

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE DECEMBRE 2021

Maroc

- ▶ Hausse des ventes de ciment de 15,6% à fin novembre et de 5,8% au titre des deux premiers mois de ce trimestre;
- ▶ Bond des crédits à l'habitat de 5,4 et les crédits immobiliers de 3% à fin octobre 2021 ;
- ▶ Elaboration par le Groupe Al Omrane d'un référentiel dédié à l'aménagement durable ;
- ▶ Croissance du chiffre d'affaires du Groupe Al Omrane atteignant 734 MDH à fin septembre 2021 contre 557 MDH durant la même période en 2020 ;
- ▶ Croissance de 30,1 % des résultats nets des entreprises de cimenterie ;
- ▶ Classement du groupe Addoha et Al Omrane : respectivement 27^e et 30^e dans le top 50 du MENA ;
- ▶ 432 millions de DH ont été alloués pour la mise à niveau urbaine et le réaménagement de la ville de Témara 2016-2023 et de la ville de Harhoura 2020-2024 dont la contribution du ministère est d'environ 368 millions de dirhams, soit 62% du coût total.

France

- ▶ Baisse du nombre de logements autorisés de 1% sur la période septembre - novembre alors qu'ils sont en hausse de 17,5% sur un an et hausse des mises en chantier de 10,8% sur un an ;
- ▶ Baisse du nombre de permis délivrés de 6 % pour les logements collectifs et hausse de 9% pour les logements individuels comparé à la période d'avant-crise sanitaire;
- ▶ Imposition à 50% des plus-values immobilières en cas de revente dans les 5 ans suivant l'acquisition ;
- ▶ Important record des ventes avec plus de 1.2 millions de transactions dans l'immobilier ancien à fin septembre 2021 sur un an, soit + 14,5 % par rapport à la même période en 2019, année historique ;
- ▶ Bond des prix au niveau national de 5,2% pour les appartements et 9% pour les maisons sur un an;
- ▶ Hausse du panier de financement moyen à nouveau de 5 % sur un an tous projets confondus ;
- ▶ Recul du volume des prêts accordés de 8,2 % entre juillet et octobre 2021 sur un an ;
- ▶ Légère hausse des taux sur les crédits immobiliers entre octobre et décembre.

Etats-Uni

- ▶ Recul de l'indice mesurant les signatures de promesses de ventes de 2,2% en novembre sur un mois ;
- ▶ Hausse des ventes de logements anciens de 1,9% aux Etats-Unis au mois de novembre ;
- ▶ Chute du stock de logements invendus de 13,3% à 1,1 million ;
- ▶ Progression du prix médian du logement ancien vendu de 13,9%, à 353.900 dollars ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 11,8% et le nombre de permis de construire de 3,6% en novembre ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier de +23.6% de mai 2020 à mai 2021 et de 4,9% par mois.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix des logements de 10,4 % sur un an ;
- ▶ Bond de la valeur des maisons de 10 % par rapport à novembre de l'année dernière et de près de 15% au-dessus des niveaux de mars 2020 ;
- ▶ Hausse de l'indice des prix Nationwide de 0,9% le mois dernier par rapport à octobre.

Espagne

- ▶ Hausse du nombre de transactions immobilières de plus de 40% d'une année sur l'autre ;
- ▶ Croissance de la situation sur le marché hypothécaire de plus de 60% sur un an ;
- ▶ Bond du nombre de logements achetés par les étrangers de 8% au 3T 2021 de plus qu'au 3T 2019 ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier de 0,8% en novembre 2021 par rapport à octobre 2021
- ▶ Bond du nombre de transactions immobilières résidentielles avec les étrangers de 47 % au premier semestre 2021 par rapport à 2020 ;
- ▶ Prévision d'une hausse des coûts de construction de 8% au cours des douze prochains mois.

Chine

- ▶ Hausse des investissements dans l'immobilier de 6% sur un an, sur les 11 premiers mois de 2021,
- ▶ Hausse des prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang de 4,8% en novembre et les prix des logements anciens dans ces régions de 5,8% sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements en valeur de 16,9% sur un an. Cette chute était de 19,7% un mois plus tôt ;
- ▶ Engagement de l'État chinois dans le pilotage du géant immobilier, qui se rapproche d'une restructuration de sa dette afin d'éliminer les risques futurs dans l'espoir d'échapper à la faillite.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3 - 7

- 21/12/2021 - Ciment: Les ventes se raffermissent de 15,6% à fin novembre
- 14/12/2021 - Aménagement et construction : Al Omrane élabore son référentiel pour le développement durable
- 14/12/2021 - Maroc : les cimenteries cotées devraient terminer 2021 sur une hausse de 30,1 % de leurs résultats nets
- 13/12/2021 - Immobilier: Deux promoteurs marocains dans le Top 50 du MENA
- 09/12/2021 - La ministre Fatima Ezzahra El Mansouri veille sur l'urbanisation de Témara et Harhoura
- 07/12/2021 - Maroc : les prix des logements pourraient grimper en 2022
- 03/12/2021 - Immobilier. 50% des financements immobiliers octroyés sont des banques participatives
- 02/12/2021 - Crédits immobiliers : Un encours de 289 milliards de dirhams à fin octobre

France

P 8 - 30

- 29/12/2021 - Immobilier : l'envolée des prix devrait se poursuivre en 2022
- 29/12/2021 - Le nombre de logements construits dépasse désormais celui d'avant la pandémie
- 28/12/2021 - Immobilier : ce qui change en 2022
- 27/12/2021 - 2021 fut une année faste pour le marché français de l'immobilier
- 23/12/2021 - Gare à la surchauffe des prix des logements
- 20/12/2021 - Immobilier : les nouveaux chantiers de construction se multiplient
- 20/12/2021 - Immobilier décembre 2021 : les chiffres et informations du mois
- 17/12/2021 - Immobilier : bilan 2021 et perspectives pour 2022
- 17/12/2021 - Les principales préoccupations des professionnels de l'immobilier
- 16/12/2021 - Les taux des crédits immobiliers resteront probablement conditionnés par la crise sanitaire
- 14/12/2021 - Transactions : vers une année 2021 record
- 14/12/2021 - Immobilier : un marché à deux vitesses
- 13/12/2021 - Quels tendances et changements pour l'immobilier en 2022 ?
- 09/12/2021 - Logements neufs : les professionnels chiffrent déjà la hausse des prix possible pour 2022
- 08/12/2021 - Immobilier neuf : toujours plus haut !
- 07/12/2021 - Etude Empruntis : bilan du marché immobilier de 2021 et perspectives pour 2022
- 03/12/2021 - Crédit immobilier : surprise, les taux remontent en fin d'année
- 01/12/2021 - Immobilier : La santé du marché menacée...

Etats-Unis

P 31- 35

- 31/12/2021 - Faute de biens sur le marché, les ventes immobilières sont en recul aux Etats-Unis
- 22/12/2021 - USA: +1,9% de ventes de logements anciens en novembre
- 17/12/2021 - Mises en chantier aux États-Unis en novembre et prix du bois d'œuvre résineux décembre : 2021
- 16/12/2021 - USA : +11,8% de mises en chantier de logements en novembre
- 15/12/2021 - Etats-Unis : indice du marché immobilier 'en ligne'
- 15/12/2021 - Aux Etats-Unis, les millennials font surchauffer le marché immobilier
- 11/12/2021 - Immobilier aux USA (décembre 2021) : jamais les prix n'ont augmenté aussi rapidement, +4.9% par mois !

Royaume-Uni

P 36 - 38

- 30/12/2021 - Au Royaume-Uni, le prix des maisons s'est envolé de plus de 10% en 2021
- 07/12/2021 - La croissance des prix de l'immobilier au Royaume-Uni atteint un sommet en 15 ans – Halifax
- 01/12/2021 - Les prix des logements au Royaume-Uni « extrêmement soutenus » en novembre malgré les risques d'inflation

Espagne

P 39 - 44

- 20/12/2021 - Espagne: Bilan du marché de l'immobilier 2021 et prévisions pour 2022
- 13/12/2021 - Les investisseurs étrangers sont à nouveau intéressés par l'achat de résidences secondaires à Madrid, Barcelone et aux Baléares
- 01/12/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Décembre 2021

Chine

P 45- 49

- 15/12/2021 - Les prix immobiliers en chine n'augmentent plus dans les grandes villes
- 09/12/2021 - Possible faillite du géant chinois de l'immobilier Evergrande : vers une catastrophe pour l'économie chinoise ?
- 07/12/2021 - La Chine s'invite aux manettes du géant de l'immobilier Evergrande pour "éliminer les risques futurs"

[Lire le détail...](#)

- **21/12/2021 - Ciment: Les ventes se raffermissent de 15,6% à fin novembre**

Les ventes de ciment, indicateur phare du secteur bâtiment et /travaux publics (btp), se sont raffermies de 15,6% à fin novembre 2021, après une baisse de 11,6% un an auparavant, indique la direction des études et des prévisions financières (depf).

En effet, cet indicateur a enregistré une hausse de 7,8% au T3-2021, de 54,7% au T2-2021 et de 3,9% au T1-2021, précise la DEPF dans sa note de - conjoncture de décembre 2021.

Selon la DEPF, le secteur du BTP préserve « une évolution favorable » comme en atteste la croissance des ventes de ciment qui a atteint +5,8% au titre des deux premiers mois de ce trimestre. De leur côté, les crédits à l'habitat se sont appréciés de 5,4% à fin octobre 2021, après une augmentation de 2,6% un an plus tôt. En revanche, les crédits accordés à la promotion immobilière maintiennent leur trend baissier, toutefois en atténuation par rapport au mois précédent, se situant à -7,7%, après -10,8% à fin septembre 2021 et après une quasi-stagnation un an plus tôt. Compte tenu de ces évolutions, les crédits immobiliers ont augmenté de 3% à fin octobre 2021, après +1,8% il y a une année.

Source : lavieeco.com

- **14/12/2021 - Aménagement et construction : Al Omrane élabore son référentiel pour le développement durable**

Pour aborder la question du développement durable, il est essentiel de maîtriser ses composantes, notamment dans le secteur de l'aménagement du territoire.

C'est dans ce sens que le Groupe Al Omrane travaille sur la réalisation d'un référentiel dédié à l'aménagement durable. Il s'agit d'un document qui doit apporter des recommandations et des réponses aux différentes questions liées au développement territorial que doit se poser chaque aménageur dans la réalisation des projets respectueux des principes de développement durable. L'eau, l'énergie, les déchets, les paysages, la mobilité et l'accessibilité font partie des thématiques qui en découlent.

«La réalisation de projets pilotes, réels laboratoires des nouvelles approches d'aménagement et de construction durables : haute qualité environnementale des bâtiments, l'approche environnementale de l'urbanisme, l'efficacité énergétique des constructions, témoignent de l'engagement certain de notre groupe à intégrer ces nouvelles exigences en tant que levier essentiel de la performance opérationnelle de nos projets», explique le Groupe Al Omrane ajoutant que cette évolution progressive de ses modes d'intervention en matière d'aménagement nécessite d'être capitalisée et accentuée dans le cadre d'un référentiel aménagement durable. Dans le domaine de l'aménagement et de la construction, l'entreprise tient à faire évoluer ses modes d'intervention et les mettre en phase avec les nouvelles exigences de développement durable. Réalisation des programmes d'habitat social, création de nouvelles zones urbaines, réalisation d'équipements et d'infrastructures liés à ses programmes... le rôle du groupe dans le secteur inclut la prise en compte des enjeux urbains et des impératifs du développement durable.

Il faut dire que le Groupe Al Omrane accorde une place centrale au développement durable dans sa stratégie de déploiement. Cette thématique avait d'ailleurs fait l'objet d'une conférence organisée par le Groupe en présence des différents acteurs du secteur. De plus, l'entreprise a reçu en juillet dernier le Prix Hassan II pour l'environnement pour ses différentes actions pour la préservation de l'environnement et la promotion du développement durable.

A cet effet, Al Omrane s'est engagé à intégrer et à promouvoir ces valeurs avec l'accroissement de sa performance économique, la réduction de l'empreinte écologique de ses projets.

En termes de chiffres, l'entreprise a renforcé sa dynamique dans les mises en chantier de nouveaux projets, au niveau des achèvements et des livraisons. A fin septembre 2021, 41 projets en production nouvelle ont été mis en chantier avec 10.506 unités et 69 projets de mise à niveau urbaine portant sur 56.806 unités, contre successivement 5.626 et 56.551 unités en 2020.

Parallèlement, le Groupe Al Omrane a accéléré les achèvements de ses différents projets, avec 6.152 unités de production nouvelle et 44.795 unités en mise à niveau urbaine, contre respectivement 5.243 et 20.321 unités au cours de l'année passée. Notons que ces efforts se sont soldés par une croissance du chiffre d'affaires atteignant 734 MDH à fin septembre 2021 contre 557 MDH durant la même période en 2020. Le Groupe Al Omrane consolide ainsi sa performance au titre des neuf premiers mois de l'année, avec un chiffre d'affaires consolidé qui progresse de 35% passant de 1,775 MMDH en 2020 à 2,402 MMDH en 2021.

Source : aujourd'hui.ma

- **14/12/2021 - Maroc : les cimenteries cotées devraient terminer 2021 sur une hausse de 30,1 % de leurs résultats nets**

(Agence Ecofin) - En dépit d'une année 2020 difficile, les producteurs marocains de ciment cotés sur la Bourse de Casablanca pourront améliorer leurs revenus cette année, du fait de la bonne dynamique des secteurs de l'immobilier et de la construction, et de la forte demande de ciment sur le marché local.

Au Maroc, les entreprises de cimenterie cotées sur la Bourse de Casablanca termineront l'année 2021 sur une note positive, avec une croissance estimée de 30,1 % de leurs résultats nets, selon les prévisions de CDG Capital Insight, publiées le 10 décembre, dans une note d'analyse sur le secteur du ciment. Cette croissance du résultat net sera soutenue par une forte progression de vente de ciment qui se poursuivra jusqu'à la fin de l'année, et une bonne tenue des secteurs immobilier et de la construction.

Cette dynamique attendue dans le secteur du ciment intervient après une année 2020 particulièrement difficile, du fait de la propagation de la covid-19 et des mesures gouvernementales mises sur pied pour y faire face. Bien que la pandémie se poursuive, les deux producteurs de ciment coté en bourse, à savoir : le groupe LafargeHolcim et Ciments du Maroc ont néanmoins affiché des conditions d'exploitation favorables.

Ainsi, au cours des neuf premiers mois de l'année 2021, le chiffre d'affaires consolidé des cimenteries cotées s'est élevé à 8,7 milliards de dirhams (939 millions de dollars) contre 7,4 milliards de dirhams, une année auparavant. Les ventes cumulées de ciment à l'échelle nationale ont atteint 10,2 millions de tonnes, en hausse de 18,3 % par rapport à la même période en 2020.

Avec la reprise de l'activité économique et plus singulièrement de l'activité de construction, la demande de ciment connaîtra une hausse de 13,6 %, d'ici la fin de l'année, fait savoir CDG Capital Insight.

Le document précise tout de même que les cimenteries cotées afficheront une baisse de 0,8 point de leur marge EBITDA, d'ici la fin de l'année, en raison de la hausse des coûts des matières premières et de l'énergie.

« Sur les six premiers mois de 2021, le coke de pétrole, principal intrant utilisé dans la production de ciment, a vu son prix augmenter de 86,3 % passant d'un prix moyen de 41,7 \$/tonne sur la période de janvier à juin 2020 à 77,7 \$/tonne sur la même période une année après », explique le document. Toutefois, poursuit CDG Capital Insight, cette hausse des intrants sera partiellement comblée par l'utilisation des combustibles alternatifs et d'autres mesures qui seront mises sur pied.

Source : agence.ecofin.com

- **13/12/2021 - Immobilier: Deux promoteurs marocains dans le Top 50 du MENA**

Deux groupes spécialisés dans la promotion immobilière figurent dans le Top 50 de la région Moyen-Orient et Afrique du Nord (MENA), selon un nouveau classement de Forbes Middle East. Douja Promotion Groupe Addoha et Al Omrane figurent dans ce classement, respectivement 27e et 30e.

Le ranking prend en compte six principaux indicateurs: les données financières (actifs totaux, valeur marchande et revenus), la valeur des projets réalisés, la valeur des projets en construction, le nombre d'employés, l'âge de l'entreprise et la réputation du promoteur en termes de livraison des propriétés aux acheteurs.

Au cours des deux dernières années, la pandémie du Covid a provoqué des perturbations importantes dans le secteur immobilier dans la plupart des pays, les propriétaires et les locataires devant apporter les ajustements nécessaires aux opérations commerciales en réponse aux restrictions de capacité et de mobilité, souligne Forbes. Si le secteur rebondit un peu au Moyen-Orient dans certains pays du Golfe, le marché a été perturbé dans certaines parties de la région, note-t-on.

D'après le classement, les Émirats arabes unis sont en tête du Top 50 avec 17 sociétés de promotion immobilière, dont quatre figurent dans le top cinq. L'Arabie saoudite place 11 groupes, suivie de l'Égypte (7), du Koweït (6), du Qatar (3), du Maroc (2), d'Oman (2), de Bahreïn (1) et de la Jordanie (1).

Source : leconomiste.ma

- **09/12/2021 - La ministre Fatima Ezzahra El Mansouri veille sur l'urbanisation de Témara et Harhoura**

Une réunion tenue, ce 8 décembre au siège de la Wilaya de la région de Rabat-Salé-Kenitra, et présidée par Fatima Ezzahra EL MANSOURI, ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville ainsi que le Wali de la région, ayant pour objectif mettre en exergue le statu-quo des programmes de développement et de mise à niveau urbaine de la ville de Témara 2016-2023 et de la ville de Harhoura 2020-2024.

Ces deux programmes visent à hisser l'urbanisme des deux villes de Témara et Harhoura et l'amélioration des conditions de vie de leurs habitants, à travers des interventions et des projets tels que la mise à niveau urbaine des quartiers sous-équipés et non structurés, la mise à niveau et l'aménagement des boulevards et des principaux accès, l'aménagement des places publiques et des espaces verts et finalement la création des services socio-économiques, culturels et sportifs.

La mise en œuvre de ces deux programmes a nécessité une enveloppe financière qui s'élève à 432 millions de dirhams, dont la contribution du ministère est de 368 millions de dirhams (218 millions de dirhams pour la ville de Témara et 150 millions de dirhams pour la ville de Harhoura), l'équivalent de 62% du coût global.

Cette rencontre a également été l'occasion de présenter l'état d'avancement général du programme « villes sans bidonvilles » au niveau de la même région assujettie à ces travaux, notamment en ce qui concerne le programme de relogement au niveau de la préfecture de Skhirat-Témara en tant que programme pilote.

Source : btp/news.ma

- **07/12/2021 - Maroc : les prix des logements pourraient grimper en 2022**

Le financement participatif destiné à l'habitat a connu une progression de 49 % à fin octobre par rapport à la même période une année auparavant, s'établissant à 15,3 milliards de dirhams. Mais cette reprise des prêts immobiliers induit-elle une reprise du secteur longtemps resté à l'agonie du fait de la crise sanitaire ?

Selon les dernières statistiques de Bank Al-Maghrib, les crédits aux ménages ont enregistré en 2021 une hausse annuelle de 5 %, notamment grâce à une augmentation

de 5,4 % des prêts à l'habitat. Ces chiffres donnent une lueur d'espoir au secteur de l'immobilier qui a été frappé de plein fouet par la crise sanitaire depuis 2020.

« Il y a eu une belle reprise post-Covid grâce aux incitations fiscales qui avaient été mises en place au début de la pandémie, notamment l'exonération des droits d'enregistrement », note Kévin Gorman, directeur général de Mubawab, cité par Le360.

L'expert souligne toutefois que « la situation est encore difficile. On est encore loin des niveaux de transactions d'avant-crise ». À l'en croire, la demande reste faible face à l'offre. « Se loger demeure un besoin vital et nécessaire, il est difficile de le voir disparaître malgré le contexte actuel », explique-t-il, précisant qu'avec la crise sanitaire, certains projets immobiliers très florissants comme les logements économiques, attirent désormais très peu d'acheteurs.

« Là où le bât blesse, c'est au niveau du logement économique, des biens immobiliers qui coûtent entre 140 000 et 240 000 dirhams », ajoute l'expert immobilier, assurant que « la classe sociale modeste a du mal à investir dans un projet d'achat, à prendre un prêt et à s'engager à long terme avec toutes les incertitudes qui règnent ». En revanche, « les ventes dans le moyen standing sont plus élevées que les autres catégories. Aujourd'hui, on accompagne des promoteurs qui réalisent entre 30 et 40 ventes par mois, pour des projets qui oscillent entre 300 000 et 600 000 dirhams », relève-t-il.

On constate par ailleurs une « baisse conséquente des prix par rapport à l'année dernière au niveau de l'ensemble des catégories de logement ». Mais il prévient que les prix des biens immobiliers pourraient connaître à nouveau une augmentation d'ici l'année prochaine à cause de la pénurie de certaines matières premières essentielles au BTP, comme le verre et l'aluminium. « La seule chose qui pourrait stabiliser les prix, ce serait la baisse du prix du foncier. Il faut donc chercher à réguler le prix des terrains d'une manière ou d'une autre, par l'Administration », propose-t-il.

Source : bladi.net

- **03/12/2021 - Immobilier. 50% des financements immobiliers octroyés sont des banques participatives**

Bank Al-Maghrib (BAM) a dévoilé dans une note publiée récemment, que les crédits aux ménages sont en accroissement annuel de 5%, reflétant ainsi une hausse de 5,4% des prêts à l'habitat.

Le financement participatif destiné à l'habitat sous forme de « Mourabaha immobilière » a poursuivi sa progression, à fin octobre, en s'établissant à 15,3 MMDH contre 10,2 MMDH une année plus tôt, soit une hausse de 49%, a indiqué la BAM dans sa note.

Il est à noter qu'en glissement annuel, presque la moitié des financements immobiliers soit 18,5 MMDH, ont été octroyés par les institutions financières participatives, selon la BAM. Ils se répartissent sur l'immobilier, la consommation, l'équipement et la trésorerie pour respectivement 15,71 MMDH, 1,13 MMDH, 1,53 MMDH et 35 MDH.

Généralement au T3-2021, les banques déclarent un durcissement des critères d'octroi aussi bien pour les prêts à l'habitat que pour les crédits à la consommation. Pour la demande, elle aurait connu une stagnation, recouvrant une hausse pour les prêts à la consommation et une baisse pour ceux à l'habitat.

Source : btp/news.ma

- **02/12/2021 - Crédits immobiliers : Un encours de 289 milliards de dirhams à fin octobre**

Les crédits immobiliers affichent une ventilation positive au dixième mois de l'année. Une tendance qui se confirme aussi bien pour les crédits à l'habitat que pour le financement participatif au moment où les crédits aux promoteurs immobiliers continuent de fléchir d'un mois à l'autre.

Se référant aux dernières statistiques de Bank Al-Maghrib, les crédits immobiliers ont atteint un encours de 288,85 milliards de dirhams, en hausse de 8,44 milliards de dirhams

comparé à la même période de l'année passée, soit une progression de l'ordre de 3% en glissement annuel.

Les crédits à l'habitat ont vu leur encours se renforcer de 5,4% atteignant ainsi les 231,27 milliards de dirhams, soit un encours additionnel de l'ordre de 11,79 milliards de dirhams.

On relève dans ce sens des financements immobiliers participatifs de l'ordre de 15,27 milliards de dirhams, en amélioration de 49%.

Pour ce qui est des crédits alloués aux promoteurs immobiliers, ils ressortent à 52,29 milliards de dirhams baissant ainsi de 7,7%. En valeur, ce repli est estimé à 4,38 milliards de dirhams. Dans l'ensemble, l'encours des crédits bancaires s'est établi à fin octobre à 973,88 milliards de dirhams. Il s'inscrit en hausse de 3,1% en glissement annuel, soit un encours additionnel de 29,01 milliards de dirhams. Pour ce qui est des crédits à l'équipement, ils ont fléchi de 1,7% pour revenir à 176,24 milliards de dirhams à fin octobre perdant ainsi près de 3 milliards de leur valeur en glissement annuel. Les crédits à la consommation se sont en revanche redressés de 1,5% atteignant ainsi les 55,58 milliards de dirhams. Le dixième mois de l'année est par ailleurs marqué par une baisse de 2% des créances diverses sur la clientèle.

Elles se sont chiffrées à fin octobre à 131,99 milliards de dirhams perdant ainsi 2,75 milliards de leur valeur comparé à la même période de l'année passée. Se situant autour de 85,19 milliards de dirhams, les créances en souffrance ont, par ailleurs, affiché une hausse de 6,9% à fin octobre se consolidant ainsi de 5,5 milliards de dirhams.

L'analyse des crédits bancaires par secteur institutionnel fait ressortir une accélération des crédits alloués au secteur non financier. Ces derniers se sont redressés de 4,1% contre 3,9% auparavant. L'encours atteint dans ce sens est de 846,25 milliards de dirhams. De cet encours, 75,04 milliards de dirhams ont été alloués au secteur public dont 24,68 milliards de dirhams pour les administrations locales et 50,36 milliards de dirhams pour les sociétés non financières publiques. Quant au secteur privé, l'encours qui lui a été alloué s'est affermi de 4,4% à fin octobre, soit 771,21 milliards de dirhams de crédits. Les sociétés non financières privées ont contracté sur ladite période un encours de 404,37 milliards de dirhams (+3,9%) au moment où les ménages ont décroché des crédits de l'ordre de 366,83 milliards de dirhams, en progression de 5% comparé à la même période de l'année précédente

Source : aujourd'hui.ma

- **29/12/2021 - Immobilier : l'envolée des prix devrait se poursuivre en 2022**

Mauvaise nouvelle pour les aspirants à la propriété : les prix de l'immobilier devraient poursuivre leur hausse en 2022, et ce, de manière significative. La flambée concernera surtout les villes situées sur le littoral, mais également en grande couronne parisienne. La raison est simple : de moins en moins de biens sont disponibles à la vente alors que la demande reste soutenue.

Marché immobilier sous tension à Paris

La réalité est que la crise sanitaire n'a pas vraiment enraillé la dynamique du marché, bien au contraire. Le secteur de l'immobilier a gardé sa pleine santé, à une seule différence près, à savoir le marché parisien.

Important Si la capitale est connue pour l'envolée constante de ses prix, avec la crise, l'inflation immobilière y a nettement ralenti. En fait, Paris fait partie des rares grandes villes qui présentent la plus faible hausse, soit seulement +0,6 % en un an.

À titre de comparaison, il est intéressant de constater que pendant la même période, des hausses à deux chiffres ont été enregistrées dans des villes comme Orléans (+10,4 %) et Reims (+10,2 %).

À peine moins importante, l'augmentation constatée à Rennes comme à Saint-Étienne sur une année est de +9,8 %. Non loin derrière, Lille et Nantes affichent des hausses respectives de +7,1 % et +6,9 %.

Une flambée des prix qui risque encore de s'accroître

On l'aura compris, le marché de l'immobilier n'est pas près de faiblir, en dépit de la légère décélération constatée récemment.

L'effet de rattrapage à la suite des épisodes de confinement, les nouvelles aspirations des potentiels acheteurs (plus d'espaces à vivre, résidence avec espace extérieur...), le besoin des particuliers de placer leur épargne dans un support stable tel que l'investissement locatif, la raréfaction de l'offre, la multiplication des candidats à l'accession en raison des conditions de financement toujours avantageuses... Ce sont là autant de facteurs qui font que le marché risque d'être en surchauffe encore un certain temps et qui se traduisent entre autres par la flambée des prix.

À noter toutefois que malgré les taux qui sont restés relativement bas, la hausse des prix ainsi que la baisse des revenus (chômage partiel, perte d'emploi...) ont conduit à une détérioration du pouvoir d'achat immobilier des ménages.

Source : meilleurtaux.com

- **29/12/2021 - Le nombre de logements construits dépasse désormais celui d'avant la pandémie**

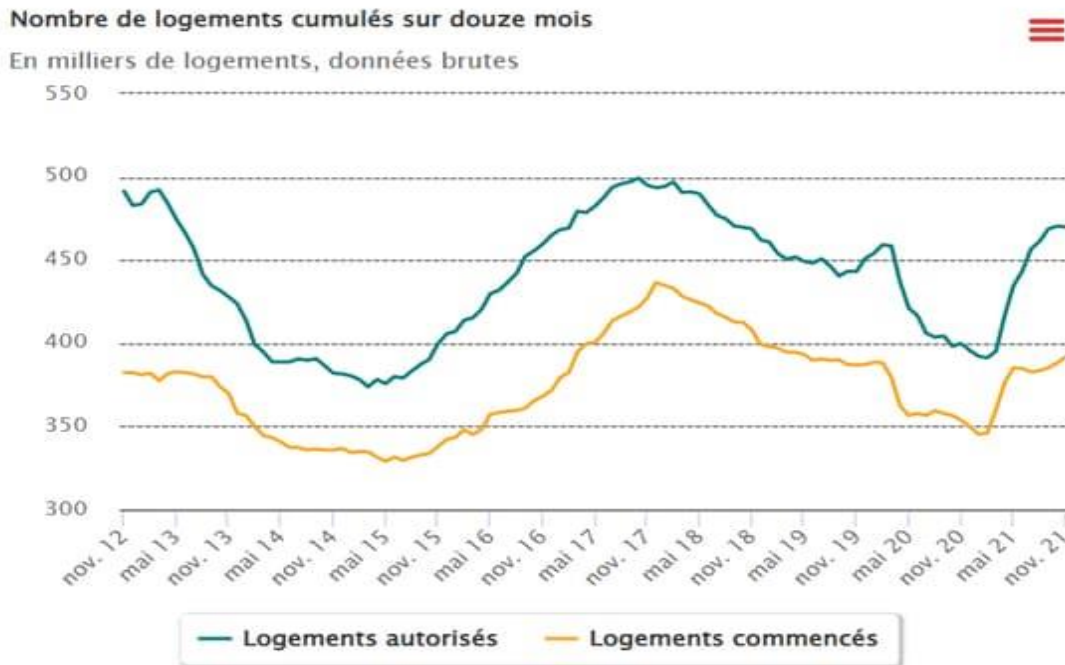
Alors que la crise sanitaire perdure, la construction de logements reste au-dessus de son niveau constaté en 2019 selon les données publiées par le gouvernement.

Ce n'est plus ce que c'était, mais les chiffres sont encourageants. Le nombre d'autorisations délivrées pour la construction de logements a baissé de 1% sur la période septembre-novembre par rapport aux trois mois précédents, mais reste au-dessus de son niveau d'avant-crise, tout comme les mises en chantier, selon des données publiées mercredi par le gouvernement.

De décembre 2020 à novembre 2021, 470.000 logements ont été autorisés à la construction, soit 70.200 de plus qu'au cours des douze mois précédents (+17,5%). Ce niveau reste toutefois inférieur à ceux observés en 2017 et en 2012. Sur ces deux

périodes, le nombre de logements cumulés dépassaient le seuil de 470.000 logements et se rapprochait de 500.000 avec plus de 490.000 logements autorisés.

Sur la même période, "on estime que 391.800 logements ont été mis en chantier, soit 38.100 de plus (+10,8%) que pendant les douze mois précédents", a précisé le ministère, les logements en résidence ayant connu la plus forte progression, devant les logements individuels purs. Après un trou d'air lié au premier confinement, les chantiers reprennent, mais restent inférieurs à 2017.



Source : SDES, Sit@del2, estimations à fin novembre 2021

Hausse des permis de construire pour les logements individuels

"Si on prend comme point de comparaison les douze mois précédant le premier confinement (mars 2019 à février 2020), le nombre de logements autorisés reste supérieur mais dans une moindre mesure (+2,4%), de même pour l'estimation du nombre de logements commencés (+1%)", selon le ministère.

Comparé à la période d'avant-crise sanitaire, la plus forte baisse de permis de construire accordés a concerné les logements collectifs ou en résidence (-6%), tandis que les logements individuels ont vu leur croissance se confirmer (+9%).

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

• 28/12/2021 - Immobilier : ce qui change en 2022

Une nouvelle loi du Pays impose à 50% les plus-values immobilières en cas de revente dans les 5 ans suivant l'acquisition, contre 20% jusqu'alors.

«Face au constat de la montée des prix de l'immobilier et afin de limiter les risques de spéculation foncière » selon les rapporteurs Luc Faatau et Moihara Tupana, mais « sans pour autant pénaliser les professionnels contribuant à l'amélioration du parc immobilier ancien à raison d'achat d'immeubles en vue de leur rénovation et destinés à la revente », l'assemblée a adopté jeudi dernier un texte qui vient majorer les taux d'imposition des plus-values immobilières en cas de revente au cours de la période de cinq ans suivant la date d'acquisition. La plus-value imposable est diminuée du montant des travaux réalisés par un professionnel depuis l'achat du bien.

Cette disposition, qui entre en vigueur à compter du 1er janvier prochain, est l'une des mesures de la loi du Pays « portant simplification et performance du système fiscal, en faveur de la solidarité et de l'emploi » votée par la majorité Tapura. Ces plus-values immobilières, imposées jusqu'alors à hauteur de 20%, le seront désormais à 50%.

« C'est une mesure de pénalisation des gens qui veulent faire de la spéculation à très court terme, mais c'est surtout une posture car il y en a très peu, ce sont des volumes d'affaires anecdotiques » a réagi pour *La Dépêche* Hugues Cochard, président du nouveau Syndicat des agents immobiliers de Polynésie (SAIP). « En revanche, ça a une conséquence gênante puisque cela va pénaliser les promoteurs et les lotisseurs notamment. Quand on veut créer des lots pour les vendre, il y a plein de zones à viabiliser et donc il faut un opérateur technique pour le faire. Ce travail de l'opérateur sera taxé à 50%, j'espère que le gouvernement va résoudre ce problème des aménageurs... »

Particuliers et aménageurs à la même enseigne

Il n'a pas de marchands de biens au Fenua, donc pas de fiscalité spécifique. En conséquence, professionnels et particuliers sont logés à la même enseigne.

« Dans les plans généraux d'aménagement (PGA), notamment à Punaauia, il y a des zones avec de grandes surfaces qui sont à aménager. Personne ne peut y construire quoi que ce soit, même les propriétaires, tant que la zone n'est pas viabilisée, c'est-à-dire qu'il y ait la route, l'eau, l'électricité... » poursuit le représentant des agents immobiliers pour expliquer l'importance des aménageurs. « Ce sont des surfaces en hectares et des dizaines de millions de francs d'investissements, hors achat des terrains. Passer la taxation de l'aménageur de 20 à 50%, c'est démotivant pour lui. Déjà 20%, c'était énorme pour ce genre d'opérations. »

Le syndicat souligne que l'aménageur paie d'abord l'achat du foncier et s'acquitte d'une première taxe pour les caisses du Pays. Ensuite, l'acheteur de cette même parcelle, qui effectue sa transaction dans un délai court, paie à nouveau des frais d'acquisition.

« On a donc déjà deux taxations sur le même terrain, et on vient ajouter une imposition sur les plus-values éventuelles de l'aménageur qui a fait le boulot... » regrette le SAIP, qui se déclare par ailleurs favorable à la lutte contre la spéculation immobilière.

Autre nouveauté pour 2022 : le comité local des banques, par la voix de Matahi Brothers, confirme que les conditions d'accès au crédit immobilier évoluent à compter du 1er janvier. Dans l'Hexagone comme en Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie, le taux d'endettement maximal est porté à 35% et la durée de remboursement des prêts immobiliers est limitée à 25 ans.

« Pour la taxation majorée des plus-values, cela impacte un peu notre profession parce que ceux qui voulaient vendre avant de délai de cinq ans vont probablement attendre, maintenant. Mais la démarche du Pays va dans le bon sens parce que cela évitera les excès dans la spéculation. À mon sens, le fond du problème n'est toutefois pas là. Tant qu'il y aura un tel déficit dans l'offre de logements, il y aura forcément de la spéculation. Aujourd'hui, la moindre maison à vendre part à des prix un peu fous. C'est compliqué de construire en Polynésie : les délais d'instruction de permis sont très longs, certaines communes n'ont pas de PGA ou de réglementation lisible pour construire... La spéculation n'est que la conséquence de la rareté.

La question de la conformité risque de poser problème surtout dans les îles, puisque beaucoup de maisons ont été construites sans permis ni conformité. Ça va dans le bon sens, là aussi, car cela permet d'assainir le marché de l'immobilier.

Je pense que la préoccupation a aussi été de lever de l'impôt. Car une maison construite sans permis n'existe pas pour l'administration fiscale. Et puis une maison sans conformité ne peut pas être assurée, les personnes ne sont pas garanties.

Dans l'Hexagone, on peut encore y déroger du moment que l'acquéreur fait son affaire personnelle de faire les travaux nécessaires pour la conformité. »

Source : actu.fr

- **27/12/2021 - 2021 fut une année faste pour le marché français de l'immobilier**

Le moins que l'on puisse dire, c'est que la crise sanitaire a eu un effet inattendu sur le marché de l'immobilier en France. Au lieu d'être paralysé ou, du moins, affaibli par la crise, le secteur a connu une dynamique sans précédent, laissant entrevoir le franchissement d'un nouveau cap en ce qui concerne le nombre de transactions.

Les priorités ont changé

L'immobilier a toujours eu un grand pouvoir d'attraction sur les ménages français. Mais le phénomène s'est exacerbé depuis l'apparition de la pandémie et les épisodes de confinement.

Rester cloîtrés dans les appartements exigus des grandes villes a amené de nombreux Français à revoir leurs critères de choix en matière de logement.

Dès lors, les villes moyennes disposant d'un cadre verdoyant et arborant une offre spécialement composée de maisons individuelles (avec espace extérieur si possible) font l'objet de toutes les convoitises.

Poussés par ces nouvelles envies, les aspirants à la propriété n'ont pas voulu trop attendre pour concrétiser leur projet immobilier.

En effet, le temps semble jouer contre eux puisque dans les villes tant convoitées, du fait de ce succès soudain, les prix continuent de grimper dangereusement.

Il faut également profiter de la capacité d'emprunt qui, pour l'instant, reste stable puisque les taux affichés par les organismes de financement sont encore relativement bas.

Parlant d'effet d'aubaine lors de l'emballement du marché après le premier confinement, les observateurs ont constaté que l'engouement des Français pour la pierre ne s'est pas essoufflé.

Aujourd'hui, les analystes valident l'hypothèse selon laquelle le volume de transactions pourrait atteindre un nouveau record d'ici la fin de l'année.

Pour l'heure, sur une année glissante (d'octobre 2020 à octobre 2021), le nombre de ventes conclues affiche déjà un niveau inédit.

Légère méforme en 2020

Jusqu'ici, l'année du record de nombre de transactions reste 2019. Cette année-là, selon les chiffres officiels communiqués, il s'est conclu environ 1 068 000 ventes. L'année d'après, un léger tassement a été constaté, les transactions recensées étaient alors passées à 1 024 000, soit 4 % de moins qu'en 2019.

Mais aujourd'hui, la donne a de nouveau changé et les observateurs pensent que cette année sera du même acabit que 2019. Il se pourrait même qu'elle soit encore meilleure.

Source : meilleurtaux.com

• 23/12/2021 - Gare à la surchauffe des prix des logements

NOS CONSEILS - Les ventes de logements atteignent des sommets, à près de 1,2 million d'unités sur un an. Cette effervescence pousse les valeurs à la hausse.

La fièvre acheteuse des Français n'est pas près de retomber. Les envies d'espace et de verdure, nées de la pandémie sont toujours là. Et le coût du crédit, toujours aussi peu cher, fait tourner la machine. Conséquence, l'année 2021 file vers des sommets inédits selon les Notaires de France qui publient leur bilan de l'année: les ventes atteignaient en octobre 1,2 million d'unités (+ 14,5 % par rapport à la même période en 2019, année historique). «Une progression remarquable», selon Frédéric Violeau, notaire chargé des statistiques immobilières nationales.

Revers de la médaille, cette effervescence pousse les valeurs à la hausse (+ 5 %). Du fait des nouveaux comportements des Français, elle est particulièrement marquée pour les maisons (+ 9 %) et, tous logements confondus, pour les achats en province (+ 7,5 %). «Nous avons remarqué que les prix augmentaient plus vite en province qu'en Île-de-France», confirme Frédéric Violeau.

- **20/12/2021 - Immobilier : les nouveaux chantiers de construction se multiplient**

Le rythme de délivrance de permis de construire a quelque peu ralenti d'un trimestre à l'autre au cours de cette année. Mais le nombre de nouvelles constructions continue d'évoluer à la hausse. Il a d'ailleurs déjà dépassé son niveau d'avant-crise. Cet état de fait témoigne d'une réelle volonté du gouvernement d'accélérer la délivrance de permis de construire, mais ne semble pourtant pas convaincre les promoteurs.

La lenteur administrative allonge le délai d'instruction des permis de construire

Au vu des chiffres communiqués par le gouvernement, les autorités locales ont été particulièrement actives dans la délivrance de permis de construire pour cette année.

Important : En effet, sur la période novembre 2020-octobre 2021, 468 000 projets ont reçu l'autorisation pour leur réalisation (contre 396 800 entre novembre 2019 et octobre 2020). La construction de 388 000 logements a pu être lancée, un chiffre qui a évolué à la hausse en comparaison avec celui de l'année d'avant (31 600 logements supplémentaires).

Du côté des promoteurs immobiliers, ces chiffres avancés par le gouvernement n'arrivent pas vraiment à convaincre. Bien avant la crise sanitaire, ils pointaient déjà du doigt la lenteur à laquelle sont délivrés les permis de construire. Le net progrès souligné par l'exécutif est encore loin de compenser les permis perdus pendant la pandémie.

Des chiffres incontestables ?

Néanmoins, s'il faut seulement se baser sur les chiffres, force est de constater que le volume des constructions autorisées est supérieur à celui d'avant-crise.

Cela est également valable pour les mises en chantier. Pour le troisième trimestre 2021, certes le nombre de permis délivrés a reculé de -2,2 % par rapport aux trois mois précédents, mais le niveau reste supérieur à la moyenne constatée avant l'apparition du coronavirus.

Plus en détail, au cours dudit trimestre, les projets de construction de logements collectifs ont marqué le pas, avec un nombre de permis délivrés en baisse de -6 %. Les résidences individuelles, en revanche, ont eu la faveur des autorités puisque le nombre de permis délivrés s'est accru +de 2,5 %.

Pour l'aspirant à la propriété, ces informations paraissent encourageantes puisqu'elles témoignent de l'augmentation de l'offre. Dans ces conditions, s'il se décide à concrétiser son projet immobilier, il ne lui reste plus qu'à consulter la rubrique « combien puis-je emprunter » sur les sites de simulation. Il s'agit du meilleur moyen de juger de la faisabilité du projet en fonction de la situation du porteur.

Source : meilleuretaux.com

- **20/12/2021 - Immobilier décembre 2021 : les chiffres et informations du mois**

Après un rappel sur le premier bilan pour le marché immobilier en France en 2021, nous ferons le point sur la hausse actuelle des taux de crédit immobilier et sur les possibles changements pour la résiliation d'assurance de prêt immobilier. Nous verrons ensuite qui possède la majorité des logements en France et la liste des nouvelles villes qui appliquent un encadrement des loyers au 1er décembre 2021 ou courant 2022.

Explosion des ventes et des prix en 2021 et tendances pour l'immobilier en 2022

Dans notre précédent article sur l'immobilier en 2022, nous avons pu commenter les chiffres impressionnants qu'enregistre le marché immobilier en 2021. Tout d'abord, il y a un important record des ventes avec + de 1.2 millions de transactions dans l'immobilier ancien à fin septembre 2021 sur un an. Malgré les conditions du HCSF pour un crédit

immobilier, les taux bas ont permis à de nombreux acquéreurs de concrétiser leur projet cette année.

Seulement l'offre n'a pas suivi la forte demande, notamment dans certains secteurs où la demande à exploser suite à des changements de besoin de nombreux ménages (plus de nature, plus d'espace et d'accès à l'extérieur, etc.). Cela s'est notamment traduit par des difficultés à trouver un bien à acheter dans son budget et à une explosion des prix des logements anciens (inhabituellement sauf à Paris, contexte oblige).

Cela risque de créer quelques tensions pour l'immobilier en 2022 et cela même si les taux restent stables à ces niveaux records comme nous le verrons ci-dessous. Pour une synthèse (beaucoup) plus complète de la situation actuelle sur le marché immobilier français et de nombreux conseils pour votre achat d'appartement ou de maison vous pouvez télécharger gratuitement notre guide. Pour cela, cliquez dès maintenant sur le bouton ci-dessous et inscrivez-vous en quelques secondes.

Quelques hausses de taux immobilier en décembre 2021

Comme nous l'avons vu dans notre analyse des taux de prêt immobilier en décembre 2021, il y a quelques augmentations de taux immobilier en cette fin d'année. Rien d'important et probablement une hausse assez temporaire. En effet, les banques centrales se montrent réservées à l'idée d'augmenter les taux directeurs trop rapidement et le niveau de l'OAT 10 ans de la France a bien diminué ces derniers jours pour revenir autour de 0.00 % avec quelques nouveaux passages en territoire négatif.

En outre, les banques ont de nombreuses liquidités pour prêter et veulent rester très compétitives sur le marché du prêt immobilier. En effet, cela reste l'un des produits clés pour capter de nouveaux clients et les fidéliser pour de nombreuses années. Les taux devraient donc rester très attractifs en ce début d'année 2022.

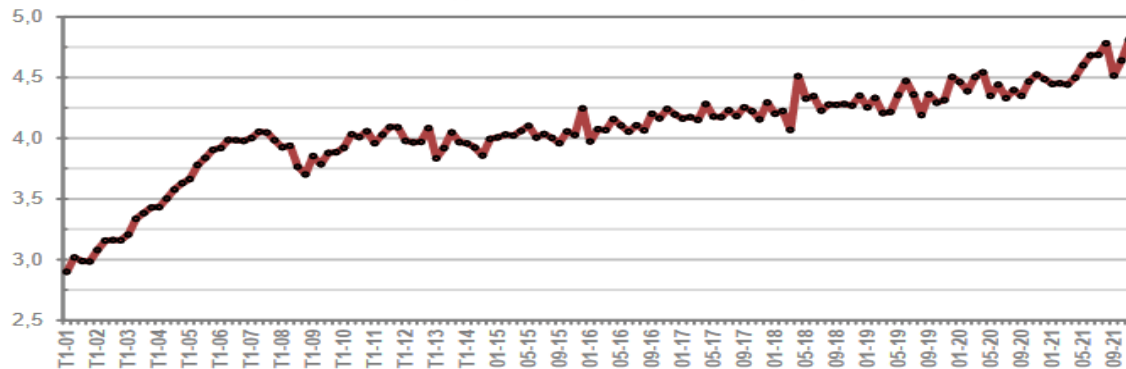
En moyenne sur tous les crédits immobiliers contractés en novembre 2021, on note une légère hausse d'un point de base. L'observatoire Crédit Logement CSA annonce effectivement un taux d'intérêt moyen à 1.06 % sur novembre après 3 mois consécutifs à un niveau jamais observé jusque-là à 1.05 %. Cela pourrait être légèrement plus en décembre, mais rien qui puisse remettre en cause votre projet immobilier ou avoir un impact fort sur votre financement.

Forte hausse des prix, taux qui ne baissent plus : cela risque de coïncider sur certains marchés

Quand les prix de l'immobilier s'emballent comme on a pu le voir encore tout au long de cette année et sur la plupart du territoire et que dans le même temps tout ce qui conditionne le pouvoir d'achat immobilier des Français ne progressent pas (les taux ne baissent plus depuis 6 mois, voire augmentent un peu, hausse du coût de la vie en général, pas de fortes hausses des salaires ou de l'emploi, etc.), cela finit par faire ralentir les transactions.

De moins en moins d'acquéreurs peuvent se permettre d'acheter un appartement ou une maison dans ces conditions. Certains graphiques le montrent assez rapidement comme cette évolution du coût relatif d'un achat immobilier en années de revenus :

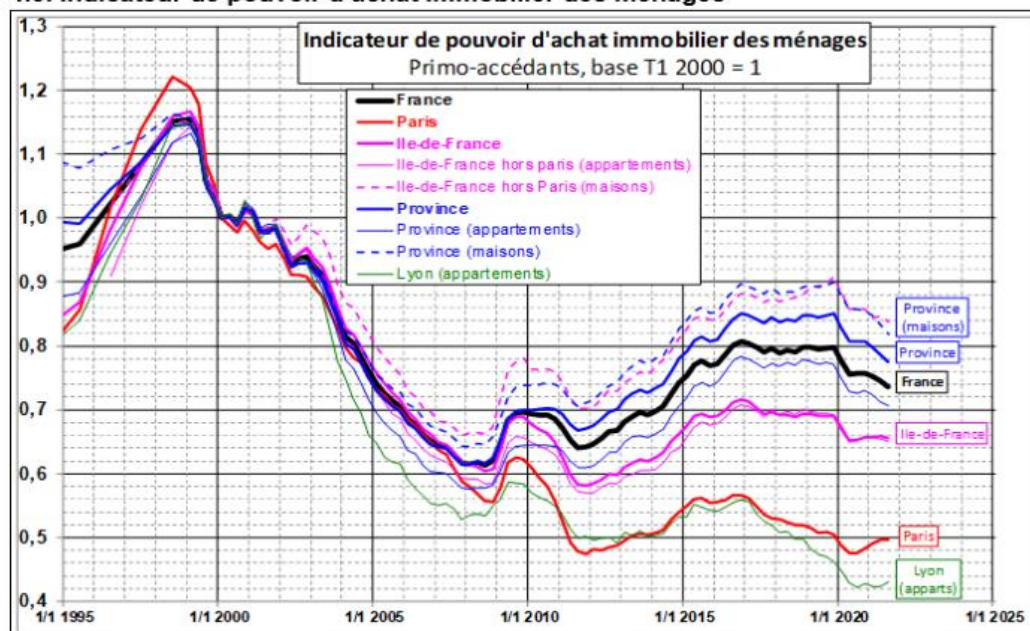
Le coût relatif des opérations (en années de revenus)
Ensemble des marchés
 Source : Crédit Logement/CSA
 Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



Il n'a jamais été aussi haut avec 4.8 années de revenus en moyenne contre rarement plus de 4.5 années de revenus avant le printemps 2021.

Cela s'observe également avec la forte baisse de pouvoir d'achat immobilier mesuré par le CGEDD en dehors de Paris :

4.3. Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages



Droit à la résiliation à tout moment de l'assurance emprunteur : cela avance

La proposition de loi de Patricia Lemoine (députée, Agir ensemble) pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur a été adoptée par les députés le 25 novembre. C'est une première étape qui demande à être confirmée par le Sénat. En cas de non accord entre les sénateurs et les députés, c'est l'Assemblée Nationale qui tranchera. Le but est de rendre possible le changement d'assurance de prêt immobilier à tout moment pendant la durée de vie du contrat.

Même si ce texte est voté et mis en application début 2022, il faudra attendre un an après sa promulgation avant de pouvoir bénéficier de ce nouveau droit.

En attendant, pour faire de belles économies sur son assurance emprunteur (souvent plusieurs milliers d'euros sur toute la durée de remboursement d'un crédit immobilier), il est d'ores et déjà possible d'utiliser :

- La loi Hamon pour l'assurance emprunteur : elle permet une résiliation avec 15 jours de préavis seulement pendant la 1ère année du contrat.

- L'amendement Bourquin : il permet de résilier son contrat pour une meilleure offre d'assurance emprunteur à chaque date anniversaire.

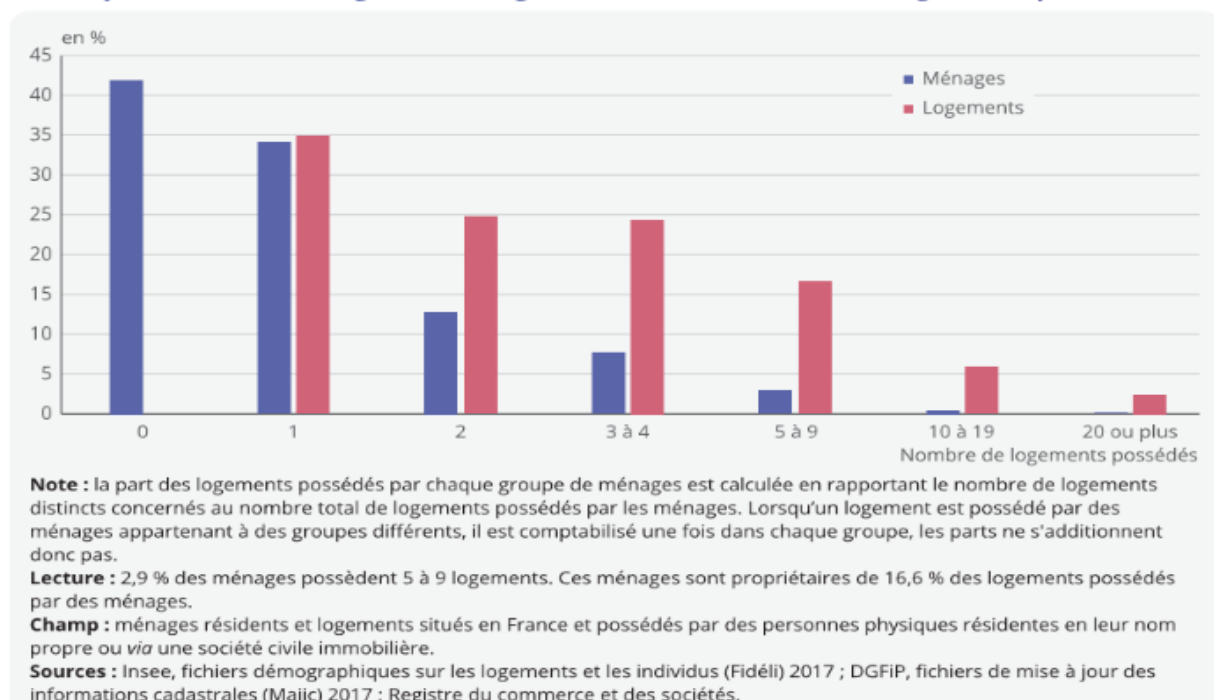
24 % des ménages possèdent 68 % des logements des particuliers

L'INSEE a publié une étude sur les ménages en France qui sont multipropriétaires de biens immobiliers. Cela concerne pratiquement un quart des ménages. 58 % des ménages sont propriétaires d'au moins un bien, mais 24 % en possèdent au moins deux. Cela se fait soit en nom propre, soit par le biais de parts dans une SCI (société civile immobilière). Cela représente un total de 7.3 millions de ménages.

La concentration des propriétés reste assez forte. 11 % des ménages sont propriétaires de 3 logements ou plus et possèdent à eux seuls 46 % du parc immobilier français détenu par des particuliers (68 % du parc pour les multipropriétaires dans leur ensemble).

Le TOP 0.1 % des plus gros propriétaires immobiliers possèdent plus de 20 logements pour un total de 2.4 % de tous les logements détenus par des particuliers.

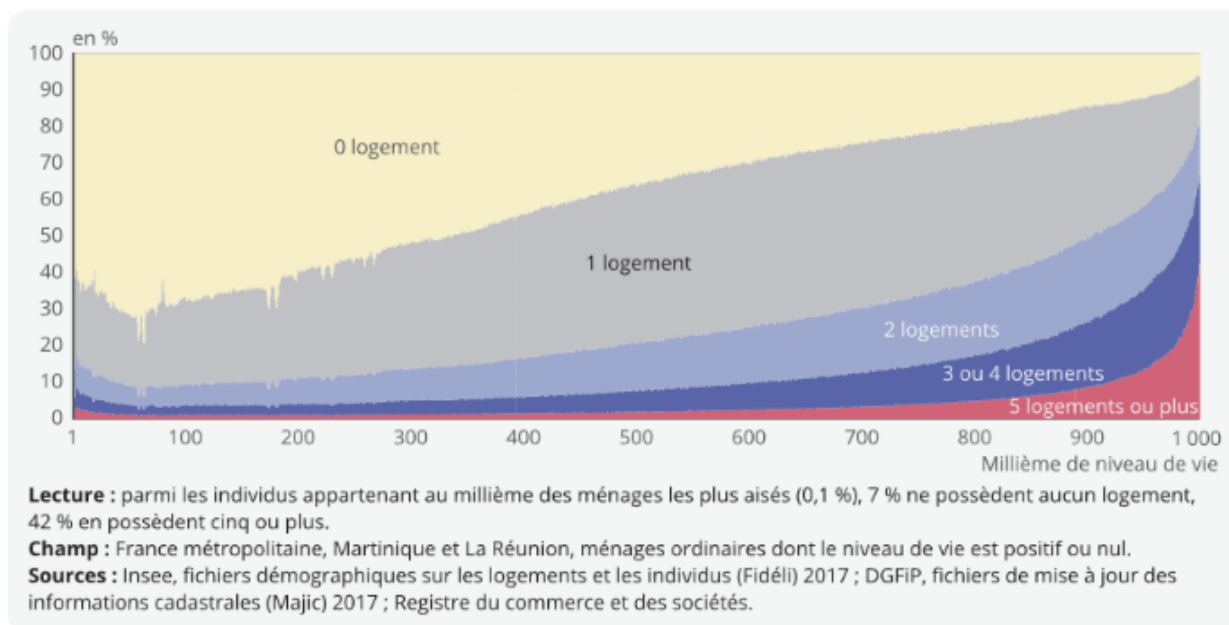
► 1. Répartition des ménages et des logements selon le nombre de logements possédés



14 % des logements sont notamment détenus par plusieurs ménages. Cela se pratique régulièrement par la création d'une SCI pour une gestion et une transmission plus efficace et encadrée.

Bien entendu, ce sont les ménages les plus aisés qui possèdent le plus de logements. De meilleurs revenus permettent d'acquérir plus facilement des logements. En outre, cela concerne également beaucoup de donations et de successions.

► 2. Nombre de logements possédés selon le niveau de vie



On remarquera tout de même que même dans un pays où l'immobilier est le placement préféré des particuliers, il y a une part non négligeable de ménages avec un niveau de vie dans le top 1 % qui ne détiennent pas du tout de logement. Cela représente 7 % des 0,1 % les plus riches et cela dépasse les 10 % pour le top 1 %.

De même, parmi ceux qui ont les niveaux de vie les plus faibles, il y a un taux de possession non négligeable.

De plus en plus de villes mettent en place l'encadrement des loyers

Après Lyon et Villeurbanne au 1er novembre 2021, c'est au tour de 9 communes d'Ile-de-France d'en faire de même depuis le 1er décembre 2021. En effet, les 9 villes d'Est Ensemble, à savoir Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, viennent d'appliquer un plafond pour les loyers de la plupart des logements pour des particuliers.

D'autres grandes agglomérations vont suivre cette tendance en 2022. Cela devrait notamment être le cas pour Bordeaux et Montpellier.

Source : *immobilier-danger.com*

• 17/12/2021 - Immobilier : bilan 2021 et perspectives pour 2022

En dépit de la crise sanitaire, de ses mesures contraignantes et des conséquences économiques, le marché immobilier hexagonal est resté particulièrement dynamique en 2021. Ainsi, malgré une pénurie de biens, les financements et les transactions ont augmenté par rapport à 2020. Mais, selon l'étude Empruntis, on perçoit les premiers signes d'inflexion et 2022 pourrait bien être une année de transition.

2021, une année contrastée pour les crédits immobiliers

En 2021, le marché immobilier français maintient son dynamisme et le panier de financement moyen augmente à nouveau de 5 % sur un an tous projets confondus. Une hausse équivalente à celle de 2020. À noter toutefois que le nombre d'intentions d'achat sur les 10 premiers mois de l'année a baissé de 4 % par rapport à l'an passé.

Le marché immobilier hexagonal est de plus en plus tendu en raison de la convergence des envies et des besoins. Avec les confinements liés à la pandémie du Covid-19, les acheteurs sont en quête de logements plus confortables. Une résidence plus spacieuse avec jardin située à la périphérie des grandes métropoles ou dans les villes moyennes. Le prix du mètre carré y est moins élevé et la qualité de vie meilleure. Or, la production de logements est insuffisante et ne parvient pas à satisfaire la demande toujours croissante.

Mais, les acquéreurs peuvent bénéficier de taux d'emprunt historiquement bas, à moins de 1 % avec un bon dossier.

Quels sont les acquéreurs en 2021?

Les acquéreurs doivent emprunter plus pour réaliser leur projet d'achat immobilier en 2021. Par ailleurs, les acheteurs de résidence principale ont dû augmenter leur apport. Pour les primo-accédants, cet apport a progressé d'environ +5 % et pour les secundo-accédants, de +11 %. En cause, le prix des biens qui continuent de s'envoler. Par ailleurs, le pourcentage des investisseurs locatifs (30 %) et celui des primo-accédants (45 %) indiquent que les normes d'octroi édictées par le Haut Conseil de la stabilité financière (HCSF) n'ont pas constitué de freins significatifs. Pour rappel, ces règles portent le taux d'endettement à 35 % (assurance comprise) et rallongent la durée maximale de l'endettement à 27 ans pour certains projets avec travaux.

2022, une tendance à la baisse?

Un ralentissement est probable en 2022 en raison de plusieurs facteurs. Avec la réglementation du HSCF qui devient obligatoire dès 2022, une éventuelle remontée des taux d'emprunt pourrait avoir un effet déterminant. Le taux d'endettement des ménages s'en trouvera impacté. De plus, la hausse du coût des matières premières et de la production de biens ainsi que l'adaptation aux nouvelles normes environnementales risquent de ralentir le renouvellement de l'offre.

Pour obtenir un financement, le projet immobilier doit être parfaitement préparé en amont. Si on peut s'attendre à une hausse des taux d'emprunt, celle-ci devrait être modérée. D'autres sujets auront forcément un impact sur le marché en 2022 comme l'évolution de la crise sanitaire ou les décisions du prochain gouvernement. L'accompagnement d'un courtier en crédit immobilier peut être utile pour faire jouer la concurrence et trouver le taux immobilier le plus avantageux.

Source : empretis.com

- **17/12/2021 - Les principales préoccupations des professionnels de l'immobilier**

Il a souvent été évoqué le fait que l'immobilier n'a pas vraiment souffert de la crise. Mais l'emballement dont le secteur a fait l'objet n'est pas que bénéfique. D'ailleurs, les « effets indésirables » sont en train de se manifester petit à petit. Le marché commence à ralentir dangereusement. Et les nouvelles contraintes en matière de rénovation ne viennent pas simplifier la situation.

Congrès de la Fnaim : les agents immobiliers font part de leurs préoccupations

Le marché immobilier demeure vigoureux malgré la crise. Mais le dynamisme connu après le premier épisode de confinement commence à montrer ses contrecoups. Plusieurs points inquiètent désormais les professionnels du secteur, des craintes qu'ils ont tenu à partager lors du congrès de la Fédération nationale de l'immobilier.

En premier lieu, les agents immobiliers relèvent une diminution du volume de ventes conclues lors du troisième trimestre 2021, de l'ordre de -5 % à -5,5 % par rapport à la même période de 2020.

Ce ralentissement fait suite à une période faste durant laquelle le nombre de transactions a atteint des sommets inédits. Difficile pour l'heure de savoir si le tassement va s'inscrire dans la durée ou si le marché va retrouver un second souffle.

Important : Ensuite, les acteurs de l'immobilier ont déclaré être préoccupés par la diminution du volume des prêts accordés, à savoir -8,2 % entre juillet et octobre 2021 par rapport à l'année d'avant durant la même période.

Une situation qui témoigne d'une capacité d'emprunt amoindrie pour les candidats à l'accession, lesquels doivent également faire face à une flambée des prix alors que leurs revenus ne progressent pas au même rythme.

Les agents immobiliers s'inquiètent pour les propriétaires-bailleurs

La question de la rénovation est également au centre de la majorité des discussions entre les professionnels de l'immobilier.

En effet, le calendrier établi par le gouvernement semble hautement contraignant. Il exhorte les propriétaires bailleurs des bâtiments notés E, F ou G sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) à lancer au plus vite des travaux de rénovation, sous peine de voir le loyer bloqué (sans possibilité de hausse) ou même voir le bien être interdit à la location.

Bon nombre de propriétaires estiment aujourd'hui ne pas être en mesure d'entreprendre des travaux de rénovation. Par conséquent, ils préfèrent mettre leur bien en vente, quitte à les brader.

Le phénomène est surtout visible dans les grandes villes, telles que Rennes, Lyon, Nantes, Toulouse, Le Havre ou Paris.

Source : meilleurtaux.com

- **16/12/2021 - Les taux des crédits immobiliers resteront probablement conditionnés par la crise sanitaire**

L'impact de la crise sanitaire s'est fait sentir sur le marché de l'immobilier en 2021 : après une relative accalmie en 2020, le marché a retrouvé son dynamisme, lequel se traduit par une hausse du volume des financements et des transactions.

Par ailleurs, 2021 a été marquée par la flambée des prix des logements, limitant ainsi le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs potentiels, et ce, malgré le niveau historiquement bas des taux d'emprunt tout au long de cette année.

Pour 2022, les professionnels du secteur anticipent un durcissement des conditions d'octroi des crédits et une légère hausse des taux, de même qu'une augmentation des tarifs de l'assurance emprunteur. En tout cas, tout dépendra de l'évolution du contexte de crise au cours des premiers mois, d'après l'explication de plusieurs spécialistes du secteur.

Vers une hausse des tarifs de l'assurance emprunteur ?

Important : Si la crise sanitaire perdurait, la situation pourrait mener vers une hausse des tarifs de l'assurance prêt immobilier l'année prochaine, d'après l'analyse des experts immobiliers. L'état de santé de l'emprunteur sera alors l'un des facteurs sur lesquels les assureurs vont se pencher lors de l'étude du dossier de prêt.

L'emprunteur risque ainsi de subir à la fois une remontée des taux et une augmentation des primes d'assurance.

Il ne faut pas non plus oublier l'entrée en vigueur de la réglementation du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) dès le 1er janvier 2022.

Tous ces éléments rognent le pouvoir d'achat immobilier des Français à moins que les prix immobiliers ne fléchissent.

La tendance devrait se poursuivre

Quoi qu'il en soit, la tendance haussière du volume des financements et des transactions devrait se poursuivre en 2022, selon les prévisions des professionnels du secteur.

De leur côté, les assureurs vont miser sur la fluidification et la simplification des parcours en mettant en place l'e-sélection. La digitalisation initiée durant les périodes de confinement a fait évoluer la relation entre les assurés et les professionnels de l'assurance.

Pour l'année 2021, 6 contrats sur 10 sont digitalisés et gérés en ligne. Mais selon un expert,

Le choix des assurés (en termes de couverture) sera dicté par l'évolution de la situation sanitaire au début de l'année 2022.

Source : meilleurtaux.com

- **14/12/2021 - Transactions : vers une année 2021 record**

L'accélération des projets immobiliers conjuguée à de nouveaux besoins (une quête plus forte d'espace aussi bien intérieur qu'extérieur) et au toujours très vif intérêt des Français pour l'accès à la propriété ont permis au marché de l'immobilier, dans l'ancien, d'atteindre un niveau de transactions record à fin octobre 2021, soit bien au-delà du million d'actes sur douze mois, révèle le Conseil supérieur du notariat.

C'est du jamais vu dans l'histoire de l'immobilier en France : à fin octobre 2021, sur douze mois glissants, le nombre de transactions réalisées dans l'ancien sur le territoire a atteint le chiffre record de 1 198 000 (y compris les départements d'outre-mer, hors Mayotte), a relevé, mardi 13 décembre 2021, le Conseil supérieur du notariat (CSN) lors d'une conférence de presse.

Comparé à 2019, année au cours de laquelle 1 046 000 de transactions ont été réalisées, la hausse atteint 14,5 % (le CSN met volontairement de côté l'année 2020 compte tenu de l'arrêt quasi-total de la chaîne de l'immobilier pendant plusieurs semaines.). « Depuis la sortie des confinements, les Français ont accéléré la concrétisation de leurs projets », explique le CSN, avant de relever « un phénomène d'accélération dans leur prise de décision. »

Manque de logements neufs

Il faut dire aussi que deux ingrédients continuent d'alimenter la chaîne de la transaction immobilière : tout d'abord, le fait que de nombreux porteurs de projets se tournent vers l'ancien compte tenu du manque patent de constructions de logements neufs ; et parce que les taux de crédit restent toujours aussi bas, et ce grâce à la politique de taux zéro portée par la Banque centrale européenne qui fixe le loyer de l'argent.

Les villes moyennes ont la cote

Conséquence de cette appétence des Français pour l'immobilier qui demeure, plus que jamais pour eux, une priorité (l'achat immobilier est pour 90 % de nos compatriotes « un moment enthousiasmant », selon une étude Harris Interactive - Notaire de France) : les prix ont poursuivi, ces douze derniers mois, leur envolée sauf en Ile-de-France, avec des hausses limitées à +2,5 % pour les appartements et +1 % pour les maisons.

A cause de la crise pandémique, c'est vers les biens dotés d'un jardin (ou d'un balcon) que se sont portés de nombreux acquéreurs. Et ce sont tout naturellement les villes moyennes qui ont profité de cette vague, là où les prix étaient encore hier plus raisonnables.

Prix : +9 % pour les maisons

Concernant les maisons (la hausse au niveau national atteint 9 %), en tête du palmarès des plus fortes hausses on trouve Rennes (+13,1 %), Montpellier (+10,8 %) et Toulon (+10,6 %). S'agissant des appartements (les prix ont augmenté globalement en France de 5,2 %), retenons Orléans (+10,4 %), Reims (+10,2 %) et Rennes (+9,8 %).

Autre moteur qui permet ce mouvement vers les villes moyennes : le développement du télétravail. « Aujourd'hui, ces villes peuvent offrir la même qualité de services que les communes les plus peuplées et une meilleure qualité de vie », ajoute, dans les colonnes du Figaro, Me Frédéric Violeau, notaire en charge des statistiques immobilières nationales du CSN.

Et le Conseil supérieur du notariat de noter que « ce sont [bien] les acquéreurs originaires d'une commune à forte densité qui expliquent ce phénomène », avec conséquemment une proportion d'acheteurs locaux (qui sont de la même région) en baisse.

Conséquence de cette flambée des prix dans les territoires : le pouvoir d'achat immobilier a diminué en 2021.

« En moyenne, relève-t-on au sein de CSN, la surface *finançable* (soit une mensualité de 800 euros par mois pendant 20 ans et sans apport) d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France s'établit à 50 m² en 2021, en recul de 4 m² par rapport à 2020. »

- **14/12/2021 - Immobilier : un marché à deux vitesses**

Le baromètre immobilier de décembre du site Meilleurs Agents met en exergue un marché de l'immobilier à deux vitesses. À l'image de Paris, dont les prix chutent de 1 % en un mois, les acheteurs se désintéressent des grandes villes Françaises. Dans le même temps, les prix des maisons dans les zones rurales connaissent une envolée à + 8,3% depuis le début de l'année.

Les prix parisiens chutent de 1% en un mois

Depuis le mois d'août 2020, les prix de l'immobilier parisien intra-muros poursuivent leur lente décrue. Une tendance qui s'est accentuée au fil des semaines depuis la rentrée. Le prix moyen du m2 s'établit à 10.275 euros et, si la baisse se poursuit à ce rythme, il pourrait atteindre le seuil des 10.000 euros d'ici 3 mois. En seulement un mois, la capitale a vu ses prix chuter de 1 %. Du jamais vu depuis 2014. Toutes les catégories de biens sont concernées par l'érosion des prix : les petites surfaces chutent de 1 % et les grandes de 0,9 %. Ce net recul des prix ramène Paris à ses niveaux d'avant la crise sanitaire. La capitale souffre du désintérêt croissant des acheteurs en quête d'espace, de pouvoir d'achat et de verdure, entraînant un ralentissement des prix de l'ordre de 3,4 % en à peine quatorze mois.

La tension immobilière décroît dans les grandes métropoles

Paris n'est pas la seule grande ville touchée par la baisse des prix immobiliers. Cette tendance baissière s'est également installée dans les dix plus grandes villes de France, à l'exception de Marseille dont les prix ont grimpé de 0,9 %. Toutes ont vu leurs prix rester relativement stables au mois de novembre. Certaines sont restées dans le vert mais de manière timide, à l'image de Toulouse (+0,2 %), Rennes (+0,2 %) et Montpellier (+0,1 %). Les autres ont toutes basculé en territoire négatif : -0,2 % à Nice, Strasbourg et à Bordeaux et -0,1 % à Lyon, Nantes et Lille.

Selon le site Meilleurs Agents, ce marché atone est la conséquence d'une demande en berne et d'un retour à l'équilibre du marché tel qu'observé douze mois en arrière. L'indice de tension immobilière (ITI) du site, qui mesure le surplus d'acheteurs par rapport au nombre de vendeurs, atteint moins de 10 % dans huit des onze principales métropoles françaises (dont Paris) et 12 % à Nice et Lille. La ville de Nantes connaît un brusque coup de frein : pour la première fois, son ITI est nul, alors qu'il était de plus de 25 % début 2020. Les délais de transactions s'allongent : alors qu'il fallait à peine 42 jours pour vendre un bien en avril 2021 à Nantes, il faut compter actuellement 58 jours. Toutefois, la baisse des prix y reste encore modérée et n'efface pas l'explosion tarifaire enregistrée depuis janvier 2015 (+57%).

Le prix des maisons augmente deux fois plus vite que celui des appartements

Si l'immobilier des grandes métropoles françaises connaît une érosion de ses prix, c'est loin d'être le cas sur le reste du territoire. Depuis le début de l'année, les prix de l'immobilier en France ont augmenté de +4,8 %. La hausse est encore plus marquée pour les maisons qui voient leurs prix augmenter deux fois plus vite que ceux des appartements (+6,1 %, contre +3,2 % depuis le 1er janvier). Les prix des maisons situées dans les zones rurales connaissent une envolée à + 8,3% (+ 0,8 % au cours du seul dernier mois). De la même façon, les grandes banlieues des 10 plus grandes villes de France ont connu une hausse de prix de +1,8 % depuis la rentrée. Par exemple, en région parisienne, alors que les prix dans la capitale ont reculé de -1,7 % en 3 mois, ils ont grimpé dans le même temps de +1,5 % dans la grande couronne.

Source : Patrimoine.fr

- **13/12/2021 - Quels tendances et changements pour l'immobilier en 2022 ?**

Quel bilan pour l'immobilier en 2021 en France ? Quelles sont les évolutions du marché immobilier en 2022 ? Quels changements vont impacter les tendances et influencer votre projet ? Voici un point complet sur ce qu'il faut savoir pour bien gérer votre projet immobilier en 2022.

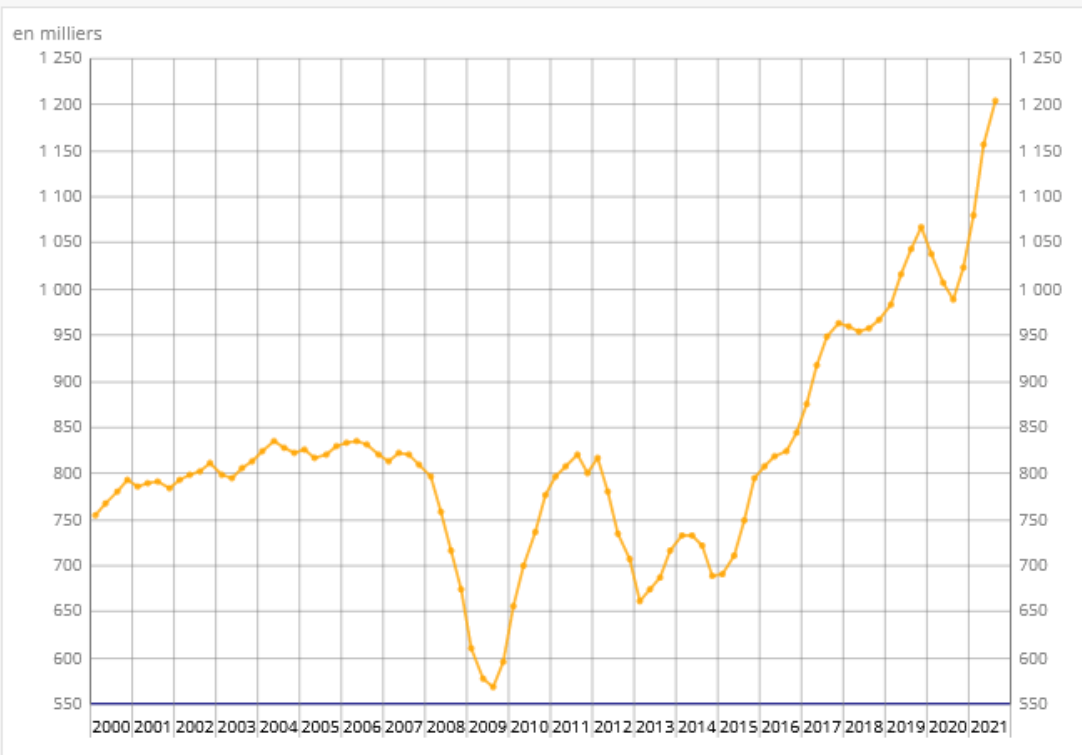
Bilan de l'immobilier en 2021 : explosion des ventes et des prix sur fond de taux immobiliers records

L'activité tourne au ralenti en cette fin d'année 2021 comme habituellement avant les fêtes de fin d'année. C'est l'occasion de faire un point sur les principaux chiffres et indicateurs à retenir.

Plus de 1.2 million de vente de logements anciens en un an

Après une année 2020 marquée par les périodes de confinement qui ont rendu les achats et les ventes de logements plus difficiles, l'année 2021 est-elle marquée par une explosion des ventes de logements anciens sur un an glissant. On atteint le record de 1 204 000 transactions immobilières dans l'ancien entre le 1er octobre 2020 et le 30 septembre 2021 :

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Avertissement : La hausse des taux de couverture des données notariales (voir information ci-dessus) peut avoir un impact sur les redressements historiquement mis en œuvre pour tenir compte de l'hétérogénéité des défauts de couverture dans le calcul du nombre de transactions. Dans l'attente de plus de recul sur ces impacts, l'incertitude sur l'estimation de ce nombre à partir du T3 2021 peut être légèrement accrue.

Champ : France (hors Mayotte)

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

Ce fort dynamisme de l'activité provient notamment d'un fort attrait pour des biens qui offrent plus d'espace et qui sont (un peu) plus éloignées des grandes agglomérations. En effet, les ventes de maisons ont explosé et les villes de taille secondaire avec un accès rapide à Paris ou à d'autres grandes villes ont connu un fort regain d'intérêt de la part des acheteurs en quête de plus de nature et de surface.

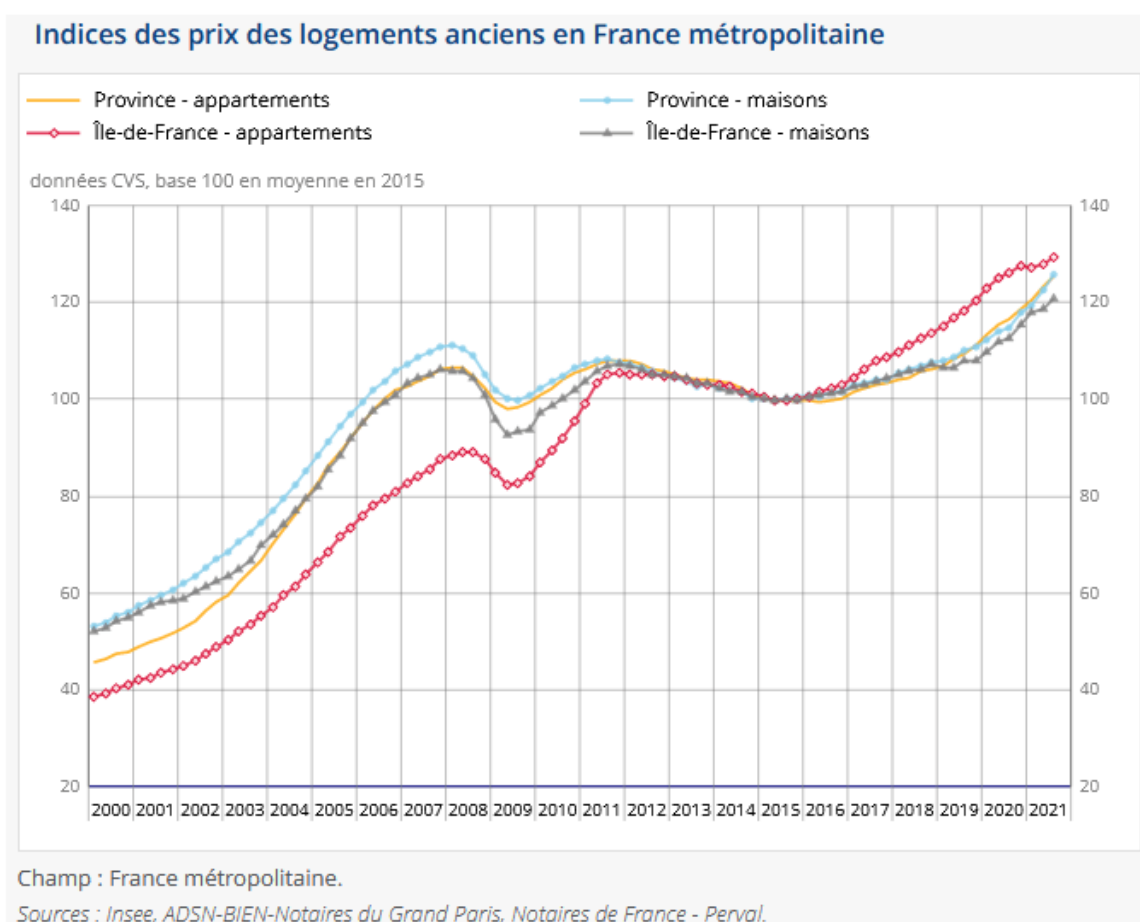
Cette explosion de la demande pour des achats immobiliers alors que l'offre de logements à vendre n'a pas augmenté dans le même temps engendre une explosion des prix et une raréfaction des biens à la vente.

Prix de l'immobilier : +7.4 % en un an en moyenne avec de grandes disparités

Sur ces dernières années, on avait une tendance assez forte : les prix de l'immobilier augmentaient fortement dans les très grandes villes comme Paris, Lyon ou Bordeaux et cela était beaucoup moins fort dans les agglomérations plus petites et moins demandées. Dans les secteurs plus ruraux, on observait des prix assez stables voire en légère hausse mais très loin de l'évolution moyenne des prix.

En 2021, le marché évolue et on observe des prix stables pour un appartement à Paris. Malgré une inflation de près de 2 % sur un an (et donc en réalité une baisse du prix réel d'un logement parisien), les acquéreurs se sont plutôt tournés vers des villes moins grandes. On a ainsi vu les prix augmenter un peu partout en Province, parfois très fortement. De nombreux citadins ont acheté une nouvelle résidence principale ou une résidence secondaire en dehors des villes trop densément peuplées. Ce qui cause des difficultés pour les locaux qui veulent se loger.

Voici les courbes d'évolution pour le prix d'un bien immobilier ancien selon l'INSEE :



Ce sont les prix des maisons en Province qui augmentent le plus rapidement avec une moyenne de +9.4 % au 3ème trimestre 2021, contre +7.0 % en Ile-de-France. En moyenne sur l'ensemble du territoire, voici les variations de prix qu'il faut retenir :

Variation des prix des logements anciens en France

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2021 T1 (d)	2021 T2 (d)	2021 T3 (p)	2021 T1 (d)	2021 T2 (d)	2021 T3 (p)
Ensemble	1,2	1,9	2,0	6,0	6,3	7,4
Appartements	0,8	1,5	1,4	5,1	4,9	5,2
Maisons	1,5	2,2	2,4	6,6	7,3	9,0

(p) : provisoire ; (d) : définitif.

Champ : France (hors Mayotte).

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

Ces augmentations de prix se sont accentuées tout au long de l'année 2021 comme vous pouvez le constater sur ces derniers chiffres officiels.

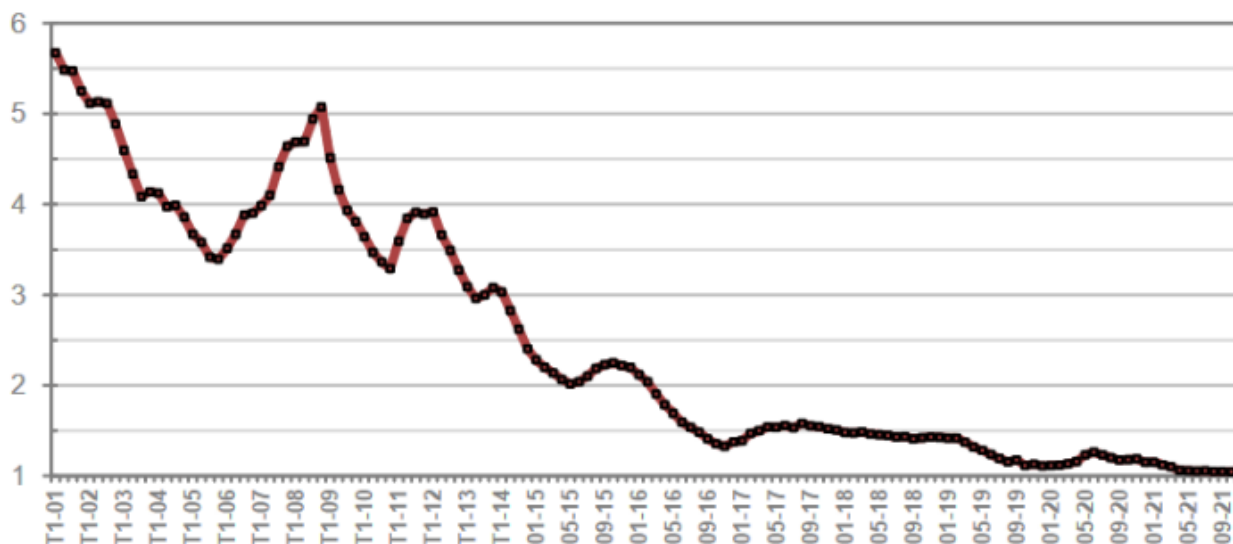
Taux de prêt immobilier : d'excellentes conditions pour emprunter toute l'année

Cette explosion des prix a également été rendue possible par de nouvelles baisses des taux de crédit immobilier qui ont eu lieu en 2021. Dès le mois de janvier, on a observé des diminutions sur les taux d'intérêt pour financer un achat ou faire un rachat de crédit immobilier :

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) Ensemble des marchés

Source : Crédit Logement/CSA

Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels



En réalité, c'est même depuis le pic de l'été 2020 que les taux de prêt immobilier sont en baisse. Sur ces derniers mois, ils sont restés stables à environ 1.05 % de moyenne. On a même pu voir des meilleurs taux à des niveaux historiques avec par exemple un meilleur taux de 0.90 % sur 25 ans ou encore un meilleur taux de 0.52 % sur 15 ans.

Ainsi chaque acquéreur a pu voir sa capacité à emprunter augmenter en 2021. Il faut néanmoins toujours néanmoins respecter les critères d'octroi de crédit immobilier fixés par le HCSF :

- Taux d'endettement maximum de 35 % (assurance emprunteur comprise)
- Durée de prêt limitée à 25 ans
- Effort demandé sur l'apport personnel.

Il sera ainsi toujours aussi difficile d'obtenir un crédit immobilier sans apport en 2022. Seuls 20 % des emprunteurs pourront avoir un dossier qui sera en dehors de ces conditions.

Quels changements pour l'immobilier en 2022 ?

Différentes modifications (sur les aides, les réglementations, etc.) peuvent venir impacter l'évolution de l'immobilier en 2022. Voici les principales informations à retenir avant de démarrer cette nouvelle année.

Prolongation du PTZ et recentrage du prêt Action Logement

Le prêt à taux zéro est prolongé jusqu'au moins fin 2022. Il permet, selon conditions de ressources de financer avec un crédit à taux zéro un achat immobilier neuf dans les zones tendues ou d'un logement ancien avec travaux dans les zones moins tendues. Retrouvez toutes nos informations sur le PTZ 2022.

En outre, depuis quelques mois, le prêt patronal Action Logement n'est plus accessible que pour le financement d'un projet immobilier neuf et avec des conditions qui ont été améliorées récemment (doublement du montant, baisse du taux d'intérêt), etc.

En attendant de voir si les élections présidentielles et la mise en place d'un nouveau gouvernement apporteront des changements au niveau des aides à l'achat immobilier, les dispositifs de soutien restent les mêmes.

Changement infra-annuelle de l'assurance de prêt immobilier : cela avance

Cela fait quelque temps que l'on en parle sur Immobilier Danger. Après une réforme avortée en fin d'année dernière, de nouvelles avancées ont lieu pour permettre à tous les Français qui payent actuellement une assurance de prêt immobilier de pouvoir en changer de manière infra annuelle, c'est-à-dire à tout moment de leur contrat.

Cette possibilité n'a pas encore passé toutes les étapes de validation, notamment au Sénat et si elle se met en place, cela ne sera probablement pas avant la fin de l'année 2022, voire en 2023.

Il y a de belles économies à faire en comparant les taux d'assurance emprunteur et en négociant au mieux votre contrat. Seulement, peu d'assurés le font et les banques continuent de capter plus de 80 % du marché avec de très belles marges financières.

Pour rappel, il est possible de choisir son assurance dans l'établissement de son choix grâce à la délégation d'assurance et il est ensuite possible de changer d'assurance emprunteur à différents moments clés, mais pas encore quand on le veut.

Baisse de l'avantage pour la loi Pinel en 2023 et prolongation d'autres dispositifs de défiscalisation

La plupart des dispositifs pour faire de la défiscalisation en immobilier en 2022 seront les mêmes que cette année. La loi Denormandie et la loi Censi-Bouvard ont été reconduites à l'identique.

En revanche, pour la loi Pinel, sa prolongation jusqu'à fin 2024 se fait avec une dégradation des avantages fiscaux à partir de 2023. En effet, les taux de réduction d'impôt par rapport au prix d'achat vont diminuer progressivement. Seuls certains biens immobiliers neufs pourront conserver cet important avantage fiscal avec un nouveau dispositif baptisé super Pinel pour 2023. Attention, l'offre de logements qui valideront ces critères risque d'être réduite. Mieux vaut lancer un tel projet dès 2022 pour pouvoir bénéficier de tous les atouts actuels.

Comment vont évoluer les taux de crédit immobilier en 2022 ?

Comme nous l'avons vu sur notre analyse du taux immobilier en décembre 2021, après avoir battu tous les records durant l'été et le début de l'automne, on assiste à une légère hausse des taux pour cette fin d'année 2021. Néanmoins, il n'y a pas d'inquiétudes à avoir pour le niveau des taux de prêt immobilier en 2022. Ils vont rester bas tout au long

de l'année. Tout au plus ils augmenteront temporairement de quelques points de base, mais rien d'important n'est à prévoir.

D'une part, les craintes sur l'inflation et sur le niveau de l'OAT 10 ans de la France sont déjà en train de se réduire.

D'autre part, les banques se sont fixées des objectifs ambitieux pour la production de crédit immobilier en 2022 et elles ont bien l'intention de se livrer une belle concurrence pour capter de nouveaux clients par le biais du crédit immobilier. Cela reste un produit d'appel pour favoriser la fidélisation d'un client pour de longues années. De ce fait, les banques vont dans la majorité continuer à proposer les taux d'emprunt les plus bas possibles pour augmenter leur part de marché.

Il pourrait même être possible que, d'ici quelques mois, on observe de nouveaux records sur le taux d'intérêt moyen avec pourquoi pas un premier passage sous la barre symbolique de 1.00 % pour cette année 2022 ?

Quelle évolution pour les prix de l'immobilier en 2022 ?

Après plusieurs années de fortes hausses, le marché immobilier commence à s'essouffler dans différents secteurs géographiques. Les prix deviennent inaccessibles pour de nombreux Français. Ce qui tend à réduire la demande. C'est pourquoi il faut s'attendre à des augmentations de prix moins fortes en 2022 et plus localisées.

À moins d'une baisse importante des taux, d'une aide financière massive pour l'achat d'un logement ancien ou d'une forte augmentation des salaires des particuliers (ce qui a peu de chances de se produire pour les 3), le pouvoir d'achat des ménages ne pourra pas augmenter significativement.

De là à envisager une baisse des prix immobiliers en 2022 ? Nous n'en sommes pas là. Comme pour la question sur la baisse des prix en 2021, il est peu probable que cela se produise. L'immobilier est fait de cycle beaucoup plus lent qu'une action en bourse ou que la cryptomonnaie.

On ne passe pas d'un mouvement aussi haussier à une phase de baisse des prix en quelques mois. Si un changement de tendance devait se dessiner, cela passerait d'abord, sauf catastrophe nationale, par une période de réduction des ventes. Et ce n'est que si un blocage du marché se produit suffisamment longtemps qu'interviendrait alors une possible baisse des prix. Mais ce ne sera pas pour 2022.

En outre, on pourrait voir un certain attentisme au printemps des acheteurs ou vendeurs comme lors de chaque année d'élection présidentielle. Le temps de savoir qui sera élu et les changements qu'ils prévoient pour l'achat ou la vente de biens immobiliers.

Source : immobilier-danger.com

- **09/12/2021 - Logements neufs : les professionnels chiffrent déjà la hausse des prix possible pour 2022**

Le secteur du bâtiment table sur un rebond de l'activité qui devrait lui permettre de renouer presque totalement avec son niveau d'avant crise. Mais les professionnels font toujours face à de nombreux surcoûts, ce qui pourrait se répercuter sur le prix des logements neufs.

L'année 2022 sera-t-elle celle du redressement pour le logement neuf ? Le rebond des permis et des mises en chantier cette année laisse en tout cas entrevoir une hausse de la production en 2022. La Fédération française du bâtiment (FFB) estime une augmentation de 7,3% du nombre de logements construits (+10,3 % dans l'individuel et +3,6 % dans le collectif). Elle dépassera alors même son niveau d'avant crise, de 1,1% exactement. Mais, tous les signaux ne sont pas au vert, loin de là. Les professionnels s'attendent à une nouvelle baisse des autorisations, d'environ 8% l'an prochain : -9,1% dans l'individuel et -6,7% dans le collectif. Ce qui devrait peser sur l'activité en 2023.

Plusieurs facteurs expliquent ce déclin. D'une part, dans l'individuel, la fédération s'inquiète des surcoûts - estimés entre 5 et 10% du prix de la construction - que va

engendrer l'application de la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020), destinée à réduire les émissions de gaz à effet de serre de la construction et à verdir la consommation d'énergies. Elle entrera en vigueur le 1er janvier 2022.

La FFB cite la mise en œuvre progressive de l'objectif "Zéro artificialisation nette" (ZAN), déjà anticipée par certaines grandes collectivités.

Autre ombre au tableau : la transformation, au 1er janvier également, des recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF) en véritable réglementation, qui va conduire à un durcissement des conditions d'octroi des crédits immobiliers. Ce qui risque de peser sur la demande. D'autre part, dans le logement collectif, la FFB évoque la difficulté d'obtenir des permis de construire de la part des maires dans les zones denses.

Choc de prix

Cette difficulté à renouer avec une franche reprise, malgré des carnets de commandes bien garnis, s'explique aussi par la crise des matériaux, réalimentée par la crise de l'énergie depuis la rentrée de septembre. Selon la fédération, la tendance à la hausse des prix des matériaux et matériels, tout comme les difficultés d'approvisionnement, resteront d'actualité au moins jusqu'à la fin du premier semestre 2022. Ce qui devrait peser sur les coûts de construction, et donc sur les marges des professionnels. "Les entreprises, qui margent autour de 2 à 3%, ne pourront pas supporter seules de telles augmentations de coûts", prévient Olivier Salleron, le président de la FFB. Il devrait donc bien y avoir un choc de prix sur le logement neuf en 2022.

L'impact se ressentira d'autant plus dans le logement individuel, où ces hausses de prix des matériaux et de l'énergie se doubleront des effets de l'entrée en vigueur de la RE2020, qui pourrait à elle seule renchérir le coût des maisons de près de 3,5%. "Mais il est encore difficile de conclure de manière précise sur l'évolution globale des prix", précise la fédération. "On ne sait pas si les deux effets se cumuleront ou s'annuleront pour partie. En première analyse, évoquer une hausse de l'ordre de 5% paraît plausible, sous réserve du moins que le prix du foncier ne bouge pas trop", ajoute son président

Source : capital.fr

• 08/12/2021 - Immobilier neuf : toujours plus haut !

La pandémie a accentué la tension sur le marché de l'immobilier neuf, causant une inflation galopante qui a touché la quasi-totalité des villes de France, à des degrés divers. Les banques seraient en mesure de réguler cette situation si elles consentaient à rehausser les taux d'emprunt. Pour le moment, cette solution n'est pas à l'ordre du jour.

Une hausse moins prononcée à Paris

Il fut un temps où les habitants de Paris cherchaient à s'éloigner de la capitale et à s'installer dans des villes moyennes plus proches de la nature où il est possible d'acquérir des propriétés dotées d'un espace extérieur.

Ce phénomène a eu pour effet de ralentir la flambée des prix à Paris, mais il a pris fin il y a environ 6 mois et les prix ont de nouveau suivi une courbe ascendante.

Important En l'espace de douze mois, le prix de l'immobilier neuf dans la capitale s'est accru de +3,4 %.

La hausse peut paraître raisonnable, comparée à ce qu'ont connu d'autres villes françaises, mais elle fait tout de même passer le prix moyen à 12 500 euros le mètre carré.

L'offre se raréfie

Bien avant la crise sanitaire, les promoteurs immobiliers avaient déjà tiré la sonnette d'alarme concernant la lenteur administrative entourant l'octroi de permis de construire.

Il y était question d'une offre largement insuffisante par rapport à la demande, créant une forte tension sur le marché du neuf.

Avec le covid-19 et le confinement, les rares chantiers en cours pour la construction de logements collectifs ont dû se mettre à l'arrêt, aggravant davantage le déséquilibre.

Aujourd'hui, pour retrouver le même volume de constructions autorisées qu'avant la crise, il faudrait construire 20 000 logements collectifs.

La flambée se poursuit dans certaines villes

À l'échelle nationale, la hausse du prix moyen pour les villes de 45 000 habitants ou plus est de +5,7 % sur une année glissante. Le prix moyen s'établit désormais à 5 200 euros par mètre carré.

Les évolutions les plus significatives ont été constatées à Rennes, Toulouse et Grenoble, avec respectivement des hausses de +9,7 %, +8,4 % et +8,1 %.

D'après les observateurs, le seul évènement susceptible de stopper ou simplement de ralentir cette inflation serait la remontée du taux immobilier que les organismes de crédit continuent à maintenir à un niveau « plancher » afin d'attirer les porteurs de projet.

Un taux plus élevé écarterait un certain nombre d'aspirants à la propriété et la tension sur le marché pourrait être un peu moins importante, entraînant par voie de conséquence une stabilité, voire une légère baisse des prix.

Source : meilleurtaux.com

• 07/12/2021 - Etude Empruntis : bilan du marché immobilier de 2021 et perspectives pour 2022

Dans un contexte de reprise économique où le risque épidémique plane encore, le marché immobilier hexagonal poursuit sa progression. Les financements et les transactions en 2021 sont en hausse par rapport à 2020, avec quelques nuances laissant présager un ralentissement à moyen terme, selon l'étude Empruntis.

Une accélération contrastée du marché immobilier hexagonal

En 2021, le marché immobilier français est reparti à la hausse après une année d'accalmie due à la crise sanitaire. Le panier financement moyen augmente ainsi de 5% sur un an tous projets confondus. Ce chiffre est cependant modéré par une baisse de 4% du nombre d'intentions d'achat sur les 10 premiers mois de l'année, par rapport à 2020.

En cause, des envies d'achat qui convergent vers un besoin de sortir des grandes métropoles. De nombreux financements portent, en effet, sur des résidences situées dans les villes moyennes (de moins de 20 000 habitants) ou en milieu rural, et au prix du mètre carré moins élevé que dans les grandes métropoles.

Le marché immobilier hexagonal devient de plus en plus saturé pour certains biens par effet d'appel. Par exemple, les maisons avec jardin situées dans les villes moyennes ou de taille modeste sont particulièrement recherchées. En cause également, une production de logements neufs qui ne parvient pas à satisfaire la demande toujours croissante.

Pourtant, les taux des crédits immobiliers restent à des niveaux historiquement bas, avoisinant à ce jour 1,05 %. De ce fait, les acquéreurs peuvent s'offrir des biens plus grands malgré la hausse des prix.

Les tendances pour 2022

L'impact de la crise sanitaire se fera sentir sur le marché en 2022. Les organismes de caution, qui sécurisent le remboursement des prêts immobiliers, augmenteront ainsi leur vigilance pour la nouvelle année. La qualité du dossier - notamment l'état de santé de l'emprunteur - risque de devenir un critère de décision de plus en plus important.

Avec une réglementation du Haut conseil de stabilité financière (HSCF) qui s'oriente vers des conditions d'octroi de crédit plus strictes, une remontée des taux pourrait avoir un effet déterminant sur le pouvoir d'achat immobilier des Français. En effet, la hausse des

taux d'emprunt, couplée à des réglementations plus strictes, peut encourager nombre de ménages à solliciter le conseil d'un courtier en crédit immobilier. Ce dernier peut faire jouer la concurrence pour trouver le taux le plus avantageux, même en période de hausse.

En définitive, le marché immobilier hexagonal présente, à de nombreux égards, les conditions idéales pour un achat ou un investissement. Néanmoins, sur certains types de biens, comme les maisons avec jardin, la concurrence rude pourrait se montrer dissuasive. Malgré cela, il est encore temps d'acheter ou d'investir, et de profiter des taux bas avant un éventuel retour à la hausse en 2022.

Source : empruntis.com

• **03/12/2021 - Crédit immobilier : surprise, les taux remontent en fin d'année**

Alors qu'ils oscillaient entre baisse et stagnation, les taux sur les crédits immobiliers repartent légèrement à la hausse en ce mois de décembre.

Surprise ! Après deux ans de baisse quasi ininterrompue, les taux repartent légèrement à la hausse depuis deux mois. D'après le courtier Vousfinancer, les banques ont en effet relevé leurs barèmes en moyenne de 0.05 points de pourcentages entre octobre et ce début décembre. Sur 15 ans, les taux proposés sont désormais de 1%, contre 1.15% sur 20 ans et 1.40% sur 25 ans, alors qu'au mois d'octobre 2021 ils tournaient autour de 0,95 % sur 15 ans, 1,10 % sur 20 ans et 1,35 % sur 25 ans. Même son de cloche du côté de Pretto, qui estime cependant une hausse moins importante avec des taux désormais fixés à 0,89% sur 15 ans, 1,04% sur 20 ans et 1,19% sur 25 ans. Au mois d'octobre, les taux étaient établis à 0,83% sur 15 ans, 0,99% sur 20 ans et 1,15% sur 25 ans chez le service de courtier.

Comment expliquer ces légères remontées ? Plusieurs éléments combinés sont à l'origine des relèvements de barèmes. Après une année de ventes record, la plupart des banques ont tout d'abord atteint leurs objectifs commerciaux et sont naturellement moins enclines à se faire concurrence pour attirer le chaland, observent les courtiers. "L'inflation, corrélée à l'augmentation des taux d'OAT (les titres que les banques empruntent à l'état) sont aussi éléments à prendre en compte, explique Sandrine Allonier, porte-parole du courtier Vousfinancer. Ce, même si ce dernier élément a légèrement moins d'impact qu'auparavant. "En effet l'abondance de liquidité dans l'économie liée à l'augmentation de l'épargne des particuliers suite à la crise du Covid explique que les banques n'ont plus besoin d'emprunter autant qu'avant auprès de la banque centrale", poursuit-elle.

Autre explication possible du relèvement des barèmes : les banques anticipent de nouvelles contraintes réglementaires qui pourraient peser sur leurs marges. A compter du 1er janvier 2022, "la résiliation infra-annuelle de l'assurance emprunteur devrait redistribuer les cartes", abonde Sandrine Allonier. En passe d'être adoptée au Parlement, cette mesure permettra aux emprunteurs de résilier leur contrat d'assurance à n'importe quel moment de leur crédit, et ce, sans frais supplémentaires. Un vrai risque pour les banques de voir certains de leurs clients leur échapper sur les contrats d'assurance.... D'où la tentation pour certaines de relever leurs taux de crédit.

Une hausse durable ?

Alors, faut-il s'attendre à une remontée progressive des taux des crédits tout au long de l'année 2022 ? Les courtiers interrogés demeurent prudents. "La grande part des liquidités dans les banques devrait permettre de stabiliser la balance", explique Sandrine Allonier. Un point de vue pas tout à fait partagé par Pierre Chapon, PDG de Pretto : "au début de l'année 2021, les niveaux de liquidité étaient très élevés, particulièrement grâce à l'épargne cumulée par les particuliers pendant la crise. Cependant, la reprise économique a diminué l'enveloppe des épargnants", précise le chef d'entreprise. Les deux experts tombent néanmoins d'accord sur le sujet de la compétitivité, qui devrait garantir une stabilité des taux selon eux : "les établissements financiers ont tout intérêt à rester compétitifs pour fidéliser leurs clients, et cela passe par une stabilité des taux", estime Sandrine Allonier. De son côté, Pierre Chapon souligne que "les banquiers ont fixé des objectifs de production très élevés pour 2022. Ils se basent sur les résultats de 2021 qui

représentaient une année exceptionnelle, il y aura donc beaucoup de concurrence, et ainsi, des prix attractifs sur les taux, malgré de légères hausses."

Source : capital.fr

• 01/12/2021 - Immobilier : La santé du marché menacée...

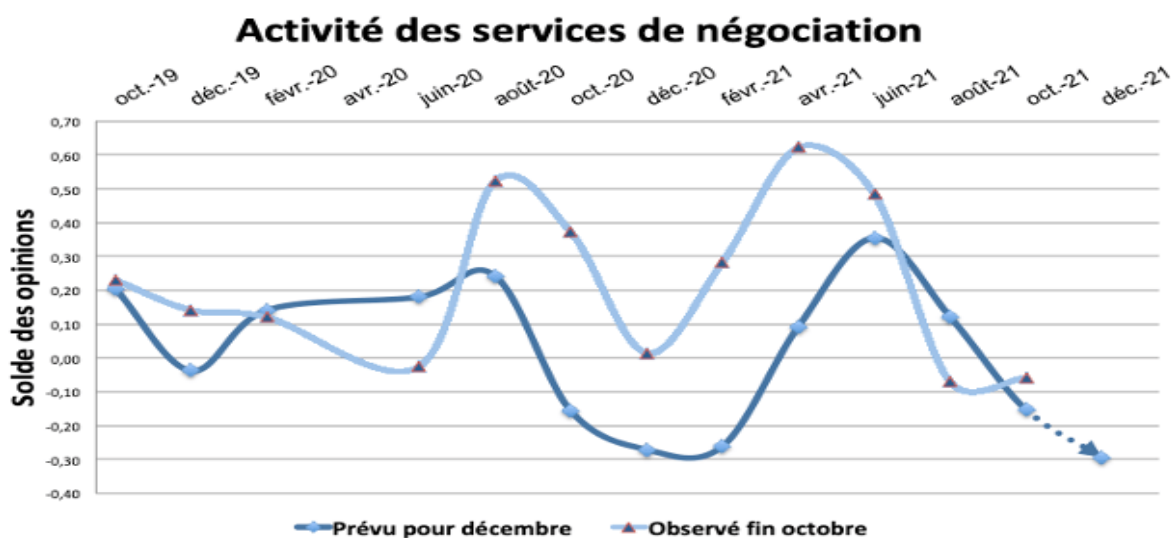
Si l'immobilier a affiché une bonne forme depuis le début de la crise sanitaire, des signes de faiblesse apparaissent ... Le Professeur Bernard Thion décrypte la tendance du marché immobilier issue d'une enquête nationale réalisée en novembre auprès d'études notariales.

Quelques manifestations laissent penser que les ventes pourraient se dégrader et les prix reculer comme nous le révèle le panel de notaires qui contribue à élaborer cette tendance.

L'activité : des ventes en petite forme !

En dépit d'annonces optimistes et souvent médiatisées sur la bonne tenue du marché immobilier, cette nouvelle enquête laisse quelque peu dubitatif sur son évolution en fin d'année. Les dernières nouvelles sur la lutte contre l'expansion du virus Covid19 confortent, en outre, l'impression d'un environnement peu propice à une bonne reprise de l'activité immobilière. Après un automne grisâtre, on entame non sans une certaine frilosité le début de l'hiver. La baisse de volume a touché 29 % de nos correspondants, 27 % d'entre eux l'ayant anticipée deux mois plus tôt, alors que la proportion de ceux qui continuent à voir s'améliorer leur activité s'effrite doucement, passant de 25 % à 23 %. Le retournement de tendance s'affirme donc d'un mois sur l'autre.

Les prévisions pour la fin de l'année plongent de nouveau tout comme ce fut le cas l'an passé. Le solde des opinions qui mesure l'écart entre ceux qui prévoient une activité en progression et ceux qui estiment son déclin passe ainsi de -0,15 à -0,29 contre -0,27 l'an passé à la même échéance. On peut espérer cependant que la reprise se fasse dès les fêtes passées comme ce fut alors le cas.



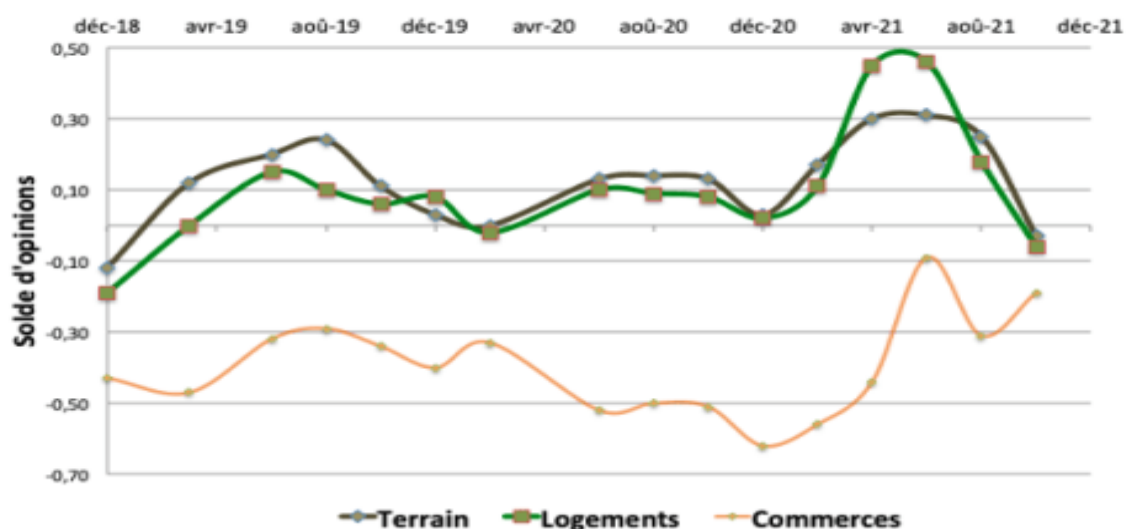
Des prix fragilisés ...

Cette confirmation d'un retournement de tendance se traduit par des délais de vente plus longs et des prix beaucoup plus négociables. D'une manière générale, dans toutes les grandes villes les prix sont à la baisse. En revanche, dans les zones rurales et dans les secteurs péri-urbains, la demande est toujours présente, les acheteurs demeurant plus nombreux que les vendeurs. Sur l'ensemble du territoire et suivant l'indice Notaires-INSEE, cette augmentation a été proche de 5 % pour ces douze derniers mois, mais avec une inversion de tendance entre communes rurales et villes moyennes d'une part et grandes métropoles.

Pour décembre, la proportion de notaires prévoyant la poursuite de la hausse diminue donc très légèrement de 21 % à 20 % tandis que celle prévoyant leur baisse bondit de 4

% à 26 %. Pour les terrains, le repli est aussi net, ceux prévoyant une hausse diminuant de près de moitié (15 % contre 32 %) et ceux prévoyant une baisse augmentant de 7 % à 17 %. Seul l'immobilier commercial pourrait connaître quelques améliorations, la période des fêtes étant toujours propice à une activité débordante.

Prévision d'évolution des prix



Le conseil des notaires : La vente prescrite en priorité

À plus long terme, la prudence s'impose. Tant que les taux d'intérêt demeurent à un niveau très faible, les prix de l'immobilier devraient se maintenir. Mais les augmentations qui s'annoncent dans tous les secteurs de l'économie, tant sur le prix des matières premières que sur les salaires entraîneront inévitablement une reprise de l'inflation et donc une hausse des taux d'intérêt toujours néfaste au marché immobilier. Il est donc logique qu'au niveau des logements, la part des conseils de vente en premier suivie d'un achat atteigne 68 % alors que l'autre option, celle de l'achat en premier se réduise de 47 % à 29 %. Pour les terrains, les conséquences de l'augmentation des taux d'intérêt étant moins perceptibles, les deux options sont plus équilibrées, d'autant que celle de l'attente atteint 12 %.

Source : Au cœur de l'immobilier

- **31/12/2021 - Faute de biens sur le marché, les ventes immobilières sont en recul aux Etats-Unis**

Aux Etats-Unis, les promesses de ventes repartent à la baisse en novembre selon la Fédération des agents immobiliers.

Les promesses de ventes de logements sont reparties à la baisse en novembre aux Etats-Unis, après un rebond en octobre, les acheteurs potentiels, toujours nombreux, se heurtant à des prix élevés et un manque de maisons et d'appartements à vendre.

L'indice mesurant les signatures de promesses de ventes a reculé de 2,2% par rapport au mois précédent, pour s'établir à 122,4 points, l'indice 100 correspondant au niveau de 2001, a indiqué mercredi la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). Ce recul a déçu les analystes, qui tablaient sur une hausse de 0,6%. Et par rapport à novembre 2020, la baisse est de 2,7%.

Cela est dû "à une faible offre de logements, mais aussi au fait que les acheteurs sont hésitants sur les prix des maisons", a déclaré Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR.

La menace Omicron

Le nombre de biens en vente devrait augmenter en 2022, ce qui devrait rendre les achats immobiliers plus abordables, estime-t-il. La demande de logements reste en effet élevée, et il faut en moyenne 18 jours à un bien pour trouver preneur.

Mais le variant Omicron pourrait s'inviter dans l'équation, avertit Lawrence Yun, en retardant les constructions neuves. 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 : lavieimmo.com

- **22/12/2021 - USA: +1,9% de ventes de logements anciens en novembre**

(CercleFinance.com) - Les ventes de logements anciens ont augmenté de 1,9% aux Etats-Unis au mois de novembre, selon la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). A 6,46 millions d'unités en rythme annualisé, elles ressortent toutefois sous les attentes des économistes.

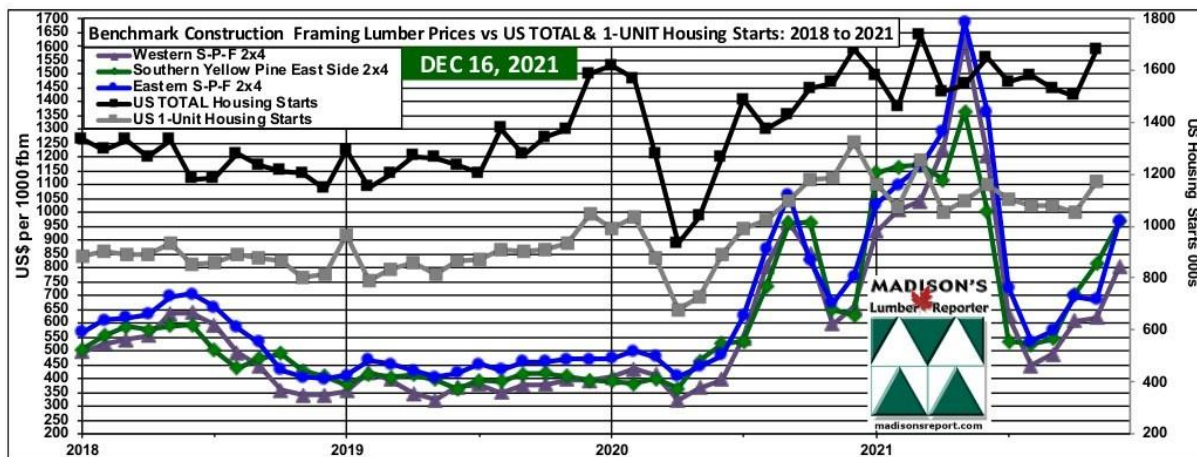
La NAR précise que sur un an, le stock de logements invendus a chuté de 13,3% à 1,1 million, soit 2,1 mois de stocks à ce rythme d'écoulement, et que le prix médian du logement ancien vendu a progressé de 13,9%, à 353.900 dollars.

Source : boursorama.com

- **17/12/2021 - Mises en chantier aux États-Unis en novembre et prix du bois d'œuvre résineux décembre : 2021**

VANCOUVER, BC, le 17 déc. 2021 /CNW/ - Une énorme perturbation du transport pendant la majeure partie du mois de novembre à partir du panier de production de bois d'œuvre critique de l'intérieur de la Colombie-Britannique, appelé par euphémisme «pays des scieries», a provoqué une pénurie d'approvisionnement en produits du bois que le marché est actuellement en train de travailler. De tout le bois de charpente aux États-Unis à tout moment, environ 14 % provient de la Colombie-Britannique, donc une baisse aussi importante si soudainement a un impact important sur les prix du bois.

Ce problème de livraison est dû à une série de tempêtes très puissantes et d'inondations massives jusqu'en novembre, qui ont complètement détruit les quatre autoroutes et les deux voies ferrées du sud de la Colombie-Britannique. Pour plus de détails sur les dommages.



Pendant ce temps, l'activité de construction résidentielle aux États-Unis est très forte pour cette période de l'année. Le total des mises en chantier de logements aux États-Unis pour novembre 2021 a grimpé de près de +12% par rapport à octobre, pour atteindre un taux annuel désaisonnalisé de 1,679 million d'unités. Il s'agit d'une amélioration de +8,3% par rapport au même mois il y a un an, alors qu'il était de 1,551 million. De leur côté, les permis de construction future de logements de novembre s'élèvent à 1.712 unités, en hausse de +3.6% par rapport au mois précédent, où ils étaient de 1.653 millions. Les permis de novembre 2021 sont en hausse de près de +1% par rapport à il y a un an, alors qu'ils étaient de 1,696 million.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales en novembre, la plus grande part du marché et mode de construction qui utilise le plus de bois, ont été de 1,173 million en rythme annualisé, soit une augmentation de plus de +11% par rapport à octobre, où elles étaient de 1,054 million. Les permis de construire sont généralement soumis deux mois avant le début de la construction de la maison, il est donc assez inhabituel que cette mesure augmente en novembre. Normalement, peu de constructeurs veulent commencer une nouvelle maison en janvier. L'année dernière était différente et 2021 emboîte le pas ; Les permis de logements unifamiliaux de novembre 2021 progressent de près de +3%, à 1,103 million d'unités, par rapport à octobre où ils étaient de 1,074 million d'unités.

Les investisseurs avisés savent que les prix du bois d'œuvre résineux sont un bon indicateur avancé de l'activité immobilière aux États-Unis, y compris la construction de maisons et les ventes de maisons. En regardant les prix du bois d'œuvre, en constante augmentation à une période de l'année où la demande est généralement faible, pour la semaine du 10 décembre 2021, le prix de l'article de bois de référence Western SPF 2x4 #2&Btr KD (RL) a augmenté de + 40 \$, soit + 6 % , à 750 \$ US mfbm, par rapport à la semaine précédente alors qu'il était de 710 \$ US, selon le guide hebdomadaire des prix de l'industrie du bois Le prix de cette semaine a augmenté de +121 \$, ou +19%, par rapport à il y a un mois, alors qu'il était de 629 \$.

Des données sur les prix des logements aux États-Unis en accédant aux prix du bois d'œuvre résineux. Publié tous les vendredis de cette semaine-là, depuis 1952, les prix du bois de Madison's sont utilisés par l'industrie des produits forestiers comme guide de prix pour le bois d'œuvre résineux de dimension de charpente de construction en Amérique du Nord. Ce sont, bien sûr, les intrants dans les matériaux de construction de maisons aux États-Unis et au Canada.

* Les prix du bois de Madison's, hebdomadaires, sont un bon indicateur prévisionnel de Par rapport à la même semaine il y a un an, de 744 \$, le prix du Western S-P-F 2x4 pour la semaine du 10 décembre 2021 a augmenté de + 6 \$, soit + 1 %. Par rapport à il y a deux ans, alors qu'il s'élevait à 394 \$, le prix de cette semaine a augmenté de +356 \$, soit +90%.

Fondé en 1952, Madison's Lumber Prices est votre première source de nouvelles, de prix, de renseignements sur l'industrie et de contacts avec le secteur du bois d'œuvre en Amérique du Nord. L'hebdomadaire Madison's Lumber Reporter publie 50 semaines par

an les informations actuelles sur les prix des grossistes de bois d'œuvre et de panneaux de dimensions de charpentes de construction au Canada et aux États-Unis, ainsi que l'accès aux prix historiques.

Madison's propose une variété de produits pour répondre à vos besoins d'information concernant l'industrie nord-américaine des produits forestiers, notamment:

Source : newswire.ca

- **16/12/2021 - USA : +11,8% de mises en chantier de logements en novembre**

(CercleFinance.com) - Selon le Département du Commerce, les mises en chantier de logements se sont accrues de 11,8% en données corrigées des variations saisonnières le mois dernier aux États-Unis, à 1.679.000 en rythme annualisé, un niveau bien supérieur au consensus.

Le nombre de permis de construire de logements américains, censé préfigurer les mises en chantier futures, a quant à lui augmenté de 3,6% à 1.712.000 en novembre, dépassant là aussi l'estimation moyenne des économistes.

Source : tradingsat.com

- **15/12/2021 - Etats-Unis : indice du marché immobilier 'en ligne'**

(Boursier.com) — L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de décembre 2021 est ressorti en ligne avec les attentes du consensus à 84, contre 83 un mois avant.

Les stocks et ventes des entreprises pour octobre viennent aussi d'être publiés. Les stocks ont progressé de 1,2% en comparaison du mois antérieur, un peu plus que prévu.

Enfin, l'indice des anticipations d'inflation de la Fed d'Atlanta pour le mois de décembre, qui mesure les anticipations d'inflation à un an du point de vue des firmes, s'est établi à 3,4% contre 3,3% un mois plus tôt.

Source : boursier.com

- **15/12/2021 - Aux Etats-Unis, les millennials font surchauffer le marché immobilier**

Censée être peu intéressée par la propriété foncière (et la propriété tout court), cette génération représente désormais plus de la moitié des demandes de prêt immobilier et devrait porter la demande dans les prochaines années

Alex et Michelle Angert ont vécu la fin de leur vingtaine sans adresse fixe. Après avoir quitté leur petit appartement de Manhattan en 2018 et voyagé de location en location à travers les États-Unis, ils se sont offerts, pour leur lune de miel, un tour du monde d'un an qui a débuté aux Philippines.

Quand la pandémie a obligé ces globe-trotters à rentrer au pays l'an passé, Alex Angert, 31 ans, a décidé d'accepter un poste de chargé de relations publiques à Richmond, en Virginie. Sa femme, elle aussi âgée de 31 ans, salariée d'une société technologique spécialisée dans la santé, s'est mise en quête d'un logement au printemps dernier. Après avoir vu plusieurs biens leur passer sous le nez, ils ont relevé leur budget à 400 000 dollars et, en juillet, ils sont devenus les heureux propriétaires d'une maison de trois chambres dans un lotissement arboré près de Richmond.

«J'aurais regretté toute ma vie de ne pas avoir voyagé, explique Alex Angert. Mais je pense que c'était le bon moment pour nous poser et construire une vie quelque part.»

Pendant des années, les millennials (c'est-à-dire la génération née entre 1981 et 1996) ont été considérés comme la génération qui dédaignait la propriété immobilière. Pourtant, depuis qu'ils ont ravi aux baby-boomers le titre de principale génération adulte en vie aux États-Unis en 2019, ils semblent s'intéresser au dossier, au point de représenter, l'an passé, plus de la moitié des demandes d'emprunt immobilier déposées dans le pays.

Nombreux sont d'ailleurs les économistes à expliquer que c'est en raison de cet appétit pour la pierre qu'ils tablent sur une forte demande de logements dans les prochaines années.

Aux Etats-Unis, en glissement annuel, les prix augmentent depuis 116 mois consécutifs, avec une progression à deux chiffres dans presque tout le pays.

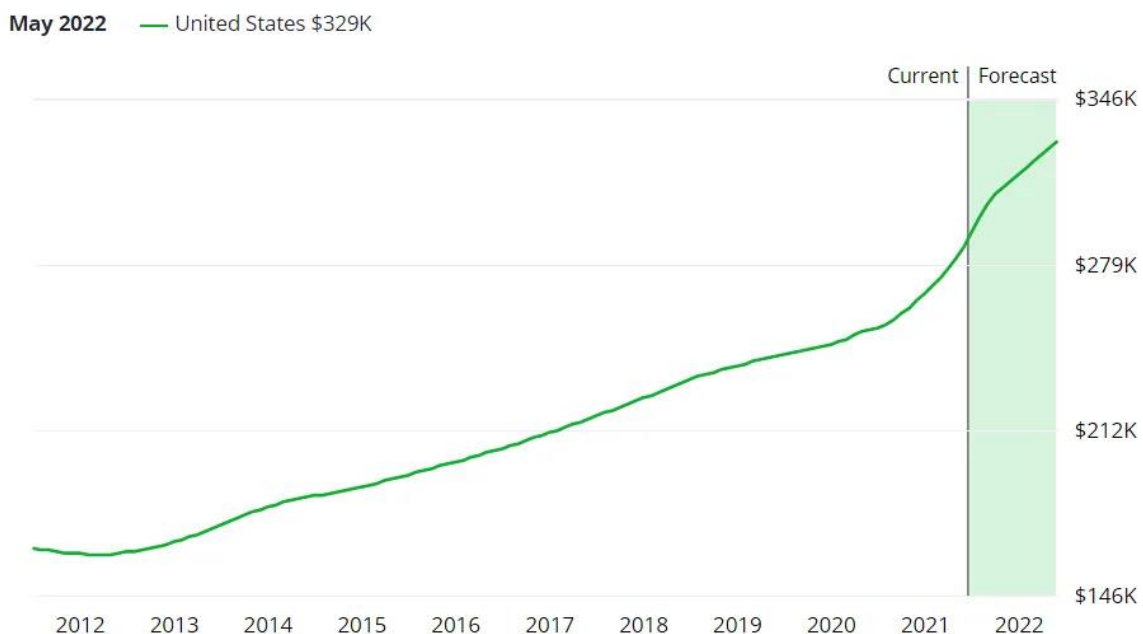
En Amérique, le marché immobilier a rarement été aussi dynamique: le prix médian d'un logement ancien frôlait les 354000dollars en octobre, un niveau proche de son record historique qui correspond à une hausse de 13% sur un an, selon l'association nationale des agents immobiliers. Autre record: en glissement annuel, les prix augmentent depuis 116 mois consécutifs, avec une progression à deux chiffres dans presque tout le pays.

Source : l'opinion.fr

- **11/12/2021 - Immobilier aux USA (décembre 2021) : jamais les prix n'ont augmenté aussi rapidement, +4.9% par mois !**

Emballlement des prix de l'immobilier aux USA

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



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

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

Les prix des logements ont augmenté de 18,5% du troisième trimestre 2020 au troisième trimestre 2021 selon l'indice des prix des logements de l'Agence fédérale de financement du logement (FHFA HPI®). Les prix des logements ont augmenté de 4,2% par rapport au deuxième trimestre 2021. L'indice mensuel corrigé des variations saisonnières de la FHFA pour septembre était en hausse de 0,9% par rapport à août.

Des taux d'intérêts plus élevés qu'en France

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

Source : francetransactions.com

- **30/12/2021 - Au Royaume-Uni, le prix des maisons s'est envolé de plus de 10% en 2021**

Il n'y a pas qu'en France que les prix flambent. Au Royaume-Uni, la hausse des prix immobiliers a enregistré plus de 10% pour les maisons en 2021 et ce, malgré le Brexit et la crise sanitaire.

En période de crise, les particuliers se tournent vers la pierre, valeur refuge par excellence. Et le logement a plus que jamais été synonyme de sécurité pour les ménages. Un besoin fondamental qui s'est observé en France, mais aussi au Royaume-Uni. Conséquence de cet élan vers l'immobilier, et plus précisément vers les maisons, les prix ont beaucoup augmenté cette année en France, mais aussi de l'autre côté de la Manche qui enregistre un record qui n'avait pas été dépassé en 15 ans.

10% de hausse en 2021

Le prix des maisons au Royaume-Uni a progressé de plus de 10%, portant le prix moyen d'une propriété à 254.822 livres (plus de 300.000 euros), selon des chiffres de la banque mutualiste Nationwide.

La croissance du prix des logements cette année "a été la plus forte depuis 2006", selon un communiqué de Nationwide publié jeudi, précisant que l'augmentation sur un an relevée en décembre s'était établie à 10,4%. Dans ses derniers chiffres publiés mi-décembre, l'Office national des statistiques (ONS) avait déjà constaté un bond de 10,2% sur les douze mois à fin octobre des prix de l'immobilier résidentiel.

Moratoire fiscal et pandémie

Les prix de l'immobilier sont portés depuis le début de l'année par la pandémie, qui a incité nombre de citoyens à chercher plus d'espace, et un moratoire du gouvernement sur une taxe sur les transactions immobilières - une mesure qui a pris fin en septembre.

Les prix sont désormais 16% plus haut que ce qu'ils étaient début 2020, avant la pandémie, et malgré l'arrêt du moratoire fiscal, "la demande s'est maintenue ces derniers mois", relève Robert Gardner, économiste en chef de la banque, cité dans le communiqué.

Le nombre de logements sur le marché est en outre resté extrêmement bas tout au long de l'année, contribuant au rythme soutenu de croissance des prix, selon Nationwide.

Vers un retour en calme en 2022?

Mais la flambée des prix des maisons devrait se calmer l'an prochain, estime la banque, conséquence de la fin de ce coup de pouce du fisc, mais aussi de l'évolution de la pandémie.

"Le variant omicron pourrait renforcer le ralentissement s'il contribue à affaiblir le marché du travail", notamment parce que "la croissance des prix des logements a largement dépassé la croissance des revenus ces 18 derniers mois", analyse M. Gardner.

"La vigueur du marché a surpris en 2021 et pourrait encore le faire l'an prochain", souligne Nationwide, en particulier si "les changements de priorités [des acquéreurs] liés à la pandémie continuent à soutenir l'activité et la hausse des prix".

Source : lavieimmo.com

- **07/12/2021 - La croissance des prix de l'immobilier au Royaume-Uni atteint un sommet en 15 ans – Halifax**

LONDRES, 7 décembre (Reuters) – Les prix des logements britanniques ont augmenté au rythme le plus rapide en 15 ans au cours des trois derniers mois, reflétant un manque de logements, un marché du travail solide et de faibles coûts d'emprunt, a annoncé mardi le prêteur hypothécaire Halifax.

Les prix des logements ont augmenté de 3,4% au cours des trois mois à fin novembre, la plus forte augmentation depuis fin 2006, et sont 8,2% plus élevés qu'un an plus tôt, selon les chiffres mensuels du prêteur, qui fait partie du Lloyds Banking Group (LLOY.L).

“La performance du marché continue d'être soutenue par une pénurie de propriétés disponibles, un marché du travail solide et une vive concurrence entre les fournisseurs de prêts hypothécaires qui maintiennent les taux près de leurs plus bas historiques”, a déclaré Russell Galley, directeur général d'Halifax.

La Banque d'Angleterre prévoit de commencer à augmenter les taux d'intérêt dans les mois à venir par rapport à leur plus bas record de 0,1%, bien que l'émergence de la variante Omicron du coronavirus signifie que les marchés sont divisés sur la question de savoir si cela se produira lors de la réunion politique de la semaine prochaine.

Halifax a déclaré que les prix des logements avaient augmenté de 1,0 % en novembre seulement, la même augmentation qu'en octobre.

Les prix des logements britanniques ont fortement augmenté pendant la majeure partie de la pandémie de COVID-19, conformément à de nombreuses autres grandes économies, reflétant une demande accrue d'espace pour travailler à domicile et – dans le cas de la Grande-Bretagne – des incitations fiscales temporaires pour déménager.

Les données officielles les plus récentes ont montré que les prix des logements en septembre, le dernier mois où l'allégement fiscal s'appliquait, étaient de 11,8% plus élevés qu'un an auparavant, juste après un pic de 15 ans de 12,6% en juin lorsque l'incitation fiscale a commencé à être supprimée. En Angleterre.

Mais Halifax a déclaré qu'il y avait des signes que le déplacement de la demande vers des logements plus grands et moins centraux s'inversait, les prix des appartements augmentant plus rapidement que ceux des maisons individuelles.

“Nous ne nous attendons pas à ce que le niveau actuel de croissance des prix des logements se maintienne l'année prochaine étant donné que les ratios prix des logements/revenus sont déjà historiquement élevés et que les budgets des ménages ne seront probablement soumis à une pression accrue que dans les mois à venir”, a déclaré Galley.

Source : [news.fr-24.com/entreprise](https://www.news.fr-24.com/entreprise)

- **01/12/2021 - Les prix des logements au Royaume-Uni « extrêmement soutenus » en novembre malgré les risques d'inflation**

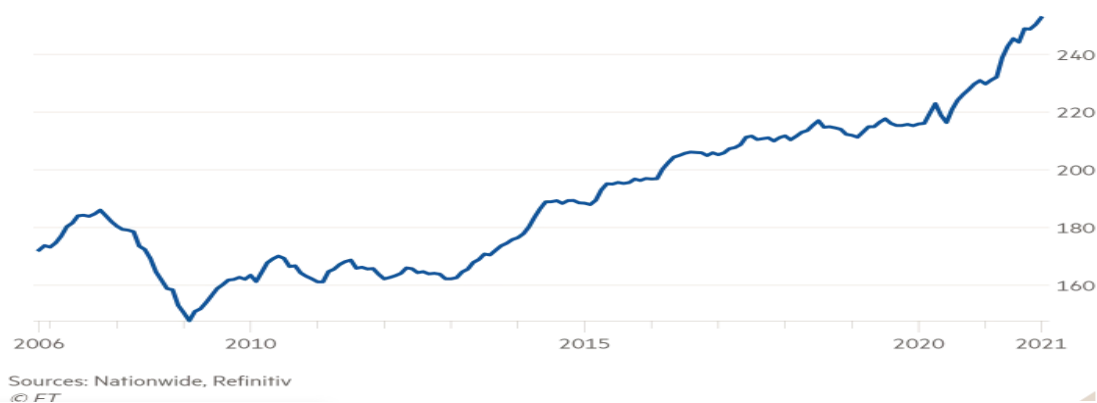
Le marché immobilier britannique en plein essor a continué d'être « extrêmement dynamique » en novembre malgré la fin de l'allégement fiscal sur l'achat de logements.

L'indice des prix Nationwide a augmenté de 0,9% le mois dernier par rapport à octobre, portant la valeur moyenne d'une maison à 252 687 £, le plus élevé depuis le début des records.

La hausse mensuelle des prix des logements a dépassé les 0,5 pour cent prévus par les économistes interrogés par Reuters. La valeur des maisons a augmenté de 10 % par rapport à novembre de l'année dernière et de près de 15 % au-dessus des niveaux de mars 2020 lorsque la pandémie de Covid a frappé le Royaume-Uni.

UK house prices rise more than expected in November

Average price, £ '000



Graphique linéaire de 000 £ montrant que les prix des logements au Royaume-Uni augmentent plus que prévu en novembre

Robert Gardner, économiste en chef de Nationwide, a noté que « l'élan » et « les changements dans les préférences de logement » à la suite de la pandémie affectant les préférences des gens pour les maisons continueraient de soutenir l'activité.

Il a déclaré que l'activité immobilière « a été extrêmement dynamique en 2021 » et s'attend à ce qu'elle reste « assez dynamique » dans les mois à venir, après des signes solides du marché du travail après la fin du régime de congé gouvernemental.

Les faibles coûts d'emprunt et le manque de propriétés à vendre ont encore renforcé la demande sur le marché. Les niveaux de stock moyens sur les livres des géomètres ont chuté à des niveaux jamais vus depuis près de 43 ans en octobre, selon les données de la Royal Institution of Chartered Surveyors, un organisme professionnel.

Anna Clare Harper, directrice générale du cabinet de conseil en immobilier SPI Capital, a déclaré qu'«une grave pénurie de logements de qualité et la grande disponibilité de financements bon marché. . . la demande dépasse l'offre et les prix des logements continuent d'augmenter ».

La forte croissance des prix des logements contraste avec les attentes de nombreux économistes selon lesquelles le marché se refroidirait après la fin du soutien du gouvernement au secteur.

Le congé des droits de timbre, introduit en juillet 2020 après le premier verrouillage du coronavirus, a accordé aux acheteurs de maison un allègement fiscal sur les premiers 500 000 £ de tout achat de propriété en Angleterre ou en Irlande du Nord.

La limite d'exonération d'impôt a été réduite de moitié à 250 000 £ à la fin du mois de juin de cette année et a pris fin en octobre.

Cependant, la hausse des taux d'intérêt, la baisse de l'abordabilité et l'inflation élevée pourraient éventuellement peser sur le marché du logement.

« Les taux hypothécaires sont sur le point d'augmenter de manière significative », a prévenu Samuel Tombs, économiste chez Pantheon Macroeconomics, ajoutant que les taux « augmenteront suffisamment au cours des prochains mois pour garantir que les prix des logements stagnent au premier semestre 2022 ».

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

- **20/12/2021 - Espagne: Bilan du marché de l'immobilier 2021 et prévisions pour 2022**

L'année 2021 restera dans les mémoires comme celle de la grande transformation du marché immobilier, avec une infinité de changements sociaux et législatifs. La crise sanitaire a cependant mis en évidence la grande capacité de réaction de ce secteur qui, en à peine un an et demi, s'est révélé être l'un des moteurs de la relance de l'économie.

L'année 2021 qui s'achève a été marquée par les campagnes de vaccination contre le Covid-19. Avec elles, une grande partie de la dynamique de la pandémie a commencé à s'inverser : les universités ont rouvert leurs portes, bon nombre des ERTE (dispositif de chômage partiel) ont pris fin, le télétravail est devenu un outil hybride et les touristes ont commencé à revenir. Tous les experts immobiliers s'accordent à dire que ces facteurs ont eu un impact direct sur le marché de l'immobilier, qui a connu un phénomène d'euphorie qui commence néanmoins à se "calmer".

+40% de transactions sur l'immobilier espagnol

Certes, les dernières données de l'Institut National de Statistiques INE montrent que le nombre de transactions immobilières a augmenté de plus de 40% d'une année sur l'autre, un chiffre qui pourrait être affolant s'il était utilisé hors contexte. En effet, la pandémie, et surtout les confinements, ont provoqué un arrêt brutal de toutes les transactions.

La réouverture du marché et le rétablissement de la confiance des acheteurs (grâce au succès des campagnes de vaccination, aux hypothèques historiquement bon marché et à l'épargne générée par les familles pendant ces mois) ont redonné du tonus à la demande, qui a entamé une escalade rapide qui a permis de revenir plus vite que prévu à la situation pré-pandémique.

L'effet confinement

Jamais autant de personnes n'ont eu envie de changer d'endroit pour vivre. Les préférences et les besoins des citoyens en matière de logement se sont en effet modifiés en raison du confinement, ce qui a généré une forte demande d'achat de logements. Dans le même temps, les futurs acheteurs cherchent de nouvelles typologies et caractéristiques, faisant de la lumière naturelle et des grands espaces avec accès à l'extérieur les aspects les plus demandés. Sur le portail de Fotocasa, par exemple, la recherche de maisons et de propriétés rustiques a augmenté depuis le début de la pandémie de 30% en moyenne et les filtres de recherche d'appartement avec terrasses ou balcons ont grimpé de 40%.

Par ailleurs, comme le signale Caixa Research, dans son dernier rapport sur le secteur immobilier, les achats et les ventes réalisés par les étrangers, qui avaient été les plus touchés par les restrictions à la mobilité internationale, se rétablissent remarquablement bien. Selon la Direction Générale des Registres et du Notariat, au 3T 2021, les étrangers ont acheté plus de 16.600 logements en Espagne, soit 8% de plus qu'au 3T 2019, et très près du pic de 17.300 logements atteint au 2T 2018.

Cependant, les dernières informations sur les transactions immobilières en Espagne apportées par le Conseil Général des Notaires montrent qu'à la rentrée, les augmentations se sont atténuées et pourraient terminer l'année avec des hausses à un seul chiffre.

+60% d'hypothèques

La situation sur le marché hypothécaire est très similaire, avec une croissance de plus de 60% sur un an. La reprise rapide du marché est à l'origine de ces chiffres, mais il ne faut pas non plus oublier le volume important de familles qui ont décidé de changer de banque pour profiter des taux historiquement bas.

Source : lepetitjournal.com

- **13/12/2021 - Les investisseurs étrangers sont à nouveau intéressés par l'achat de résidences secondaires à Madrid, Barcelone et aux Baléares**

Les prix compétitifs des logements en Espagne par rapport au reste de l'Europe produisent une recrudescence de l'intérêt des investisseurs étrangers pour le marché national, après la baisse significative des ventes à des étrangers depuis le début de la pandémie, selon la Fédération internationale de l'immobilier. Professionnels (FIABCI). La FIABCI estime que ces investissements sont généralement réalisés dans l'optique de consacrer de longues périodes dans leurs résidences secondaires en Espagne, notamment à Madrid, Barcelone et aux Baléares.

L'investissement international a toujours considéré le marché résidentiel espagnol comme ayant un potentiel élevé. En témoignent les chiffres des ventes et des achats des étrangers ces dernières années, qui restent supérieurs à 10 % de l'ensemble des transactions en moyenne.

Cependant, la pandémie, avec ses mesures de confinement et ses restrictions à la mobilité internationale, a durement touché les investissements internationaux. Cette situation a été aggravée par l'incertitude entourant la situation sanitaire et économique en Espagne et a entraîné une baisse des achats immobiliers par les investisseurs étrangers d'environ 20 %.

Actuellement et avec le processus progressif de retour à la normale et l'ouverture des frontières, le profil international s'intéresse à nouveau à l'offre résidentielle en Espagne selon les experts.

Anna Puigdevall, directrice de la FIABCI, assure que « les prix immobiliers espagnols sont très compétitifs par rapport à ceux du reste de l'Europe et cela amène les étrangers à voir une opportunité d'investissement dans notre pays ».

Quant au type de propriété qu'ils recherchent, Puigdevall ajoute que « la flexibilité qui s'établit autour des modalités du travail à distance amène les étrangers à faire un investissement en pensant à passer de longues périodes dans leur résidence secondaire en Espagne ».

Parmi les principaux lieux d'investissement, l'intérêt se distingue pour les propriétés situées dans les grandes capitales telles que Madrid ou Barcelone, où l'offre culturelle et de loisirs, ainsi que les opportunités professionnelles sont un facteur décisif. Les investisseurs internationaux montrent également un intérêt croissant pour la région méditerranéenne, notamment pour les propriétés situées aux Baléares.

Source : idealista.com

- **01/12/2021 - Les News de l'Immobilier Espagnol en Décembre 2021**

Éditorial Décembre 2021 : Omicron, raisonnons !

Omicron, apparu pour la première fois ces dernières semaines en Afrique du Sud, est présenté, un peu rapidement, comme le nouveau variant du SARS-CoV-2 contre lequel nous sommes démunis. Et les scénarios apocalyptiques resurgissent dans la bouche de nombreux politiques et médecins : confinement, fermeture des frontières, télétravail généralisé, etc.

Qu'en est-il exactement ? Pour le savoir, intéressons-nous à l'Afrique du Sud d'où est originaire ce nouveau variant.

La situation actuelle de la pandémie de Covid-19 en Afrique-du-Sud (60 millions d'habitants) :

Le nombre de cas en Afrique-du-Sud a augmenté ces dernières semaines mais on est encore très loin des records de janvier et juillet 2021. Au 30 novembre 2021, il y avait 4373 nouveaux cas, très loin des 26000 cas de début juillet 2021 ou des 21000 cas de début janvier 2021.

Et c'est encore plus net avec les décès : 21 décès enregistrés le 30 novembre, 25 le 29 novembre très loin là aussi des 600 décès de la mi-juillet et des 800 de la mi-janvier.

Et, en plus, seulement un quart de la population a reçu une double dose de vaccin !

Alors comment dans des pays européens où il y a une proportion de personnes doublement vaccinées trois fois plus importante, pourrait-il y avoir des conséquences catastrophiques ? Et ce, alors qu'il y a toujours très peu de conséquences létales en Afrique du Sud, là où l'Omicron est présent depuis plusieurs semaines !

Aujourd'hui, la dangerosité du variant Omicron, comme l'inverse, n'est pas encore été démontrée. Omicron présente un nombre important de mutations simultanées, dont certaines modifient la protéine spike ciblée par les vaccins actuels.

Et c'est pourquoi certains professionnels, relayés par les politiques, craignent que ce variant soit plus résistant aux vaccins actuels. Et donc qu'il soit à la fois plus infectieux et plus mortel que les versions précédentes, il pourrait alors être très dangereux et nous ramener au point où nous en étions il y a 22 mois

Mais il pourrait également s'avérer plus infectieux et moins mortel. En effet, gardons en tête que la transmissibilité et la létalité ne sont pas la même chose. Bien que les premières données suggèrent qu'Omicron se propage très facilement, il semble étrangement qu'il soit en fait beaucoup moins mortel. Nous avons encore peu de données sur les taux d'hospitalisation et de décès, mais les données en provenance d'Afrique-du Sud suggèrent que la plupart des cas d'Omicron ont été très bénins.

Si, dans les tous prochains jours, le nombre de cas et de décès n'augmentent pas en Afrique-du-Sud, le variant Omicron, qui devrait certainement remplacer le variant Delta ici comme ailleurs, ne sera pas la catastrophe annoncée !

En complément, la situation au 3 décembre en Afrique-du-Sud : 16000 cas et 25 morts, ce qui confirme (pour l'instant) qu'Omicron est plus infectieux, mais moins mortel.

Inflation, du jamais vu depuis... 1992 !

L'indice d'inflation espagnol, l'IPC, s'est envolé en octobre à 5,4 % et atteint son plus haut niveau en 29 ans. C'est la dixième hausse mensuelle consécutive. Selon l'INE, c'est principalement dû à la hausse des prix de l'électricité et, dans une moindre mesure, des prix du fioul domestique et du gaz. La hausse des prix de la restauration et des carburants et lubrifiants pour véhicules personnels a également eu une influence. L'inflation n'est pas propre à l'Espagne, mais se retrouve partout en Europe et dans le monde.

Prix de l'immobilier en hausse mensuelle de 0,8% en novembre

Selon Idealista, les prix de l'immobilier ont augmenté de 0,8% en novembre 2021 par rapport à octobre 2021. Et de 3,5% par rapport à novembre 2020. Les plus fortes hausses sont en Aragon (+2,3%), aux Baléares (+1,8%), en Navarre (+1,5%), en Castille et Léon (+1,2%), à La Rioja (+1,1%) et en Catalogne (+1%). Les prix augmentent de 0,3% à Barcelone et diminuent de 0,3% à Madrid. En glissement annuel, la tendance dans les deux villes est inversée : baisse de 3% à Barcelone et hausse de 0,2% à Madrid par rapport à novembre 2020.

Record de ventes en septembre

Au cours du mois de septembre, 53.410 ventes et achats de logements ont été réalisés en Espagne. Un tel niveau n'a pas été atteint depuis avril 2008. Les raisons sont triples. Premièrement : après avoir été confinés et être restés chez eux pendant si longtemps, de nombreuses personnes ont envisagé de déménager dans un logement plus grand, plus pratique et, si possible, avec une terrasse ou un jardin.

Deuxièmement, beaucoup de ceux qui n'ont pas perdu leur emploi en raison de la crise sanitaire ont réussi à économiser suffisamment pendant les confinements décrétés par le gouvernement. Maintenant, après avoir réduit leurs dépenses quotidiennes et augmenté leur capacité d'investissement, ils peuvent se permettre un achat important. Et la troisième raison : les taux d'intérêt sont encore très bas.

Achats étrangers : 48.000 transactions selon les notaires au 1er semestre

Le nombre de transactions immobilières résidentielles avec des étrangers a augmenté de 47 % au premier semestre 2021 par rapport à 2020, une hausse évidemment liée aux effets de la pandémie de 2020. Les 47.700 transactions enregistrées par les notaires entre janvier et juin représentent 15,4 % de toutes les transactions en Espagne, ce qui est inférieur à la moyenne des neuf dernières années. Les régions les plus demandées sont la Communauté Valencienne avec 11.600 transactions, l'Andalousie avec 9200 et la Catalogne avec 7800. Parmi les étrangers non-résidents, les Français sont en tête des achats dans les deux Castilles, en Aragon, en Catalogne, à La Rioja, au Pays basque et en Navarre. Les Allemands sont les principaux acheteurs dans les archipels (Baléares, Canaries) et en Cantabrie, et les Britanniques en Andalousie et en Murcie.

Les anglais vendent !

Avec le Brexit, un mouvement continu de vente des britanniques a lieu dans le sud de l'Espagne. La dévaluation de la Livre face à l'Euro, l'obtention de la résidence se compliquant, ne sachant pas s'ils vont bénéficier de la couverture sociale espagnole, ils sont nombreux à vendre leur bien immobilier, souvent acquis il y a 10 ou 20 ans. A tel point qu'ils ne sont plus la première clientèle étrangère à l'achat en Espagne (ils l'avaient toujours été), les Allemands sont passés devant et les Français ne sont pas loin.

Madrid, la ville du monde avec la meilleure qualité de vie !

Depuis 2008, l'Institut des stratégies urbaines de la Fondation japonaise Mori Memorial réalise une étude mesurant 70 indicateurs de 48 villes dans le monde. Parmi ces indicateurs, l'environnement économique, la recherche et le développement, l'interaction culturelle, la qualité de vie, la durabilité et l'accessibilité. Cette étude place Madrid au neuvième rang du classement général de l'attractivité, et Barcelone apparaît à la 18ème place. En 2017, la capitale espagnole était classée à la 27ème place. Pour la qualité de vie, Madrid est même classée numéro 1 ! Et pour le même critère, Barcelone est en troisième position.

Les coûts de construction augmenteront de 8% en 2022

Un rapport de la CGATE (Consejo General de la Arquitectura Técnica de España) affirme que les coûts de construction augmenteront de 8% au cours des douze prochains mois, ce qui réduira les marges bénéficiaires dans le secteur, malgré l'augmentation des prix. Le rapport montre aussi que la pénurie de main-d'œuvre est une préoccupation pour 81% des professionnels du secteur du bâtiment. Pour 72 % d'entre eux, les prix élevés des matériaux de construction auront un fort impact sur le marché.

La future nouvelle loi fait vendre

Conséquence de l'annonce de la future nouvelle loi sur l'immobilier (« Ley de Vivienda ») qui est plutôt défavorable aux investissements locatifs, les propriétaires abandonnent le locatif pour la vente ! Selon l'Agencia Negociadora del Alquiler (ANA), de nombreux propriétaires devançant la réglementation et ont décidé d'arrêter de louer leurs biens pour les mettre en vente. Une situation qui affecte déjà entre 15 et 20% des propriétés dont le bail se termine. Dans le projet de nouvelle loi, les propriétaires critiquent l'incertitude juridique du secteur immobilier, le gel des loyers et l'allongement des baux.

La Plus-Value municipale rétablie !

Au 26 octobre 2021, le Tribunal Constitutionnel a annulé l'impôt municipal sur les plus-values. Le 10 novembre, le Bulletin Officiel a publié un nouveau décret royal du Gouvernement permettant de rétablir un nouvel impôt municipal sur la plus-value.

Chanceux ceux qui ont vendu leur bien entre le 26 octobre et le 9 novembre. Ils n'auront certainement pas à payer de plus-value municipale à moins que ...

La déco-techno en plein boom !

Arrive la déco-tecno, ou décoration intérieure technologique, ou encore intérieurisme technologique. La pandémie a accéléré la volonté des ménages de faire de leur logement un espace où ils se sentent bien. Beaucoup ont profité des périodes de confinement pour revoir l'aménagement intérieur de leur appartement, faire des travaux, redécorer et réaménager. Ces nouvelles résolutions les ont amenés à vouloir réorganiser la disposition de leur appartement ou maison de manière plus optimale et plus agréable. L'hyper connectivité a entraîné une véritable accélération de la transformation digitale du secteur de l'ameublement et de la décoration d'intérieur. Il existe aujourd'hui une multitude d'outils multi-connectés via Bluetooth et/ou Wifi : fonctions audio et visuelles, chauffage, ventilation, sécurité, ou encore éclairage.

Confidentiel et Express des News en Décembre 2021

NEWS EN DÉCEMBRE 2021 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- Selon la BCE, la **demande de logements** devrait demeurer à un niveau élevé dans les prochains mois.
- Au 3ème trimestre, les prix dans **l'immobilier de luxe** ont explosé à Miami (+26%), Séoul (+23%), Shanghai (+21%), Moscou, Toronto et San Francisco (+20%).
- Au 1er semestre 2021, on a enregistré 25.000 nouveaux **postes de travail flexibles** en zone EMEA dans l'immobilier de bureaux.
- Un jeune **Luxembourgeois** devra dédier 16 ans de salaire pour acquérir une maison, tandis que 7 ans suffiront à un jeune **Finlandais**
- La BCE alerte d'un risque de **surévaluation** du prix des logements dans certains pays européens.
- Un autre méga **promoteur chinois**, Kaisa Group Holdings, est en situation de suspension de paiements.
- **Londres, Tokyo, Zurich** le tiercé des villes mondiales où l'immobilier est le plus cher, de 22.000 euros au minimum à 34.000 euros au maximum le m2 !
- Le **taux d'inflation** dans la Zone Euro a atteint un niveau record en novembre, à 4,9% sur un an, un niveau jamais atteint depuis plus de 20 ans.

NEWS EN DÉCEMBRE 2021 EN ESPAGNE

- Le nombre de **transactions** dans l'immobilier résidentiel devrait atteindre 640.000 unités en 2021, un nombre jamais atteint depuis 2007.
- 42.000 **logements neufs** sont à la vente en Espagne en Novembre 2021.
- Avec des taux historiquement bas, c'est le meilleur moment pour **emprunter** car ... ça ne durera pas !
- Un logement sur trois se vend **en moins d'un mois**, un sur dix en plus d'un an.
- Les prix d'**achat de l'immobilier résidentiel** devraient augmenter de 5 à 10% à Madrid, Barcelone, Valence, Malaga, Palma, Alicante et Séville.
- La **Banque d'Espagne** met en garde contre une éventuelle hausse des prix des logements en raison du manque d'offre.
- Salamanca et Chamberi demeurent les quartiers de l'immobilier de luxe à **Madrid**.
- Seulement 64% des ventes de logements anciens se font par l'intermédiaire des **agences immobilières**.
- Deux logements sur dix sont vendus sans être **publiés** sur les vitrines, les sites web des agences ou les portails immobiliers.
- Avec le nouveau mode de calcul de la **plus-value municipale**, Madrid gagnerait 73 millions d'euros et Barcelone perdrait 38 millions d'euros !
- Le gouvernement annonce **10 milliards d'euros** destinés au logement d'ici 2025
- Le **Parlement d'Andalousie** a adopté une nouvelle « Loi du Sol » (Ley del Suelo) qui simplifie les procédures administratives.
- CaixaBank crée **Living Center** pour gérer les 21.000 biens immobiliers de Bankia.
- La **Tour Sabadell**, de la banque du même nom, localisée sur l'avenue Diagonal à Barcelone est à la vente pour 100 millions d'euros.

- Le nombre d'**hôtels à vendre** a augmenté de 16% l'année dernière.
- L'investissement en **résidences étudiantes** devrait atteindre 440 millions d'euros en 2021, soit le même niveau qu'en 2019.
- **Aldi** a atteint le nombre de 350 supermarchés en Espagne.
- La Commission Européenne prévoit pour 2021 une **croissance du PIB** de 4,6 % en Espagne, soit 1,6% que son estimation de juillet, et très loin des 6,5% prévus par le gouvernement.
- Goldman Sachs prévoit aussi une **croissance** de 4,5% pour l'Espagne en 2021, et de 6,5% en 2022 et 3,9% en 2023.

Source: espagnimmobilier.wordpress.com

- **15/12/2021 - Chine: les ventes de détail ralentissent, l'immobilier à la peine**

Les ventes de détail en Chine ont progressé moins fortement qu'attendu en novembre sur fond de prudence des consommateurs face à l'épidémie, l'immobilier étant toujours à la peine, selon des chiffres officiels publiés mercredi. Le pays asiatique s'est rapidement remis de l'épidémie de Covid-19, qu'il a pratiquement éradiquée depuis le printemps 2020. Mais la reprise dans la deuxième économie mondiale montre des signes d'essoufflement cette année.

Une récente flambée épidémique, très limitée mais qui touche une vingtaine de provinces, a rendu les consommateurs plus prudents, notamment au niveau des voyages touristiques, soulignent les économistes.

Principal indicateur des dépenses des ménages, les ventes de détail ont ainsi augmenté le mois dernier de seulement 3,9% sur un an, a annoncé mercredi le Bureau national des statistiques (BNS). Des analystes interrogés par l'agence Bloomberg s'attendaient à un rythme de progression bien plus élevé (4,8%). En octobre, elles avaient progressé de 4,9%.

«Le contexte international est devenu plus complexe et plus rude et de nombreuses contraintes pèsent encore sur la reprise économique nationale», a déclaré le BNS dans un communiqué, en référence notamment au variant Omicron.

Le Covid-19 «reste la principale raison qui empêche une reprise complète» et entraîne «une faiblesse du marché du travail», soulignent les économistes Sheana Yue et Mark Williams, du cabinet Capital Economics.

«Signaux négatifs»

Le taux de chômage, particulièrement surveillé par le pouvoir et calculé pour les seuls urbains, s'est ainsi établi à 5% -- en progression par rapport à octobre (4,9%). Un taux de croissance annuelle moins élevé que d'habitude lors de la «Fête des célibataires», gigantesque opération de soldes du 11 novembre en Chine, fait également partie des «signaux négatifs» en termes de consommation, soulignait Mark Williams dans une récente note.

De leur côté, les investissements en capital fixe ont ralenti sur les 11 premiers mois de l'année, à 5,2% sur un an (contre 6,1% à fin octobre), a annoncé le BNS. Le refroidissement semble particulièrement marqué dans l'immobilier.

Le secteur est plongé dans l'incertitude depuis plusieurs mois en raison du resserrement réglementaire des autorités visant à limiter le recours au financement des promoteurs très endettés, comme le géant Evergrande.

Prix en baisse

Sur les 11 premiers mois de 2021, les investissements dans l'immobilier n'ont ainsi augmenté que de 6% sur un an, un ralentissement par rapport à janvier-octobre. Autre signe d'essoufflement après des années de progression exponentielle: les prix des logements anciens dans quatre métropoles du pays (Pékin, Shanghai, Canton, Shenzhen) ont chuté de 0,2% en novembre sur un mois, selon le BNS. La production industrielle s'est toutefois affichée en novembre en hausse de 3,8% sur un an, conformément aux prévisions -- contre 3,5% un mois plus tôt.

Il s'agit là d'un signal encourageant. Le BNS avait déjà rapporté une activité manufacturière en hausse pour le mois dernier, après deux mois de contraction liée à une crise énergétique qui a fait bondir les prix et provoqué des coupures d'électricité. Ces coupures, liées aux objectifs de réduction des émissions de CO2, à la flambée du prix du charbon et aux pénuries d'approvisionnement, avaient affecté la production de certaines usines.

«Même si les pénuries d'électricité se sont atténuées récemment, les prix élevés des intrants vont persister et l'atonie de la demande intérieure pourrait constituer un frein à plus long terme», pour l'activité économique, a averti lundi le cabinet Moody's Analytics.

Source : Lefigaro.fr avec AFP

- **15/12/2021 - LEAD Le marché chinois du logement poursuit sa stabilisation en novembre**

BEIJING, 15 décembre (Xinhua) -- Le marché chinois de l'immobilier a poursuivi sa stabilisation en novembre, dans un contexte de renforcement de la régulation du marché, a indiqué mercredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang sont restés inchangés en novembre par rapport à octobre, selon les données du BES.

Les prix des logements anciens dans ces quatre villes ont légèrement baissé de 0,2% en novembre par rapport à octobre, soit 0,2 point de pourcentage de moins que la baisse mensuelle du mois précédent.

Au total, 31 villes de deuxième rang ont rapporté une baisse mensuelle de 0,4% des prix des logements neufs, soit 0,2 point de pourcentage de moins que le mois précédent, tandis que 35 villes de troisième rang ont vu leurs prix baisser de 0,3% en base mensuelle, soit la même évolution que le mois précédent.

En base annuelle, les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang ont augmenté de 4,8% en novembre, soit 0,2 point de pourcentage de moins que le mois précédent, et les prix des logements anciens dans ces régions ont progressé de 5,8%, soit 0,9 point de pourcentage de moins que la hausse du mois précédent.

Ces données sont le fruit 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".

Source : French.xinhuanet.com

- **15/12/2021 - Les prix immobiliers en chine n'augmentent plus dans les grandes villes**

L'immobilier en Chine est à la peine avec des promoteurs en grande difficultés dans un contexte de ralentissement économique.

La reprise dans la deuxième économie mondiale montre des signes d'essoufflement cette année. Et le marché de l'immobilier est toujours à la peine selon des données officielles.

Ainsi, les investissements en capital fixe ont ralenti sur les 11 premiers mois de l'année, à 5,2% sur un an (contre 6,1% à fin octobre), a annoncé le Bureau national des statistiques de Chine (BNS). Le refroidissement est particulièrement marqué dans l'immobilier. Le secteur est plongé dans l'incertitude depuis plusieurs mois en raison du resserrement réglementaire des autorités visant à limiter le recours au financement des promoteurs très endettés, comme le géant Evergrande.

Sur les 11 premiers mois de 2021, les investissements dans l'immobilier n'ont ainsi augmenté que de 6% sur un an, un ralentissement par rapport à janvier-octobre. Autre signe d'essoufflement après des années de progression exponentielle: les prix des logements anciens dans quatre métropoles du pays (Pékin, Shanghai, Canton, Shenzhen) ont reculé de 0,2% en novembre sur un mois, selon le BNS.

En septembre dernier sur un an, les prix des logements neufs avaient eux aussi commencé à baisser, une première depuis 6 ans, dans un contexte de méfiance des acheteurs face au risque de faillite de plusieurs promoteurs. Selon les calculs de l'agence d'information financière Bloomberg, les prix avaient ainsi baissé en moyenne de près de 1%.

Par ailleurs, les ventes ont aussi fortement ralenti ces derniers mois dans l'ancien. 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.

Crise des promoteurs

Les signaux d'alerte se multiplient sur l'immobilier chinois ces derniers mois. L'action du promoteur immobilier Shimao a plongé mardi à un plus bas depuis dix ans, alimentant les inquiétudes autour de ce secteur lourdement endetté en Chine. Shimao est le dernier groupe immobilier du pays à s'enfoncer dans la crise avec une action cédant près de 34% ces cinq derniers jours. La société, treizième promoteur immobilier de Chine en termes de ventes contractées, compte environ 10,1 milliards de dollars (8,9 milliards d'euros) d'obligations en circulation en Chine et à l'étranger.

Shimao et ses filiales devront refinancer ou rembourser 2,5 milliards de dollars (2,2 milliards d'euros) d'obligations arrivant à échéance en 2022, selon les données de Bloomberg, avec un remboursement de 4,7 millions de dollars dus vendredi et un autre de 314 millions de dollars en janvier.

Dans un communiqué publié par Bloomberg, Shimao a imputé lundi à des rumeurs de marché non précisées la responsabilité de la vente de ses actions et obligations. Les groupes immobiliers chinois sont en difficulté depuis les mesures prises l'an dernier par Pékin pour assainir un secteur criblé de dettes et marqué par la spéculation effrénée des particuliers.

La semaine dernière, le géant Evergrande a fait défaut sur des emprunts totalisant 1,2 milliard de dollars et le plus modeste Kaisa n'a pas pu rembourser 400 millions de dollars. Lestées par les pertes de Shimao, les valeurs immobilières chinoises sont en passe de tomber à leur plus bas niveau depuis mars 2017, selon un indice de l'agence de presse financière. Les analystes de JP Morgan Chase ont abaissé mardi la note de l'entreprise à "sous-pondéré", évoquant des "préoccupations accrues sur la liquidité" et recommandant une position baissière.

Source : MMP avec AFP

- **09/12/2021 - Possible faillite du géant chinois de l'immobilier Evergrande : vers une catastrophe pour l'économie chinoise ?**

Le groupe se débat depuis plusieurs mois pour honorer ses paiements d'intérêts et ses livraisons d'appartements. Pékin ne mettra pas la main à la poche pour sauver le groupe, mais se prépare à une longue et difficile restructuration.

Un durcissement réglementaire et des investissements parfois hasardeux ont fait flancher le poids lourd de l'immobilier chinois. Evergrande et Kaisa, un autre promoteur immobilier chinois, ont fait « défaut » sur des paiements, a annoncé jeudi l'agence de notation Fitch, au moment où leur santé inquiète les marchés financiers.

Le géant chinois de l'immobilier Evergrande est étranglé par une dette abyssale d'environ 260 milliards d'euros. Il se débat depuis plusieurs mois pour honorer ses paiements d'intérêts et ses livraisons d'appartements.

Le 6 novembre, le groupe aurait dû s'acquitter d'un remboursement sur des intérêts d'un montant de 82,5 millions de dollars (73,1 millions d'euros). Mais il disposait d'un délai de grâce d'un mois supplémentaire qui a pris fin mardi.

Depuis le décret de l'an dernier, réduisant le recours à l'emprunt et donc l'endettement, Evergrande se retrouve à court de liquidités pour maintenir ses activités à flot. Des investissements tous azimuts et parfois hasardeux (tourisme, loisirs, numérique, voiture électrique...), quand ses finances le permettaient, expliquent également sa situation précaire.

Il s'agit du premier défaut de paiement pour Evergrande qui, malgré plusieurs échéances manquées en septembre, était jusque-là toujours parvenu à rembourser in extremis ses créanciers. Créé il y a 25 ans, cet empire tentaculaire est aujourd'hui voué à disparaître.

Plus de 200 000 emplois menacés

Les autorités ont dépêché à la tête d'Evergrande un groupe de travail « pour superviser la gestion des risques ». Certains analystes estiment que la mesure marque le début d'une difficile restructuration de l'entreprise, qui prendra probablement des années.

S'il se confirme, ce signal envoyé par Pékin est d'une importance majeure : aucune entreprise chinoise, même Evergrande et ses 300 milliards de dollars de passif, n'est en théorie « too big to fail », observe le Voilà pourquoi « l'Etat chinois est sérieusement impliqué dans la gestion de la situation », souligne à l'AFP l'analyste Shehzad Qazi, du cabinet d'études China Beige Book. Sans pour autant y mettre un centime : pour l'heure, Pékin n'est pas prêt à mettre la main à la poche afin de sauver le groupe.

Crise de confiance

Le promoteur chinois Kaisa, 27e en termes de chiffre d'affaires mais l'un des plus endettés de Chine, a également fait « défaut » sur un remboursement, selon Fitch. Kaisa aurait dû s'acquitter mardi d'un remboursement de 400 millions de dollars (353 millions d'euros) dus sur des intérêts d'emprunt. Le groupe avait averti dès la semaine dernière qu'il risquait de se retrouver en défaut de paiement.

L'immobilier et la construction pèsent plus du quart du PIB de la Chine et servent de locomotive à bien d'autres secteurs, comme l'acier ou l'ameublement. Les déboires d'Evergrande entraînent une crise de confiance auprès d'acheteurs potentiels : ces derniers mois, les ventes et les prix des biens immobiliers s'affichent en repli dans de nombreuses villes chinoises.

La plupart des analystes jugent toutefois peu probable pour Evergrande un scénario à la « Lehman » (la banque d'investissement dont la chute a précipité la crise économique mondiale de 2008) car les marchés ont anticipé ces difficultés.

Source : leparisien avec AFP

• 07/12/2021 - La Chine s'invite aux manettes du géant de l'immobilier Evergrande pour "éliminer les risques futurs"

Depuis qu'Evergrande a annoncé en septembre qu'il faisait face à de graves difficultés financières, le régime communiste n'avait pas indiqué s'il comptait ou non voler au secours du groupe privé.

Bonne nouvelle pour Evergrande ? L'État chinois s'est invité dans le pilotage du géant immobilier, qui se rapproche d'une restructuration de sa dette dans l'espoir d'échapper à la faillite. Le groupe, qui croule sous une dette de quelque 260 milliards d'euros, a annoncé lundi 6 décembre la création d'un "comité de gestion des risques" auquel siègeront cinq responsables d'entreprises publiques, et donc indirectement l'État.

Le comité, de sept membres au total, aura pour mission de "réduire et éliminer les risques futurs" pour le promoteur, dont une éventuelle faillite serait la plus grosse jamais enregistrée pour une entreprise chinoise, a précisé le groupe dans un communiqué adressé à la Bourse de Hong Kong. Après avoir perdu 14% lundi, le titre Evergrande reprenait 4% mardi en fin de matinée sur la place hongkongaise. Depuis qu'Evergrande a annoncé en septembre qu'il faisait face à de graves difficultés financières, le régime communiste n'a jusqu'à présent pas indiqué s'il comptait ou non voler au secours du groupe privé.

Prise de contrôle ?

Le promoteur a fait savoir à la fin de la semaine dernière qu'il pourrait ne pas être en mesure d'honorer ses obligations financières, alors qu'il devait encore rembourser 82,5 millions de dollars (73 millions d'euros) ce lundi. Son patron, Xu Jianyin, avait été convoqué dans la foulée par les autorités de la province du Guangdong, où Evergrande a son siège. La province avait annoncé qu'elle dépêchait un groupe de travail à la tête du groupe "pour superviser la gestion des risques de l'entreprise".

Cette annonce s'apparente à "une prise de contrôle potentielle d'Evergrande" par les pouvoirs publics, ont commenté les analystes de la firme Jefferies. Parallèlement, Evergrande s'apprête à restructurer l'ensemble de ses obligations, y compris celles de certaines de ses filiales, selon l'agence financière Bloomberg. Selon la même source, l'entreprise doit rembourser à terme 19,2 milliards de dollars d'emprunts contractés à l'international et 8,4 milliards de titres vendus en Chine.

Début 2018, le gouvernement chinois avait pris les commandes d'une autre entreprise en difficulté, l'assureur Anbang, avant de le renflouer à hauteur de 7,9 milliards d'euros. Son ancien patron avait ensuite été condamné à 18 ans de prison pour fraude.

Source : capital.fr