, surtout depuis la rentrée universitaire, avec l'afflux d'étudiants étrangers.

Dans les deux cas, la tendance haussière est due à la faiblesse du stock de biens vacants. Par conséquent,

Les agents immobiliers conseillent aux potentiels acquéreurs de soumettre une offre le plus rapidement possible dès lors qu'un bien qui leur convient est mis sur le marché.

Les nombreux outils de simulation gratuite en ligne permettent de répondre en quelques instants à la question « combien puis-je emprunter » et estimer le montant des mensualités de remboursement.

IMPORTANT Pour autant, les professionnels de l'immobilier estiment que l'envolée des prix des biens ne va pas durer.

En attendant une inversion de la tendance, les jeunes en début de carrière reportent leur projet d'achat de leur propre logement et restent au domicile familial.

Source : Meilleurtaux.com

- **12/10/2021 - Impact limité de la crise sanitaire sur le marché immobilier britannique**

Bien que perturbé par la situation sanitaire, et ses conséquences économiques et sociales, le marché immobilier britannique est resté dynamique durant les 15 derniers mois. D'après le dernier rapport de Savills, spécialiste en conseil pour ce secteur, cette résilience est due au crédit bon marché et au rebond économique post-crise.

Un marché dynamique porté par les taux bas et le rebond économique

La pandémie n'a pas eu raison du marché du logement au Royaume-Uni. L'activité est en effet restée soutenue grâce en premier lieu à la faiblesse des taux de crédit immobilier. La Banque d'Angleterre annonce une :

Moyenne de 1,23 % pour le taux fixe sur 2 ans d'un emprunt hypothécaire à 75 % de la valeur (LTV).

Pourtant, au début de l'année, le taux moyen était déjà très compétitif à 1,86 %.

IMPORTANT Ces offres très attractives bénéficient également aux emprunteurs qui fournissent des acomptes moins importants.

Par exemple avec un dépôt de 15 %, il est possible de décrocher un taux de 1,99 % pour le même contrat que précédemment. Même pour un prêt hypothécaire à 90 % LTV, le taux d'intérêt est tombé à 2,47 %. Ces crédits bon marché améliorent sensiblement la capacité d'emprunt des ménages, leur permettant notamment de cibler un logement plus spacieux ou de meilleure qualité.

L'ONS (Office for National Statistics) ajoute que

Le retour de la croissance économique durant la première moitié de l'année est le deuxième pilier de la bonne santé du secteur.

Cette tendance devrait donc perdurer, puisqu'Oxford Economics table sur un rebond de 7 % pour 2021.

La pénurie de biens freine la réalisation de projets immobiliers

En parallèle, les prix des biens poursuivent leur hausse, que l'ONS estime à 8 % sur un an. L'indice de la banque Halifax n'en est pas loin, avec une augmentation annuelle évaluée à 7,1 %, dont 0,7 % sur un mois en août.

IMPORTANT Cette progression n'a cependant pas suffi à décourager les acquéreurs, qui considèrent toujours la pierre comme une valeur refuge par les investisseurs locaux et étrangers.

Un sondage mené par Savills révèle que

Le pourcentage de ménages décidés à concrétiser leur projet immobilier dans les deux prochaines années est de 16 %.

Il reste que la pénurie de biens restreint leurs possibilités, alors que la demande reste forte. 61 % des personnes interrogées ont mentionné ce frein majeur à leur capacité d'achat. La société de conseil le confirme :

« L'insuffisance des stocks va contribuer à la poursuite du mouvement haussier des prix des logements au moins jusqu'à fin 2021. »

Source : Meilleurtaux.com

- **08/10/2021 - Pour lutter contre la flambée des loyers, l'Espagne décide de les encadrer**

Selon le portail spécialisé Idealista, le prix moyen du mètre carré des biens en location a progressé de 40% entre janvier 2011 et janvier 2021.

"Avancée historique" pour les uns, "interventionnisme suicidaire" pour les autres: après dix mois de négociations tendues, le gouvernement de gauche espagnol a entériné son projet de "loi logement", qui prévoit d'encadrer les loyers des grands propriétaires, au grand dam de l'opposition. Prévu par l'accord de coalition signé fin 2019 par le parti socialiste du Premier ministre Pedro Sanchez et le mouvement de gauche radicale Podemos, ce texte de loi, destiné à enrayer la hausse des prix du logement, était initialement annoncé pour le début de l'année.

Mais les discussions ont pris du retard, en raison de désaccords sur la question sensible de la régulation des loyers, ardemment défendue par Podemos. Cette formation a finalement obtenu gain de cause, en échange de son soutien au projet de budget 2022, adopté jeudi en conseil des ministres. "Ça a été une négociation compliquée", a reconnu la ministre des Droits sociaux et secrétaire générale de Podemos, Ione Belarra. Mais "entre protéger les personnes ou les grands propriétaires et promoteurs, nous avons clairement fait notre choix", a-t-elle ajouté sur Twitter.

Les prix des loyers ont fortement augmenté ces dernières années en Espagne, en raison d'une pénurie de logements. Selon le portail spécialisé Idealista, le prix moyen du mètre carré des biens en location a ainsi progressé de 40% entre janvier 2011 et janvier 2021. Cette inflation a mis en difficulté de nombreux locataires, qui ont vu la part de leur budget dédié au logement enfler progressivement: d'après l'OCDE, les 20% de familles les plus modestes consacrent désormais pas moins de 40% de leurs revenus à ce poste de dépense.

Que l'accès au logement ne fasse plus l'objet de "spéculations"

Pour tenter de mettre un frein à cette dynamique, la "loi logement" prévoit un éventail de mesures mêlant incitation et coercition. L'objectif, c'est que l'accès au logement "devienne un droit" et ne fasse plus l'objet de "spéculations", a insisté la ministre du Budget Maria Jesus Montero. La mesure la plus marquante concerne les loyers des "grands propriétaires", qui pourront désormais être plafonnés. Selon les premiers éléments communiqués par l'exécutif, ce dispositif concernera uniquement les bailleurs privés, propriétaires de plus de 10 logements.

Pour les petits propriétaires, largement majoritaires sur le marché espagnol, les prix resteront libres. Mais de fortes incitations fiscales seront mises en place, avec des réductions d'impôts pouvant aller jusqu'à 90% pour ceux qui accepteront de baisser leurs loyers. Dans les zones "tendues", les collectivités locales auront par ailleurs la possibilité de réguler les loyers, en fonction de critères définis par l'Etat. Elles pourront également décider de majorer la taxe foncière, de l'ordre de 150%, pour favoriser la remise sur le marché de logements vides.

Le gouvernement, qui s'est engagé à construire près de 20.000 logements sociaux, prévoit enfin la mise en place de chèques de 250 euros par mois pour favoriser l'accès au logement des jeunes de 18 à 35 ans gagnant moins de 23.725 euros par an.

Le choix des régions et des mairies

La mise en oeuvre de cette loi pourrait cependant se heurter à des difficultés. L'application de plusieurs mesures relèvera en effet des régions et des mairies. Or nombre d'entre elles, dirigées par l'opposition, ont d'ores et déjà fait savoir qu'elles ne les mettraient pas en oeuvre. "Nous sommes favorables à ce que les gens fassent ce qu'ils veulent avec ce qui leur appartient", a justifié le chef du Parti populaire (PP, droite),

Pablo Casado, en accusant le gouvernement Sanchez de "porter atteinte à la liberté" et "à la propriété privée".

Le chef de file de l'opposition, qui dénonce un "interventionnisme suicidaire", a annoncé qu'il contesterait le texte devant la Cour constitutionnelle. Avec cette loi, "les gens vont cesser de mettre leurs appartements en location, il y aura donc moins d'appartements, et les prix vont augmenter", a-t-il mis en garde. "On ne peut pas dire non à un projet de loi que l'on n'a pas pu lire et qui n'a pas été débattu au Parlement", a critiqué sur Twitter Pedro Sanchez, dénonçant une opposition de principe du PP. A ce stade, aucune date n'a été donnée pour la présentation du projet de loi.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

- **06/10/2021 - L'Espagne envisage de réguler les loyers**

Durant la crise sanitaire, les prix de l'immobilier résidentiel ont fortement augmenté. A tel point qu'au printemps, les habitants de plusieurs villes ont manifesté pour réclamer un encadrement des loyers.

Le gouvernement espagnol a dévoilé une série de mesures destinées à réguler les loyers, dans le cadre d'un accord entre les deux partis de la coalition de gauche au pouvoir ouvrant la voie au projet de budget. Les prix de l'immobilier résidentiel ont fortement grimpé durant la crise sanitaire en Espagne, en raison d'un déséquilibre entre la demande et l'offre de logement. Cette situation avait poussé les habitants de plusieurs villes à manifester au printemps pour réclamer un encadrement des loyers.

Les mesures annoncées mardi ont été entérinées au terme de négociations tendues entre le Parti socialiste du Premier ministre Pedro Sanchez et son allié de gauche radicale Podemos. Elles doivent être adoptées officiellement jeudi en conseil des ministres. Elles vont permettre une "avancée sans précédent" dans l'accès au logement de tous les habitants, et notamment des personnes "les plus vulnérables", dont "les jeunes", a assuré Pedro Sanchez lors d'un forum économique.

"Lutter contre les spéculateurs"

Selon la ministre de l'Egalité Irene Montero, membre de Podemos, le texte va notamment "obliger les grands propriétaires à baisser le prix des loyers" en cas de niveau "abusif". Cela va permettre de "lutter contre les spéculateurs", a-t-elle jugé sur Twitter. Le gouvernement n'a pas précisé à ce stade la nature du mécanisme qu'il entendait mettre en oeuvre pour encadrer ces loyers, ni le type de propriétaires qui seront concernés. Mais selon le quotidien El Pais, cette mesure se traduira par un encadrement des loyers pour les propriétaires de plus de 10 logements, sur la base des indices de référence des loyers, mis en place en 2020.

Outre cette mesure, une "loi sur le logement" devrait entériner la construction de près de 20.000 logements sociaux - avec la réhabilitation de "quartiers entiers", selon l'exécutif - pour un montant d'un milliard d'euros. Elle prévoit également des subventions pour les propriétaires acceptant de réhabiliter leurs logements, et des aides de 250 euros par mois pendant deux ans pour les jeunes disposants de ressources limitées. "Pour les familles les plus vulnérables", ce dispositif pourra "être complété par des aides plus directes pouvant aller jusqu'à 40%" du loyer, a précisé le gouvernement dans un communiqué.

L'encadrement des loyers est réclamé de longue date par Podemos, qui avait conditionné son soutien au projet de budget 2022 à un accord de son partenaire socialiste sur cette mesure-clé. Le gouvernement minoritaire de Pedro Sanchez va désormais devoir négocier avec plusieurs petites formations dont les indépendantistes catalans d'ERC afin de s'assurer que son budget puisse être voté au Parlement.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 06/10/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Octobre 2021

Editorial Octobre 2021 : Des prix toujours plus bas que les maximums historiques

Dans presque toutes les Communautés Autonomes espagnoles, les prix d'acquisition de l'immobilier résidentiels demeurent inférieurs aux maximums historiques. Globalement, au niveau national, ils sont encore 10% en dessous des prix records de 2007.

Trois communautés enregistrent des prix inférieurs d'un tiers aux maximums enregistrés : la région de Murcia (maximum en 2006), Castilla-La Mancha (2008) et Aragon (2007).

Neuf autres communautés ont des prix inférieurs de 20 à 25% par rapport à leurs maximums : Asturias (maximum en 2011), Cantabria (2011), Galicia (2011), Extremadura (2011), Castilla y Leon (2011), La Rioja (2011), Navarre (2007), la Communauté Valencienne (2006) et le Pays Basque (2011). La plupart de ces régions sont au Nord de l'Espagne.

Deux autres communautés ont des prix actuels inférieurs de 10% à leurs maximums : la Catalogne (avec un maximum en 2007) et l'Andalousie (2006).

Seules trois communautés autonomes sont actuellement à leurs maximums : les Canaries (mêmes prix qu'en 2007), les Baléares et la Communauté de Madrid à leurs maximums depuis l'été 2021.

La situation espagnole est unique. Partout en Europe, les prix de l'immobilier sont à des niveaux records. Profitez de cette opportunité !

Les prix de l'immobilier à Barcelone baissent de 4% en un an

Selon Idealista, les prix de l'immobilier en Espagne sont en hausse de 4% sur un an. Mais cette évolution marque une situation très contrastée. Sur un an, les prix baissent à Séville (-6%), Santa Cruz de Tenerife (-5%) et Barcelone (-4%). Alors qu'ils sont à la hausse à Palma (+4%), Malaga (+3%), Valence (+2%) et Madrid (+1%). Saint-Sébastien est la ville espagnole la plus chère (4980 euros/m²), suivie de Barcelone (3920 euros/m²), Madrid (3710 euros/m²), Palma (3060 euros/m²) et Bilbao (2990 euros/m²).

Retour à la hausse des prix des loyers en 2022 ?

Les prix des loyers en Espagne sont en baisse de 8% sur un an. Deux raisons principales à cela. Des propriétaires conscients des difficultés liées au Covid ont accepté de négocier des prix à la baisse avec leurs locataires. Mais aussi et surtout l'arrivée sur le marché de dizaines de milliers d'anciens logements touristiques, qui ne trouvant plus de clients, se sont reconvertis en locations longue durée. D'ici la fin de l'année, la normalisation de la situation sanitaire grâce aux vaccins devrait inverser la tendance, et les prix des loyers devraient revenir à la hausse.

Sauf si la nouvelle "Ley de Vivienda" est votée !

Après 12 mois de négociation entre le PSOE et Podemos, un accord est conclu pour présenter la nouvelle loi sur l'habitat ("Ley de Vivienda). Principales conséquences si la loi est votée : baisse (grands propriétaires) ou gel (petits propriétaires) des loyers dans les zones sous tension locative, obligation d'inclure 30% de logements sociaux dans toute promotion immobilière, et imposition plus élevée pour les logements vides. Les deux premières mesures sont déjà appliquées à Barcelone.

La « Zona Fira », le futur immobilier de Barcelone ?

Selon la société de conseil CBRE, la « Zona Fira » de Barcelone (la zone de la Foire de Barcelone) serait la future locomotive de la croissance immobilière de l'agglomération barcelonaise. Il y est prévu la construction de 12.000 logements résidentiels. La proximité de cette zone avec l'aéroport et le port va favoriser aussi le développement des secteurs professionnels. Ainsi il est prévu la création de nouveaux espaces logistiques et que l'augmentation du nombre de bureaux de 20% sur les trois prochaines années.

Etrangers dans l'immobilier de Luxe : Allemands aux Baléares d'abord

Les principaux acheteurs étrangers dans l'immobilier de luxe (biens de plus d'un million d'euros) en Espagne sont d'abord les Allemands (18% des acheteurs du luxe), puis les Britanniques (11%), les Français (10%), les Américains (9%) et les Hollandais (7%). Les Baléares est leur zone favorite (29%, Allemands en première clientèle) suivie de Malaga (16%, Britanniques d'abord), puis Madrid (15%, Américains), Barcelone (11%, Américains encore), Alicante (8%, Hollandais) et Gérone (4%, Français).

Madrid, la plus basse fiscalité – Catalogne, la plus élevée !

La Communauté de Madrid est la région la plus compétitive d'Espagne en termes de fiscalité. La Catalogne est la région où la fiscalité est la plus forte. Ce sont les principales conclusions de l'étude de la Fundacion para el Avance de la Libertad et la Tax Foundation. L'étude analyse la fiscalité des régions espagnoles à travers 60 indicateurs. Parmi eux, l'impôt sur le revenu, l'impôt sur le patrimoine, l'impôt sur les successions, l'impôt sur la transmission patrimoniale, etc. A noter que la Catalogne a deux fois plus d'impôts régionaux que les autres régions (15 au total).

Nouveaux impôts pour 2022

La principale nouveauté fiscale de 2022 sera la valeur de référence. Elle déterminera les taxes à payer par toute personne qui achète un bien d'occasion ou qui hérite ou reçoit un bien en donation. Au niveau régional, il convient également de rappeler que la Communauté valencienne et la Catalogne envisagent de mettre en œuvre des changements fiscaux dans les mois à venir. En Catalogne, par exemple, il est prévu de durcir l'impôt sur la fortune, un impôt qui n'existe pas dans d'autres régions autonomes comme Madrid, ni dans d'autres pays européens. De son côté, le gouvernement valencien envisage d'approuver une "taxe touristique", une mesure qui a suscité une grande indignation chez les entrepreneurs d'un secteur durement touché par la pandémie.

Les prix de l'immobilier ont explosé dans la majorité des pays pendant le Covid

Selon la société de conseils Knight Frank, dans les 55 pays les plus développés, le prix de l'immobilier a augmenté en moyenne de 9% du premier trimestre 2020 au second trimestre 2021. Seuls 2 pays ont eu une baisse de prix sur cette période : l'Inde et ... l'Espagne avec -1%. Certains pays ont eu des hausses de prix vertigineuses : la Turquie (+29%), la Nouvelle Zélande (+26%), les USA (+19%), la Slovaquie (+19%), la Suède (+17%), le Luxembourg (+17%), l'Australie (+16%), le Canada (+16%).

Exosquelettes, les nouveaux outils des employés de la construction

Les **exosquelettes**, ces systèmes externes biomécaniques ou motorisés apportant une assistance physique à son utilisateur, sont appelés à se développer dans le domaine de la construction immobilière. Dans ce secteur, les tâches répétitives et prolongées ou la manipulation de lourdes charges ne manquent pas, engendrant des risques de troubles musculosquelettiques. Aujourd'hui, par exemple, plus d'un tiers des électriciens ou plombiers faisant de la pose au plafond se plaignent de douleurs à l'épaule. Les exosquelettes assistent les mouvements du professionnel afin de lui apporter un soutien dans l'exécution d'une tâche par une compensation de ses efforts. Ils permettent aussi de les protéger des blessures.

Confidentiel et Express des News en Octobre 2021

NEWS EN OCTOBRE 2021 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

L'investissement dans l'**immobilier résidentiel** dans le monde a atteint 115 milliards d'Euros au premier semestre 2021, soit 35% de plus qu'en 2020.

Pour son siège hors Californie, **Google** a acheté un immeuble de New York pour 1,8 milliards d'euros.

Les prix de l'immobilier à **Paris** sont en baisse de 1,5% sur un an.

Les prix de l'immobilier résidentiel ont explosé dans certaines **villes américaines**. En un an, +32% à Phoenix (Arizona), +28% à San Diego (Californie) et +25% à Seattle (Washington).

En **Europe**, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de 30% en 6 ans.

Les prix des loyers immobiliers à **Londres** enregistrent les plus fortes baisses depuis 11 ans

Les 5 pays européens où l'investissement immobilier sera le plus important en **2022** sont le Royaume-Uni, l'Allemagne, la France, les Pays-Bas et l'Espagne.

L'**Euribor** à 12 mois est légèrement remonté en septembre, à -0,492% en moyenne contre -0,498% en août.

NEWS EN OCTOBRE 2021 EN ESPAGNE

Selon les notaires, le volume des **transactions immobilières** en juillet 2021 n'a jamais été aussi haut depuis 2007.

L'année 2021 devrait terminer avec plus de **500.000** transactions immobilières, pas très loin des niveaux pré-pandémie de 2019 et 2019.

Les **prix des loyers** continuent à la baisse à Madrid et à Barcelone (-9% sur un an).

Pendant ce temps, le nombre de **logements à la vente** est en baisse de 11% sur un an à Madrid, et en hausse de 7% à Barcelone !

Trois professionnels de l'immobilier sur quatre sont contre l'**encadrement des loyers**.

La municipalité de **Barcelone** a décidé d'encadrer les loyers sur les 5 prochaines années.

Salamanca est le quartier de Madrid le plus recherché par les investisseurs.

Le marché de l'immobilier de luxe à **Marbella** serait devant un boom immobilier.

Seuls 5% des **acheteurs immobiliers** en Espagne ont un budget d'acquisition supérieur à 300.000 euros.

Le projet de Budget 2022 va prévoir des mesures incitatives pour favoriser les acquisitions immobilières par les **jeunes**.

Selon le **Registre de la Propriété**, l'activité immobilière est à un plus haut jamais atteint depuis 13 ans.

Créé en 2020 pendant la pandémie, le « Portal Notarial del Ciudadano » (le site de communication des informations notariées) a déjà 94.000 utilisateurs.

Les entreprises technologiques représentent 18% des surfaces de **bureaux** à Madrid et 28% à Barcelone.

Microsoft va installer à Barcelone un nouveau centre de recherche en Intelligence Artificielle.

L'école de commerce **IESE** investira 52 millions d'euros pour tripler la superficie de son campus de Madrid.

A la liquidation de la **SAREB** (la « banque sale » gérant les actifs immobiliers douteux de la crise), l'Etat devrait assumer 8 milliards d'Euros de dettes.

Les projets d'immobilier **logistique** se multiplient : Inditex investira 80 millions d'euros dans son centre de Saragosse, pour Décathlon ce sera 53 millions d'euros dans son centre de Barcelone.

Les **investissements en logistique** ont été multipliés par 3 en Espagne en 2021.

Les **investissements hôteliers** devraient atteindre 2,5 milliards d'euros en 2021.

Sur les 9 premiers mois de 2022, l'**investissement** dans le secteur immobilier atteint 7,8 milliards d'euros. La prévision annuelle est de 11 milliards d'euros.

Source: espanimmobilier.wordpress.com

- **25/10/2021 - Pour lutter contre la spéculation immobilière, la Chine étend la taxe foncière**

Jusqu'à présent, la taxe foncière était peu prélevée. L'impôt foncier sera bientôt prélevé sur tous les types de biens immobiliers, à l'exception des maisons rurales privées.

La Chine s'apprête à étendre sa réforme pilote de la taxe foncière, peu prélevée jusqu'à présent en raison de multiples réticences, ont rapporté les médias d'État, tandis que le gouvernement lutte contre la spéculation immobilière. Selon l'agence de presse officielle Chine nouvelle, le Comité permanent de l'Assemblée nationale populaire, organe législatif suprême du pays, a approuvé samedi le dernier plan visant à promouvoir la "consommation rationnelle de logements".

Dans le cadre de ce projet pilote de cinq ans, l'impôt foncier sera prélevé sur tous les types de biens immobiliers, à l'exception des maisons rurales privées. La date de lancement et les zones cibles seront détaillées ultérieurement.

Moteur du développement chinois ces vingt dernières années, le marché immobilier a décollé après les réformes clés de 1998, qui ont déclenché un boom de la construction dans un contexte d'urbanisation rapide et d'accumulation de richesses. Mais cette montée des prix s'est accompagnée d'inquiétudes quant à la disparité des richesses et au risque d'instabilité sociale qui en résulte.

Répartir plus équitablement les richesses

Cette annonce intervient alors que le président Xi Jinping prône une plus grande "prospérité commune" en Chine en répartissant plus équitablement les richesses. Une taxe foncière est déjà à l'essai depuis plusieurs années dans les villes de Shanghai (est) et Chongqing (sud-ouest). Mais sa généralisation dans le pays, évoquée dès les années 2000, ne s'est jamais concrétisée. Parmi les principales raisons avancées au fil des ans: cet impôt serait mal vécu par des propriétaires qui se sont déjà saignés pour payer leur bien; il pourrait faire baisser la demande ou encore entraîner des ventes massives d'appartements.

Ce début de réforme arrive toutefois à un moment où les prix des logements neufs sont en repli en Chine, pour la première fois en six ans, dans un contexte de méfiance des acheteurs face au risque de faillite de plusieurs promoteurs. La situation financière du groupe Evergrande est notamment scrutée avec beaucoup d'inquiétude, son potentiel effondrement pouvant freiner la croissance du géant asiatique. La valeur des maisons a chuté de 16,9% en septembre en glissement annuel.

Certains analystes pensent toutefois que cette mesure fiscale vise à empêcher les prix de remonter à leurs niveaux antérieurs. "Les données démographiques signifient que ce boom immobilier qui dure depuis 25 ans touche à sa fin", a déclaré Mark Williams de Capital Economics la semaine. "Les ventes de terrains ne sont plus une source durable de revenus pour le gouvernement. Un impôt foncier modeste pourrait l'être."

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **21/10/2021 - Le marché du logement chinois continue de se stabiliser en septembre**

La Chine a continué à voir son marché de l'immobilier se stabiliser en septembre en vertu de la réglementation renforcée du marché, a indiqué le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier plan sont restés inchangés en septembre par rapport au mois précédent, contre une hausse de 0,3% en août, selon les données du BES.

Les prix des logements anciens dans ces quatre villes ont légèrement baissé de 0,4% le mois dernier par rapport à août, inversant ainsi la légère hausse mensuelle d'août.

Au total, 31 villes de second rang n'ont pas vu de changement mensuel des prix des logements neufs, tandis que 35 villes de troisième rang ont vu leur prix baisser de 0,2% en glissement mensuel.

Sur une base annuelle, les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang ont augmenté de 5,3% en septembre, tandis que les prix des logements anciens dans ces régions ont augmenté de 7,7% par rapport à l'année précédente.

Les dernières données ont été publiées dans le cadre de la stricte réglementation du secteur du logement dans le pays, qui suit le principe dit : "le logement est fait pour y vivre, pas pour la spéculation".

Les données de mercredi montrent que le taux préférentiel des prêts sur cinq ans de la Chine, un taux de référence des prêts basé sur le marché sur lequel de nombreux prêteurs basent leurs taux hypothécaires, est resté inchangé par rapport à l'indice précédent de 4,65%, selon le Centre national du fonds interbancaire.

Source : french.peopledaily.com.cn

• **20/10/2021 - Immobilier : la bulle en Chine a-t-elle commencé à éclater ?**

Alors que l'immobilier et la construction sont des piliers de l'économie en Chine, les prix des logements neufs dans 70 grandes et moyennes villes ont marqué un repli sur un an en septembre. Selon les calculs de Bloomberg, les prix ont baissé en moyenne de près de 1%. Il s'agit du premier repli depuis avril 2015.

Vents contraires pour l'immobilier en Chine, alors qu'Evergrande et Fantasia inquiètent. Les prix des logements neufs dans l'Empire du Milieu ont baissé pour la première fois en six ans, selon des données officielles, dans un contexte de méfiance des acheteurs face au risque de faillite de plusieurs promoteurs. L'immobilier, l'une des locomotives de l'économie chinoise, est secoué ces dernières semaines par les déboires du poids lourd du secteur Evergrande, étranglé par une dette abyssale de 260 milliards d'euros.

Toute faillite de ce géant de l'immobilier aurait des conséquences considérables non seulement sur ce secteur mais aussi, par effet de domino, sur l'économie en général. Le mois dernier, des dizaines de propriétaires lésés et de fournisseurs d'Evergrande non payés avaient manifesté devant le siège du groupe à Shenzhen (sud de la Chine). Les prix des logements neufs dans 70 grandes et moyennes villes ont marqué un repli sur un an en septembre, a indiqué le Bureau national des statistiques (BNS), sans donner de pourcentage précis. Selon les calculs de l'agence d'information financière Bloomberg, les prix ont baissé en moyenne de près de 1%. Il s'agit du premier repli depuis avril 2015.

Le BTP est largement pénalisé ces derniers mois par un durcissement réglementaire des autorités pour réduire la dette dans l'immobilier. Pékin a imposé au secteur "trois lignes rouges", des ratios prudentiels qui visent à réduire le recours à l'emprunt des promoteurs. Les plus fragilisés peinent depuis à maintenir à flot leurs activités, alors que les ventes et prix dans l'immobilier ont fortement ralenti ces derniers mois.

En septembre, les ventes de logements ont ainsi baissé en valeur de 16,9% sur un an, selon des calculs de l'AFP à partir de données officielles. Cette chute était de 19,7% un mois plus tôt. Plusieurs promoteurs se retrouvent dans la tourmente. L'un d'eux, Sinic, n'a pu honorer en début de semaine un remboursement d'emprunt de 250 millions de dollars (216 millions d'euros), selon l'agence de notation S&P, qui a abaissé mercredi la note de solidité financière du groupe.

Sinic, bien moins important en taille qu'Evergrande, avait indiqué la semaine dernière qu'il était dans l'incapacité de rembourser cette somme. La firme devra par ailleurs s'acquitter en janvier d'un autre emprunt de 245 millions de dollars (210 millions d'euros).

Source : Capital.fr

- **20/10/2021 - Les prix des logements neufs commencent à baisser en chine, une première depuis 2015**

Plusieurs promoteurs immobiliers chinois sont incapables de rembourser leurs dettes - Greg Baker

Le marché immobilier, qui est l'une des locomotives de l'économie chinoise, se grippe. Les ventes plongent et les prix sont en repli, alors que plusieurs gros promoteurs sont surendettés.

Le marché immobilier se retourne dans l'empire du Milieu. Les prix des logements neufs en Chine ont baissé pour la première fois en six ans, selon des données officielles publiées mercredi, dans un contexte de méfiance des acheteurs face au risque de faillite de plusieurs promoteurs.

L'immobilier, l'une des locomotives de l'économie chinoise, est secoué ces dernières semaines par les déboires du poids lourd du secteur Evergrande, étranglé par une dette abyssale de 260 milliards d'euros. Toute faillite de ce géant de l'immobilier aurait des conséquences considérables non seulement sur ce secteur mais aussi, par effet de domino, sur l'économie en général. Le mois dernier, des dizaines de propriétaires lésés et de fournisseurs d'Evergrande non payés avaient manifesté devant le siège du groupe à Shenzhen (sud de la Chine).

Les prix des logements neufs dans 70 grandes et moyennes villes ont marqué un repli sur un an en septembre, a indiqué le Bureau national des statistiques (BNS), sans donner de pourcentage précis. Selon les calculs de l'agence d'information financière Bloomberg, les prix ont baissé en moyenne de près de 1%. Il s'agit du premier repli depuis avril 2015.

Le BTP est largement pénalisé ces derniers mois par un durcissement réglementaire des autorités pour réduire la dette dans l'immobilier. Pékin a imposé au secteur "trois lignes rouges", des ratios prudentiels qui visent à réduire le recours à l'emprunt des promoteurs.

Des ventes de logements qui plongent

Les plus fragilisés peinent depuis à maintenir à flot leurs activités, alors que les ventes et prix dans l'immobilier ont fortement ralenti ces derniers mois. En septembre, les ventes de logements ont ainsi baissé en valeur de 16,9% sur un an, selon des calculs de l'AFP à partir de données officielles. Cette chute était de 19,7% un mois plus tôt.

Plusieurs promoteurs se retrouvent dans la tourmente. L'un d'eux, Sinic, n'a pu honorer en début de semaine un remboursement d'emprunt de 250 millions de dollars (216 millions d'euros), selon l'agence de notation S&P, qui a abaissé mercredi la note de solidité financière du groupe. Sinic, bien moins important en taille qu'Evergrande, avait indiqué la semaine dernière qu'il était dans l'incapacité de rembourser cette somme. La firme devra par ailleurs s'acquitter en janvier d'un autre emprunt de 245 millions de dollars (210 millions d'euros).

Source : lavieimmo.com avec AFP

- **15/10/2021 - En Chine, la décadence d'Evergrande a tendance à devenir contagieuse selon les observateurs**

Après la crise sanitaire du coronavirus, la Chine risque de se retrouver à face à une crise immobilière selon les analystes. Ce, en prenant compte du fait que la faillite d'Evergrande n'est pas un cas isolé étant donné qu'à peine quelques jours après la chute amorcée de ce géant chinois, d'autres promoteurs immobiliers se sont ajoutés à la liste des acteurs en très mauvaise posture.

En Chine, les opérateurs spécialisés dans l'assurance habitation ont plutôt intérêt à se préparer au pire en matière d'indemnisation. C'est du moins, l'avis de certains analystes constatant que le secteur immobilier du pays traverse une période de tourmente qui a tendance à gagner en ampleur ces dernières semaines pour leur permettre de penser à une bulle immobilière en attente d'opportunité pour exploser.

En y regardant de près, les experts ont effet découvert que dans sa chute, le promoteur immobilier Evergrande pourrait entraîner d'autres acteurs spécialisés dans ce domaine vers la décadence rien qu'en engendrant l'inquiétude sur le marché. Et ce n'est pas faute de le croire puisqu'aux dernières nouvelles, d'autres opérateurs se sont ajoutés à la liste en faisant allusion à Sinic Holdings et à Fantasia.

Evergrande comme détonateur

D'après les observateurs, le secteur immobilier chinois s'expose à un risque faisant penser à une bulle prête pour une grande déflagration qui serait enclenchée par Evergrande. Non pas sans raison puisque ces experts estiment que les inquiétudes entourant la chute de ce promoteur privé ne manqueraient pas d'entraîner un effondrement du marché.

Une crainte plutôt fondée selon certains analystes partant du fait que du haut de sa position en tant que géant du secteur, Evergrande n'a pas échappé à un sort qu'ils qualifieraient de lugubre. Les dernières nouvelles concernant cette entreprise au bord de la faillite ne font qu'étayer ces dires. À savoir :

- Une dette de quelque 260 milliards d'euros;
- La mise en place d'un dispositif de restructuration;
- La suspension de sa cotation boursière à Hong Kong.

Concernant ce dernier point, il faut par ailleurs souligner que cette décision a été prise dans l'attente de résultats concernant le rachat de 51% de sa branche de services immobiliers par le promoteur hongkongais Hopson Development Holdings pour 4,43 milliards d'euros.

Les inquiétudes ont tendance à se matérialiser

Constatant la situation d'Evergrande, les analystes sont bien nombreux à annoncer leurs inquiétudes quant à un risque de contagion. Des craintes qui ont tendance à se matérialiser étant donné que d'autres promoteurs sont récemment venus renforcer le rang.

Ce serait bien le cas pour Sinic Holdings selon S&P constatant que dans sa chute, Evergrande a entraîné l'effondrement du marché immobilier chinois et n'a pas manqué de pénaliser ce promoteur qui a subi une perte estimée à plus d'un milliard de dollars. De quoi inciter cette agence de notation à revoir à la baisse la note de l'entreprise en expliquant sa décision comme suit :

Sa capacité de service de la dette est presque épuisée. Sinic n'a pas pu honorer les paiements d'intérêts, ce qui pourrait entraîner une accélération des remboursements de ses autres obligations.

Et Sinic n'est pas le seul puisque Fantasia Holdings, un autre promoteur privé, est aussi de la liste en se trouvant dans l'incapacité d'honorer ses dettes estimées à 177 millions d'euros avec lesquels s'ajoutent les 93 millions d'euros rattachés à l'une de ses filiales. Une raison conduisant Fitch à dégrader sa note désormais placée dans la catégorie CCC —, alors qu'il a peu de temps encore, celle-ci évoluait dans la classe B.

Source : meilleurtaux.com

• 13/10/2021 - Sinic, cet autre géant immobilier chinois incapable de rembourser un emprunt

L'état du marché immobilier chinois a de quoi inquiéter alors qu'un troisième promoteur a annoncé qu'il ne pouvait pas rembourser ses dettes faute de liquidité. Il pourrait ébranler tout le secteur.

C'est le troisième promoteur immobilier chinois dans la tourmente. Sinic a averti qu'il ne pourrait pas rembourser un emprunt "faute de liquidités". Il n'est pas le seul groupe à rencontrer de graves difficultés financières puisque lundi, le groupe Fantasia, qui peine également à rembourser ses dettes, a vu partir deux directeurs. Le tout au moment où le secteur est secoué par les difficultés du géant Evergrande, également au bord de la faillite.

Le groupe Sinic a indiqué qu'il était dans l'incapacité de rembourser un emprunt de 250 millions de dollars (216 millions d'euros) dont la dernière échéance est prévue lundi 18 octobre. Le promoteur assure être en pourparlers avec les créanciers et d'autres parties prenantes au sujet des modalités de remboursement, selon le site spécialisé Zone Bourse. Il "anticipe qu'il ne disposera pas de suffisamment de liquidités" pour honorer ce versement, selon un communiqué daté de mardi. La firme devra par ailleurs rembourser un autre emprunt de 250 millions de dollars en janvier, puis 210 millions en juin prochain.

Sinic avait fait les gros titres de la presse le mois dernier quand l'action du groupe avait perdu 87% à la Bourse de Hongkong, dans la foulée des déboires du géant de l'immobilier Evergrande criblé de dettes. L'affaire a fait perdre au patron de Sinic plus d'un milliard de dollars, selon Forbes. Et les cotations de Sinic sont depuis suspendues à la Bourse de Hongkong.

Ces difficultés mettent en lumière les inquiétudes en Chine autour de l'immobilier, un secteur capital pour la croissance de la deuxième économie mondiale. Evergrande, le poids lourd privé du secteur, se débat depuis plusieurs semaines pour honorer ses paiements d'intérêts et ses livraisons d'appartements. Le groupe est au bord du gouffre et sa faillite potentielle menace d'ébranler le secteur immobilier chinois, voire les marchés financiers mondiaux.

Mais pour Jean-Luc Buchalet le président-fondateur de Pythagore Consult, interrogé par L'Express en septembre, pas de quoi craindre un scénario à la 2008 et la crise des subprimes. "Je ne le pense pas, même si des secousses financières, sans doute importantes, sont encore à prévoir. Tout simplement parce que la Chine n'est pas une économie de marché", explique-t-il.

Un secteur en difficulté

Lundi, Evergrande n'a pu rembourser quelque 127 millions d'euros d'obligations à ses créanciers, selon l'agence d'information financière Bloomberg. Il s'agit du troisième manquement en l'espace de trois semaines pour la firme, qui dispose toutefois d'un délai de grâce de trente jours avant d'être déclarée en défaut de paiement. Un premier délai de grâce expire le 23 octobre.

Au début du mois, un autre promoteur, Fantasia Holdings, n'a pu honorer un versement de quelque 205,7 millions de dollars (177 millions d'euros) dû à ses créanciers. Le groupe a annoncé lundi la démission de deux membres de sa direction. L'un d'eux, Ho Man, a fait part de son inquiétude de "ne pas avoir été tenu pleinement informé de certaines questions cruciales pour la société en temps opportun", a précisé Fantasia dans un communiqué. Les cotations de Fantasia à Hongkong ont été suspendues fin septembre.

"La situation de liquidités de l'entreprise pourrait être plus serrée que ce que nous avons prévu, estime l'agence de notation Fitch dans un communiqué publié la semaine dernière. En outre, cet incident jette un doute sur la transparence des informations financières de la société". L'agence a ainsi dégradé la note de Fantasia de B à CCC- lundi 5 octobre, une décision qui souligne la possibilité d'un défaut.

Le secteur immobilier a longtemps été l'une des locomotives de l'économie chinoise avec la construction de millions de logements. Une frénésie stimulée notamment par le besoin de la plupart des Chinois d'accéder à la propriété, étape quasi-obligée de la promotion sociale.

Mais face au gonflement de la dette dans l'immobilier, les régulateurs ont imposé au secteur "trois lignes rouges", des ratios prudentiels qui visent à réduire le recours à l'emprunt des promoteurs. Avec cette décision, "la flambée des prix est astronomique : le prix moyen d'un logement standard représente près de 33 fois le revenu annuel disponible moyen d'un ménage", précise Jean-Luc Buchalet. Les plus fragilisés peinent depuis à maintenir à flot leurs activités, alors que les ventes et prix dans l'immobilier ont fortement ralenti ces derniers mois.