

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AVRIL 2022

Maroc

- ▶ Lancement d'une étude pour «l'élaboration d'un ratissage des bâtiments menaçant ruine dans la région pilote de Rabat-Salé-Kénitra» : Un projet pilote pour 5.000 bâtiments ;
- ▶ Attente d'un ralentissement de l'activité immobilière à cause de la crise sanitaire ;
- ▶ Adoption de nouvelles mesures d'appui aux entreprises BTP en raison de la hausse des prix des matières premières ;
- ▶ Baisse du prix de location d'un appartement vide de 8% et hausse de celui meublé de 1% sur un an. Pour les villas vides, il est en baisse de 8% et de 7% pour celles meublée en glissement annuel ;
- ▶ Renforcement de la coopération entre le ministère de l'Habitat et la Fédération des industries des matériaux de construction ;
- ▶ Baisse des taux fixes hors taxes de 0,10% pour la plupart des tranches des montants de crédits ;
- ▶ Hausse des livraisons de ciment de 1% par rapport à la même période de 2021 ;
- ▶ Amélioration des conditions d'habitat par la réalisation de projets d'extension urbaine ;
- ▶ Mise en avant de l'expérience marocaine en matière d'habitat et d'aménagement urbain par le Groupe Al Omrane à l'occasion de la 53ème Conférence du Réseau Habitat et Francophonie.

France

- ▶ Evolution du tarif moyen des maisons de +12,7 %. Sur un an, la hausse atteint environ 6,4 %. De son côté, la pierre a connu une hausse de seulement 7,2 % ;
- ▶ Baisse du volume de biens immobiliers proposés de 22 % entre décembre 2019 et 2021 ;
- ▶ Repli des stocks de maisons de 13,8 % ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier au mètre carré de 3,7% au premier trimestre sur un an ; selon Orpi, ils ont progressé de 6% ; et pour la Fnaim, ils ont grimpé de 8,2% ;
- ▶ Recul du marché de ventes de logements anciens de novembre 2021 à janvier 2022, de 14 % par rapport à la période novembre 2020/janvier 2021 et de 20 % pour les maisons individuelles ;
- ▶ Hausse importante des prix dans les zones rurales, ils ont grimpé de 11,9% en 2 ans ;
- ▶ Ralentissement des constructions de logements et même arrêt de certains chantiers à cause des pénuries et l'envolée des prix des matières premières ;
- ▶ Apparition de nouvelles tendances dans l'immobilier pour s'adapter à une digitalisation croissante.

Etats-Uni

- ▶ Bond de l'indicateur '20-City' des 20 principales métropoles de 20,2% et les prix des maisons de 19,8% en février sur un an ;
- ▶ Chute des ventes de maisons neuves de 8,6% en mars ;
- ▶ Hausse du prix de vente médian des maisons neuves de 3,6% sur un an ;
- ▶ Baisse des ventes de logements anciens de 2,7% en mars et de 4,5% sur un an ;
- ▶ Progression du prix médian du logement ancien de 15% en un an ;
- ▶ Stabilité des mises en chantier (+0,3%) et le nombre de permis de construire de logements (0,4%) ;
- ▶ Bond du taux d'intérêt fixe des prêts hypothécaires à 30 ans qui atteint 4,67 %, son plus haut niveau.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix des logements de 0,3 % en avril. Sur un an, les prix des maisons ont bondi de 12,1 % ;
- ▶ Hausse des ventes réalisées en février de 17 % de plus que la moyenne de 2017-2019. Le nombre de ventes convenues est également resté élevé, environ 15 % au-dessus de la moyenne 2017-19 ;
- ▶ Croissance de la valeur locative à 10,2 % sur un an à février.

Espagne

- ▶ Hausse de la demande de résidences secondaires à usage privé de 50% en Espagne ;
- ▶ Bond du prix de l'immobilier résidentiel de 0,6% e mars. Il a augmenté de 3,7% en 2021 ;
- ▶ 15% des logements se sont vendus en moins d'une semaine en février ; à l'opposé, 16% sont en vente depuis plus d'un an ;
- ▶ 2,5% du parc de logements espagnols est constitué de logements sociaux ;
- ▶ Arrêt de 50 chantiers à cause de la hausse des prix des matériaux de construction et de l'énergie.

Chine

- ▶ Intégration du marché actuel des risques élevés de restructuration de la dette ;
- ▶ Bond des investissements dans l'immobilier et dans les bâtiments résidentiels de 0,7% sur un an ;
- ▶ Stabilité de la tendance des prix en mars dans 70 grandes villes en base mensuelle ;
- ▶ Bond des prix des logements neufs dans les villes de premier rang de 4,3%, ceux du deuxième rang de 1,6% et ceux du troisième rang de 0,6% en mars sur un an ;
- ▶ Faible évolution du coût d'un logement neuf en février. soit seulement de 2 %.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-14

- 30/04/2022 - Foncier : le gouvernement rappelle les conditions pour les étrangers
- 28/04/2022 - Habitat menaçant ruine : Un projet pilote pour 5.000 bâtiments à Rabat-Salé-Kénitra
- 28/04/2022 - Maroc quelle est la tendance du marché de l'immobilier au 4e trimestre 2021
- 25/04/2022- Immobilier : le secteur lourdement impacté par la crise et s'attend à un très fort ralentissement de l'activité
- 21/04/2022 - Hausse des prix des matières premières. Adoption de nouvelles mesures d'appui aux entreprises BTP tributaires des marchés publics
- 20/04/2022 - La flambée des prix des matières premières menace l'investissement public
- 19/04/2022 - Le gouvernement adopte une série de mesures en faveur des entreprises du BTP
- 16/04/2022 - Le ministère de l'Habitat et la Fédération des industries des matériaux de construction renforcent leur coopération
- 12/04/2022 - Crédits immobiliers : voici les taux fixes que l'on peut avoir sur le marché
- 11/04/2022 - Hausse des prix des matériaux de construction : Les promoteurs immobiliers en colère contre le gouvernement
- 11/04/2022 - Ventes de Ciment. Une très légère progression à fin mars
- 09/04/2022 - Hausse des matières premières. El Mansouri rassure les professionnels du BTP...
- 09/04/2022 - Habitat décent. L'importance des extensions urbaines...
- 08/04/2022 - 53^e Conférence du RHF: Al Omrane met en avant l'expérience marocaine en matière de l'Habitat

France

P 15-25

- 29/04/2022 - Le marché hexagonal de l'immobilier voit les prix des maisons augmenter
- 28/04/2022 - La hausse des taux va-t-elle faire baisser les prix de vente des logements ?
- 27/04/2022 - Le marché français de l'immobilier ancien montre des signes de repli
- 27/04/2022 - L'immobilier neuf perd son dynamisme en France
- 21/04/2022 - Les chantiers accumulent les retards suite à une pénurie des matières premières
- 12/04/2022 - Les ventes chutent depuis le début de l'année
- 12/04/2022 - Immobilier en France: Tous les voyants devraient passer au rouge avant même la fin d'année 2022 !
- 07/04/2022 - De nouvelles tendances font leur apparition dans l'immobilier avec l'essor du digital
- 06/04/2022 - Après deux ans de crise sanitaire, Meilleurs Agents dresse le bilan du marché immobilier
- 01/04/2022 - Immobilier francilien : les ventes baissent mais les prix résistent

Etats-Unis

P 26- 29

- 27/04/2022 - Etats-Unis : nouvelle flambée des prix de l'immobilier
- 26/04/2022 - Les ventes de maisons neuves aux États-Unis affichent une baisse substantielle en mars
- 20/04/2022 - La hausse continue du taux d'intérêt immobilier aux États-Unis fait craindre le pire
- 20/04/2022 - USA : -2,7% de ventes de logements anciens en mars
- 19/04/2022 - USA : stabilité des mises en chantier en mars
- 07/04/2022 - Bulle immobilière aux USA : les prix des maisons ont grimpé de +20% en une année, avec la remontée des taux, l'explosion de la bulle couve

Royaume-Uni

P 30- 32

- 29/04/2022 - Royaume-Uni Immobilier Avril 2022
- 07/04/2022 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni atteignent un niveau record en mars alors que l'offre reste insuffisante
- 01/04/2022 - Mise à jour du marché du logement au Royaume-Uni - avril 2022

Espagne

P 33- 39

- 26/04/2022 - La demande de résidences secondaires en Espagne augmente de 50% et continuera de croître en 2022
- 24/04/2022 - Les Marocains, champions de l'achat de biens immobiliers en Espagne
- 06/04/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en mars 2022
- 06/04/2022 - Toujours plus de Belges achètent en Espagne, mais les prix augmentent

Chine

P 40 - 42

- 19/04/2022 - Crise de confiance dans l'immobilier chinois
- 18/04/2022 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 0,7% au premier trimestre
- 15/04/2022 - Chine : les prix des logements sont généralement stables en mars
- 13/04/2022 - Le secteur de l'immobilier est en crise en Chine

[Lire le détail...](#)

- **30/04/2022 - Foncier : le gouvernement rappelle les conditions pour les étrangers**

Avant tout achat de biens fonciers au Maroc, tout étranger doit s'assurer de la réglementation en vigueur. Le gouvernement a rappelé aux administrations territoriales la multitude des textes légaux et des mesures exécutives prévues à cet effet, pour éviter toute confusion.

En vue de préserver le foncier agricole, le Maroc s'est doté d'un ensemble de dispositions légales réglementant l'appropriation des terrains par les étrangers ainsi que leurs investissements dans ce secteur. Dans ce cadre, trois ministères sectoriels ont rappelé aux administrations et autorités la prévalence du principe de l'équilibre entre la préservation d'un niveau « raisonnable » de souveraineté foncière et entre la stimulation et l'encouragement de l'investissement, rapporte SRNT News.

Selon les textes, tout acquéreur étranger doit disposer de l'attestation de vocation non agricole et de présenter ladite attestation lors de la demande d'acquisition des biens fonciers situés en dehors du périmètre urbain ou d'acquisition de bâtiments appartenant à des lotissements autorisés et dont les frais fonciers ont été acquittés, rappellent les ministères.

S'agissant des biens immobiliers se situant en dehors des zones urbaines et n'appartenant pas à ces deux premières catégories, les ministères appellent les administrations compétentes au respect strict des conditions requises avant de délivrer le certificat du caractère non agricole.

Parmi celles-ci, ils notent l'obligation que le projet en question soit un projet d'investissement non agricole, que l'attestation ne soit pas livrée pour des zones à grand potentiel agricole et que la superficie du bien immobilier en question corresponde à la superficie nécessaire pour la réalisation du projet.

Au regard de l'importance dont revêt ce sujet, les ministères incitent les administrations et les autorités concernées à accorder la plus grande importance à la mise en œuvre des mesures étayées dans la circulaire et à mobiliser les moyens nécessaires pour appliquer ces dispositions.

Source : bladi.net

- **28/04/2022 - Habitat menaçant ruine : Un projet pilote pour 5.000 bâtiments à Rabat-Salé-Kénitra**

Une construction est considérée en péril lorsqu'elle n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers.

C'est le cas aussi pour les habitations dont les équipements vitaux sont défectueux et dans un état de délabrement avancé présentant de sérieux risques pour les habitants et le voisinage. Un immeuble ne s'effondre pas du jour au lendemain. Plusieurs signes se manifestent avant. Savoir agir immédiatement permet d'éviter une tragédie humaine et les exemples ne manquent pas dans ce sens. Pour repérer les habitats en péril, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et la réhabilitation des bâtiments menaçant ruine vient de lancer une étude pour «l'élaboration d'un ratissage des bâtiments menaçant ruine dans la région pilote de Rabat-Salé-Kénitra».

Au total, 5.000 bâtiments sont concernés par cette opération. Ce projet permet d'établir un état des lieux de chaque bâtisse dégradée et menaçant ruine. Il s'agit aussi par exemple de collecter les données socio-économiques des occupants, ainsi que la réalisation de la géolocalisation de chaque bâtisse. Une enquête sociale sera réalisée afin de rassembler l'ensemble des données socio-économiques concernant les bâtiments ciblés. Cette démarche concerne également les données sur les exploitants des locaux à usage professionnel.

Ledit projet devra inclure aussi l'état de dégradation des bâtiments dans le but d'identifier ceux nécessitant soit une intervention urgente, soit une expertise technique approfondie. Par ailleurs, l'identification de l'état physique des bâtiments consiste à repérer les facteurs de dégradation, le degré de danger, les risques sur la mitoyenneté, sur les habitants et les passants. Il faut dire que le phénomène de l'habitat menaçant ruine ne date pas d'aujourd'hui. Il est apparu au Maroc vers la fin des années 80 et n'a cessé de prendre de l'ampleur.

Afin de faire face à cette problématique et lutter contre le délabrement des habitations, l'Etat a mis en place plusieurs programmes dont l'objectif est de conforter les constructions, reloger les ménages et accompagner les populations concernées. Dans ce schéma l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et la réhabilitation des bâtiments menaçant ruine tient un rôle central.

Elle est chargée des missions d'élaboration, d'étude des stratégies, programmes urbains et projets relatifs à la rénovation urbaine et à la réhabilitation des tissus et des bâtiments menaçant ruine et de l'élaboration et la supervision de la mise en œuvre des schémas et plans nécessaires à cet effet, ainsi que des opérations visant à valoriser les différents domaines urbains que ce soit par les opérations de démolition, de reconstruction ou de rénovation ou à travers le développement des infrastructures, la desserte en équipements de base, de l'édification de logements ou la réalisation des opérations d'aménagement foncier.

En termes de chiffres, le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville a traité au total 32.473 ménages habitant des bâtisses menaçant ruine à fin 2021. Parallèlement, le même département affirme que 1,325 million de ménages dans les quartiers sous-équipés et habitat non réglementaires ont vu leurs conditions de vie s'améliorer.

Source : aujourd'hui.ma

- **28/04/2022 - Maroc quelle est la tendance du marché de l'immobilier au 4e trimestre 2021**

Voici les tendances du marché de la location longue durée au niveau national pour le dernier trimestre 2021.

Cette étude a été dévoilée en avant-première aux agences immobilières partenaires de Mubawab lors des événements IMMO Meet présenté aux 150 agences agence partenaire dont NOURRESKA fait partie .

Voici les chiffres clés du tensiomètre

Selon Mubawab, les tendances des prix pour les appartements meublés et vides se sont totalement inversées.

Après la stabilité constatée au niveau des appartements meublés en T2 et T3 2021, le dernier trimestre de 2021 inverse la courbe et tend vers une hausse (+2%).

Concernant les appartements vides, c'est l'inverse qui s'est produit : après la stabilité observée en T3-2020 jusqu'au T1-2021 et la hausse en T3-2021 (+4%), les prix entament une baisse au 4ème trimestre 2021.

Le Tensiomètre locatif informe qu'un appartement vide se loue, en moyenne, à 7.200 DH par mois au Maroc et l'on constate une régression de 5% en glissement trimestriel et une baisse de 8% en glissement annuel.

Un appartement meublé se loue, en moyenne, à 8.200 DH par mois et l'on constate une stabilité en glissement trimestriel et une hausse de 1% en glissement annuel.

Pour les villas, une villa vide se loue, en moyenne, à 20.800 DH par mois et l'on note une baisse de respectivement 10% et 8% en glissement trimestriel et glissement annuel.

Une villa meublée se loue, en moyenne, à 22.400 DH par mois et l'on enregistre une régression de respectivement 10% et 7% en glissement trimestriel et glissement annuel.

Concernant l'évolution des superficies, après la baisse observée sur les superficies en T3-2021, la moyenne des superficies en T4-2021 suit la même tendance et marque une chute de 1 m² en glissement trimestriel et de 3 m² en glissement annuel.

Quant au confort intérieur, la demande à la recherche d'appartements avec balcon ou terrasse passe de 50% à 51% et la demande à la recherche de villas avec piscine de 70% à 67%.

Evolution des prix dans les villes

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se trouvent dans les villes d'Oujda, Errahma et El-Jadida avec respectivement 2.600, 2.750 et 3.100 DH.

Les loyers les plus chers se situent toujours dans les villes de Bouskoura, Rabat et Casablanca, avec respectivement 10.000, 9.600 et 7.700 DH.

Notamment on constate Pour les villas les plus chères se trouvent à Rabat (31.000 DH), Casablanca (30.600 DH) et Bouskoura (27.500 DH).

Les moins chères se trouvent à Agadir (13.800 DH), Harhoura (15.000 DH) et Marrakech (18.500 DH).

Avec ce 4e trimestre, les dix quartiers stars dans la location longue durée de logements sont :

Agdal (Rabat), Oulfa (Casablanca), Ryad (Rabat), Guéliz (Marrakech), Maarif (Casablanca), Belvédère (Casablanca), Ain Sebaa (Casablanca), Salé (Sala El Jadida), Sidi Maarouf (Casablanca) et Anfa Bourgogne Ouest (Casablanca).

Une demande en potentiel de croissance

Le ratio offre/demande continue encore ce trimestre d'être dans le positif dans toutes les villes principales du Royaume.

Ainsi la demande connaît un retour à la normalité (-18%) après qu'elle avoir connu un bond de 15% en T3-2021.

Le ratio a connu une légère baisse en passant de 3,72 à 3,01 en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone.

Source : Nourreska.com

• 25/04/2022- Immobilier : le secteur lourdement impacté par la crise et s'attend à un très fort ralentissement de l'activité

La Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI) fait état de la crise que traverse le secteur, suite à la flambée des prix de presque la totalité des matériaux de construction. Les promoteurs immobiliers traversent une situation inédite et s'attendent à un ralentissement de l'activité après les fêtes de Ramadan, qui met en péril l'intérêt des futurs acquéreurs, la préservation de plusieurs de milliers d'emplois, de l'équilibre de toute la profession.

En conséquence, la FNPI a décidé de mener une action sur plusieurs dimensions. La FNPI indique dans un communiqué tenir une réunion d'urgence auprès de la ministre de tutelle. Une plainte documentée sera portée au Conseil de la concurrence, une demande d'enquête sera aussi introduite auprès du conseil économique, social et environnemental ainsi qu'au haut-commissariat au plan.

La FNPI demande la prolongation des conventions de logement de 2 années, compte tenu de la difficulté d'approvisionnement et de la montée des prix. La FNPI demande également l'arrêt de l'application de la Taxe sur les terrains non bâtis, la prorogation d'un an du délai des autorisations de construire, et la réduction de 50% des frais d'enregistrement et de conservation foncière au profit des clients et acquéreurs dont le pouvoir d'achat a été considérablement impacté ces dernières années.

La FNPI engage un processus de la création d'une centrale d'achat qui permettra de mutualiser les approvisionnements des opérateurs du secteur de la construction

immobilière à des conditions d'achat et de règlement totalement optimisés et transparents tant auprès des fournisseurs marocains, que des importations directes de l'étranger.

Source : challenge.ma

- **21/04/2022 - Hausse des prix des matières premières. Adoption de nouvelles mesures d'appui aux entreprises BTP tributaires des marchés publics**

Mme Fatima Ezzahra El Mansouri, ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville a présidé le mardi 19 avril 2022, au siège du ministère, une séance de travail avec M.Badre Kanouni, Président du Directoire du Holding Al Omrane (HAO) et M.Bouazza Baraka, Directeur National du Programme de Valorisation Durable des Ksours et Kasbahs (PVDKK).

Cette réunion intervient suite à la publication de la circulaire du Chef de Gouvernement N°09/2022, datée du 18 avril 2022 relative aux mesures d'atténuation de l'impact de la flambée des prix et des difficultés d'approvisionnement sur les entreprises titulaires des marchés publics : « Nous accordons une importance particulière à l'application de la circulaire du Chef du Gouvernement afin de soulager les trésoreries des entreprises du secteur du BTP et de leur permettre de sauvegarder les emplois, de poursuivre leurs activités et de préserver leur compétitivité. Des mesures appropriées seront mises en place par les organismes sous-tutelle pour permettre, entre autres, l'allègement des délais de paiement, l'acquiescement des factures en instance ainsi que la révision des délais d'exécution des marchés en cours », a dit Mme El Mansouri.

Ainsi, afin de soutenir les entreprises impactées négativement par cette conjoncture difficile, Mme la Ministre a donné ses instructions pour mettre en place une commission nationale ainsi que des commissions régionales composées des représentants des Sociétés Al Omrane et des entités du Ministère afin d'assurer un suivi régulier de l'exécution de la circulaire et de dresser des rapports consolidés à cet effet. Concernant les litiges en cours opposant maître d'ouvrage publics sous tutelle et les entreprises BTP, des arbitrages seront mis en place pour permettre de soutenir les opérateurs titulaires de marchés publics qui subissent de plein fouet les circonstances exceptionnelles liés à la crise (indemnités de retard, confiscation des cautionnements...).

Rappelons que Madame la Ministre a tenu, au cours de ce mois d'avril, deux séances de travail avec la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux publics (FNBTP) et de la Fédération des Matériaux de construction (FMC) au cours desquels les opérateurs ont présenté les difficultés rencontrées suite à la crise liée à la cherté et la rareté des matières premières et à la flambée du coût de l'énergie et du transport ainsi que leur impact sur la santé financière des entreprises. Une occasion au cours de laquelle Madame la Ministre avait réitéré son soutien à la sauvegarde de l'entreprise nationale, surtout dans un secteur qui emploie 1,2 millions de personnes et qui représente près de 6% du PIB.

Source : btp/news.ma

- **20/04/2022 - La flambée des prix des matières premières menace l'investissement public**

Des consultations étroites ont régulièrement lieu entre le chef du gouvernement Aziz Akhannouch et son ministre de l'Équipement et de l'Eau Nizar Baraka pour trouver des solutions à la hausse fulgurante des prix des produits utilisés dans le BTP. Akhannouch a tenu deux réunions successives avec Baraka pour essayer de sauver des dizaines de chantiers publics menacés d'arrêt. En effet, le prix du verre au m³ s'est vu quadruplé, celui du cuivre a plus que doublé. Le fer a aussi gagné 70% en valeur. C'est là un vrai défi qui menace l'investissement public dans le bâtiment et auquel 40 MMDH ont été consacrés pour le compte cette année.

Pour rappel, la ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Mme Fatima Ezzahra El Mansouri, vient de tenir une

séance de travail avec la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics, et durant laquelle, elle a confirmé la volonté du gouvernement à soutenir le tissu économique qui est en crise pour lui permettre de créer de la richesse et de l'emploi. Pour leur part, les membres de la FNBP ont saisi l'occasion pour présenter la situation difficile que vivent les entreprises du secteur du BTP suite à la conjoncture marquée notamment par la hausse des prix des matières premières, des matériaux de construction, et des coûts de transport, entraînant une augmentation des coûts de productions et une perturbation de la gestion des projets BTP.

En réponse aux différentes doléances de la Fédération, El Mansouri a réitéré l'engagement du gouvernement à accélérer la révision des textes régissant le secteur.

Concernant la commande publique, la ministre a déclaré être parfaitement consciente du blocage réel dans la réalisation des projets publics : « Je vais veiller à ce que tous les organismes sous tutelle du Ministère prennent, dès que possible, les mesures appropriées pour l'allègement des délais de paiement et l'acquittement des factures en instance, et ce en vue de permettre aux entreprises de préserver leur santé financière ».

En attendant, l'impact de la hausse des prix des matières premières continuent de malmener un secteur BTP stratégique pour un pays émergent comme le Maroc.

Source : btp/news.ma

- **19/04/2022 - Le gouvernement adopte une série de mesures en faveur des entreprises du BTP**

Le gouvernement pense à diminuer la pression sur les entreprises du BTP. Dans une circulaire, le Chef du gouvernement Aziz Akhannouch demande aux ministres et responsables de l'Administration à prendre une série de mesures pour alléger la pression sur les entreprises du BTP, dans le cadre de la commande publique, suite à la hausse des prix des matières premières et à leur rareté, causant ainsi des retards dans les chantiers.

Dans cette circulaire, publiée lundi 18 avril, le Chef du gouvernement rappelle le contexte difficile auquel sont exposées les chaînes de valeur et les répercussions de la géopolitique sur la disponibilité et les prix des matières premières.

Il appelle ainsi l'administration publique à mettre en oeuvre une série de mesures, huit en tout, pour diminuer la pression sur les entreprises du BTP.

A commencer par les entreprises adjudicatrices qui font face à des difficultés leur empêchant de mettre en oeuvre leurs projets en cours de réalisation. Ces dernières sont invitées à soumettre aux maîtres d'ouvrage leurs demandes visant à prolonger le délai d'exécution, afin de pallier leur retard, et qui ne doit pas être supérieur à 6 mois.

La deuxième mesure concerne les entreprises qui se sont vues infliger des pénalités de retard dans le cadre d'une opération en cours d'exécution et dont les amendes s'avèrent injustifiées. Le montant de ces amendes doit être remboursé à l'entreprise sanctionnée, et il sera sous forme d'indemnités prélevées sur le budget du maître d'ouvrage.

La troisième mesure permet au maître d'ouvrage de résilier la transaction de sa propre initiative ou à la demande de l'entreprise adjudicatrice au cas où cette dernière ferait objet de la présence des circonstances exceptionnelles contraignant de mener à bien la réalisation d'un marché et non du fait d'une négligence de sa part.

La quatrième mesure concerne les opérateurs qui ont subi des résolutions de résiliation assortie de la confiscation du cautionnement définitif ou du montant de la retenue de caution ou les deux ensemble, ou qui ont écopé des pénalités de retard dans l'exécution des travaux, et ce à partir du 1er octobre 2021 jusqu'à la date d'émission de la circulaire. Ils doivent soumettre des preuves à l'appui indiquant leur manquement à leurs obligations contractuelles entraînant les sanctions en question à leur encontre dû aux circonstances exceptionnelles soulignées par la circulaire.

Parmi les mesures prises figure celle permettant aux entreprises adjudicatrices d'annuler facilement les commandes en cours de négociation sans avoir à en subir les conséquences financières.

Une mesure aussi primordiale concerne l'actualisation des indicateurs utilisés dans la fixation des prix des contrats pour tenir compte de l'inflation.

Dans ce sens, le ministère de l'Équipement et de l'Eau doit se concerter avec les parties prenantes pour actualiser le référentiel des prix et le publier dans les plus brefs délais.

En conclusion, Aziz Akhannouch demande aux différents départements ministériels d'accélérer le paiement des prestataires pour soulager leur trésorerie.

Source : btp/news.ma

• **16/04/2022 - Le ministère de l'Habitat et la Fédération des industries des matériaux de construction renforcent leur coopération**

Dans le cadre de l'accompagnement du tissu économique à travers l'amélioration du climat des affaires et l'encouragement de l'investissement productif, Fatima Ezzahra El Mansouri, ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, a présidé vendredi 15 avril au siège du ministère, une séance de travail avec David Toledano, président de la Fédération des Industries des matériaux de construction (FMC), accompagné des représentants des associations relevant de cette Fédération.

Selon la ministre, cette réunion est une occasion pour présenter à la Fédération les dernières avancées en matière d'urbanisme et d'habitat. «Nous menons aujourd'hui des réflexions visant à produire un nouveau programme de logement qui intègre tous les enjeux actuels ainsi que les difficultés que rencontre l'écosystème. En parallèle, nous avons également initié, durant les derniers six mois de ce mandat, plusieurs chantiers en matière d'urbanisme afin d'assouplir les procédures et faciliter l'investissement, en vue de mieux répondre aux objectifs définis par le Nouveau Modèle de Développement notamment en matière de création d'emplois et d'amélioration d'attractivité des territoires», a fait savoir la ministre.

Cette dernière a souligné le rôle de la FMC et du secteur des matériaux de construction en général qui revêt, selon elle, une grande importance dans l'industrie nationale que ce soit en termes d'investissement ou de création d'emplois directs et indirects ainsi que son étroit lien avec les autres activités économiques et secteurs notamment l'Habitat.

«Cette séance de travail constitue une occasion pour renforcer la coopération et le partenariat stratégique qui lie notre ministère et la Fédération des Industries des Matériaux de Construction afin de donner un nouvel élan aux actions communes pour pouvoir mener à bien les différents projets du secteur visant à garantir un logement décent, de qualité et accessible prenant en compte le pouvoir d'achat des Citoyens», a déclaré la ministre de l'Habitat.

De leur côté, les membres de la FMC ont salué les efforts fournis par le ministère de tutelle, pour maintenir des concertations permanentes avec la Fédération afin de promouvoir le secteur des matériaux de construction. «Ils ont soulevé les difficultés et les contraintes liées au développement de ce secteur, notamment, la hausse des prix (énergie, transport et fret maritime), les baisses de consommation, la concurrence déloyale de l'informel, la difficulté d'accès à la matière première... Ils ont également mis en exergue les efforts déployés pour éviter les pénuries de certains matériaux et pour maîtriser les répercussions sur les coûts, sachant que les matériaux de construction "made in Morocco" couvrent plus de 90% des besoins nationaux», lit-on dans le communiqué.

A cet effet, la Fédération a sollicité l'appui du ministère notamment à la mise en place d'un écosystème qui rassemble les acteurs institutionnels et professionnels du secteur. Les membres du bureau ont, aussi, mis l'accent sur la nécessité du renforcement de l'application des normes techniques et le recours à la certification en tant que moyen de contrôle de conformité du respect des normes.

A ce titre, la ministre a insisté sur le rôle que peut jouer le code de la Construction dans l'instauration des bases impératives à la promotion de la qualité dans la construction et à la lutte contre l'informel. Elle a, aussi, réitéré la disponibilité du Ministère à appuyer le secteur des matériaux de construction, dans le cadre d'une approche participative à l'instar du mode de coopération instauré entre le ministère et les Fédérations professionnelles pour mener à bien les différents projets du secteur.

Source : btp/news.ma

- **12/04/2022 - Crédits immobiliers : voici les taux fixes que l'on peut avoir sur le marché**

Les taux fixes hors taxes des crédits à l'habitat maintiennent leur tendance baissière en ce premier trimestre de l'année. C'est ce qui ressort du baromètre publié par Afdal.ma, premier simulateur comparateur de crédits immobiliers au Maroc, précédemment connu sous le nom de Meilleurcredit.ma.

Ainsi, sur les 1.694 pré-accords de principe distribués sur Afdal.ma depuis le début de l'année 2022, les taux fixes hors taxes ont enregistré une baisse de 0,10% pour la plupart des tranches des montants de crédits, plus particulièrement pour les prêts de moins de 250.000 DH et entre 500.000 à 1,2 million de DH. «Cependant, les taux de l'assurance Décès Invalidité mensualisée n'ont pratiquement pas changé, à part pour une hausse de 0,05% enregistrée au niveau des crédits supérieurs à 300.000 DH», relève le baromètre. Selon ce dernier, le taux effectif global (TEG) devient également plus compétitif qu'il ne l'était déjà à la fin de l'année 2021. En accusant une baisse de 0,11%, le TEG ressort à 4,59% contre 4,77% en décembre. «Pour un crédit inférieur à 250.000 DH, les emprunteurs peuvent obtenir un 4% fixe hors taxe sur une durée de 20 ans, ce qui était impossible avant la pandémie. On remarque particulièrement une baisse assez conséquente du taux annuel effectif global (TAEG) pour les montants de crédits entre 1.2 et 3 millions de DH, qui atteint -0,27% à fin mars», note Bachir Benslimane Bellemlih, PDG de Afdal.ma

Questions à Bachir Benslimane Bellemlih, PDG de Afdal.ma

«Les clients empruntant à moins de 800.000 représentent une grosse partie du marché»

Le Matin : On observe une légère tendance à la baisse de 0,11% du TAEG entre le premier trimestre (T1) de l'année 2022 et le quatrième trimestre (T4) 2021. Or on aurait plutôt l'impression d'une difficulté accrue de financement. Cette baisse s'est-elle accompagnée d'une baisse des quotités financées, signe d'une exigence accrue de sécurité de la part des banques ?

Bachir Benslimane : Effectivement, la baisse du TAEG entre T1 2022 et T4 2021 a été accompagnée d'une baisse des quotités de financement de 0,37% tous segments confondus.

Quelle est, selon vous, l'explication à la stagnation des taux fixes pour les crédits inférieurs à 800.000 DH, la décrue pour ceux entre 800.000 DH et 2 millions de DH et la hausse de ceux supérieurs à 2 millions ?

La stagnation des taux fixes pour les crédits inférieurs à 800.000 ne concerne que la variation mensuelle, entre mars et février 2022. Les taux sont plus voués à varier sur des périodes plus longues.

Ceci dit, il vaudrait mieux se fier à la variation trimestrielle pour une meilleure lecture du marché. Entre T1 2022 et T4 2021, on constate effectivement une stagnation voire une baisse légère de 0,06% des TAEG pour le segment indiqué. Une baisse qui témoigne de la volonté continue des établissements financiers d'augmenter leur compétitivité afin de mieux capter et fidéliser les clients empruntant à moins de 800.000, qui représentent une grosse partie du marché, et cela passe évidemment par une baisse ou au minimum par une stabilisation des taux.

Concernant la décrue des taux fixes pour les montants de crédits fluctuant entre 800.000 et 2 millions de DH, elle s'explique par la volonté des établissements de diversifier leur portefeuille avec une clientèle un peu plus haut de gamme, et ce en améliorant stratégiquement leurs offres commerciales quelques semaines avant le mois d'avril qui

représente une période de l'année où nombre de ménages commencent à envisager l'acquisition d'un bien immobilier.

Par ailleurs, il n'y a pas eu de hausse des taux pour les segments supérieurs à 2 millions de DH. Encore une fois, il vaudrait mieux se fier plutôt à la variation trimestrielle, où là encore la hausse du TAEG n'est que de 0,02%, donc je dirai plutôt stagnation sur ce segment à l'approche de la haute saison justement pour attirer cette clientèle haut de gamme qui s'apprête à financer des biens immobiliers soit en résidence principale, en résidence secondaire ou pour un investissement.

Le gros des dossiers traités par votre plateforme concerne des crédits de moins de 800.000 DH. Pensez-vous que cela soit dû au fait que les «gros revenus» pensent qu'ils ont un pouvoir de négociation plus important auprès de leur établissement de crédit ou cela relève-t-il de votre stratégie d'entreprise ?

Nous finançons aussi bien des dossiers de crédit immobilier de 250.000 DH que ceux de 8 millions de DH. Par ailleurs, la moyenne des montants de financement qui ont fait l'objet d'un pré-accord de principe à travers Afdal.ma pendant le premier trimestre de l'année en cours est d'environ 600.000 DH. Quant à la moyenne des montants de financement des dossiers débloqués par notre équipe de courtage sur cette même période, elle est de 700.000 DH. Ce segment représente le profil d'internaute apte à simuler et comparer les meilleures offres en crédit immobilier sur internet, à savoir un jeune actif dont la moyenne d'âge est de 32 ans et qui perçoit un revenu moyen de 10.000 DH, soit deux fois plus élevé que celui des clients qui passent directement par leur banque, et qui sont financés à hauteur de 300.000 DH en moyenne par dossier.

Source : *lematin.ma*

- **11/04/2022 - Hausse des prix des matériaux de construction : Les promoteurs immobiliers en colère contre le gouvernement**

Les promoteurs immobiliers sont en colère. Ils protestent contre la cherté des prix des matériaux de construction, qui ne cessent d'augmenter. Ils sont surtout remontés contre le gouvernement et les autorités, qui maintiennent un silence et une absence de réaction par rapport à cette hausse des prix. Le vice-président de la Fédération nationale de la promotion immobilière, Anis Benjelloun, s'est exprimé à ce sujet en avançant avoir adressé depuis un mois plusieurs courriers au ministère de l'urbanisme et au ministère de l'industrie pour proposer des solutions aux opérateurs. Mais en vain. Le gouvernement est resté sourd face aux doléances des promoteurs immobiliers.

Et il n'y a pas que la hausse des prix qui est contestée. Les professionnels de l'immobilier pointent également du doigt la pénurie de certains matériaux comme certaines catégories de rond à béton ou encore le verre de 4 et de 6 mm. La fédération nationale de la promotion immobilière explique que les conséquences de cette hausse et cette pénurie des matériaux de construction sont directes sur leurs projets. «Les promoteurs immobiliers ne peuvent plus continuer à travailler dans ces conditions. Ils ne peuvent plus continuer à produire à perte et ils sont de plus en plus nombreux à arrêter leurs chantiers», estime ainsi le vice-président de la fédération.

Ce cri d'alarme poussé par les professionnels de l'immobilier reflète en réalité le contexte du marché immobilier, qui demeure toujours impacté par la crise économique. Côté prix, ils demeurent toujours élevés et ont tendance à augmenter. Mais en face, la demande n'est pas au rendez-vous, ce qui plonge le marché immobilier dans une situation d'inertie qui demeurera encore probablement longue si les autorités ne réagissent pas pour apporter des solutions urgentes aux problèmes du secteur.

Source : *maroc-hebdo.press.ma*

- **11/04/2022 - Ventes de Ciment. Une très légère progression à fin mars**

Selon les chiffres de l'Association Professionnelle des Cimentiers (APC). Les livraisons de ciment, principal indicateur du bâtiment et travaux publics (BTP), ont atteint près de 3,43 millions de tonnes (MT) à fin mars 2022, en hausse de 1% par rapport à la même période de 2021.

Dans le détail, les livraisons destinées aux segments « Distribution » et « Béton prêt à l'emploi » ont atteint respectivement 2.087.845 tonnes (-6,35%) et 697.917 tonnes (+24,45%), précise l'APC.

Les livraisons aux segments « Prefa », « Bâtiment » et « Infrastructures » se sont établies, quant à elles, à respectivement 330.356 tonnes (+6,94%), 164.804 tonnes (+2,47%) et 147.196 tonnes (+9,57%).

Source : btp/news.ma

- **09/04/2022 - Hausse des matières premières. El Mansouri rassure les professionnels du BTP...**

La ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Mme Fatima Ezzahra El Mansouri, a tenu ce vendredi 8 avril 2022 une séance de travail avec la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics. Cette réunion de concertation a été tenue en présence du Président de la FNBTP, Mouloudi Benhamane accompagné des représentants des associations relevant de ladite Fédération.

Lors de cette rencontre, Madame la Ministre a souligné l'importance, d'une part, du rôle de la FNBTP, qui constitue un moteur du secteur de la construction et d'autre part, de ce partenariat stratégique et historique liant les deux parties dans la promotion du secteur qui représente près de 6% du PIB et emploie près de 1,2 millions de citoyens : « Je tiens à vous confirmer la volonté de notre gouvernement à soutenir le tissu économique qui est en crise pour lui permettre de créer de la richesse et de l'emploi. Je tiens également à vous réaffirmer le soutien de notre ministère pour accompagner les entreprises du secteur à faire face à la conjoncture actuelle. Nous ne ménagerons aucun effort, dans ce sens », a fait valoir Mme El Mansouri.

Pour leur part, les membres de la FNBTP ont salué les efforts déployés par le ministère pour maintenir des concertations permanentes avec la fédération, même en périodes de crise, afin de sauvegarder et promouvoir l'entreprise nationale.

Par la même occasion, ils ont présenté la situation difficile que vivent les entreprises du secteur du bâtiment et des travaux publics suite à la conjoncture marquée notamment par la hausse des prix des matières premières, des matériaux de construction, et des coûts de transport, entraînant une augmentation des coûts de productions et une perturbation de la gestion des projets BTP.

En réponse aux différentes doléances de la Fédération, El Mansouri a réitéré l'engagement du gouvernement à accélérer la révision des textes régissant le secteur.

Concernant la commande publique, la ministre a déclaré être parfaitement consciente du blocage réel dans la réalisation des projets publics : « Je vais veiller à ce que tous les organismes sous tutelle du Ministère prennent, dès que possible, les mesures appropriées pour l'allègement des délais de paiement et l'acquittement des factures en instance, et ce en vue de permettre aux entreprises de préserver leur santé financière ».

En guise de conclusion, Mme El Mansouri a souligné l'importance de la professionnalisation des différentes fédérations afin de leur permettre de mieux se positionner aux niveaux économique et social et a mis l'accent sur l'intérêt du renforcement du rôle de la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics.

Source : btp/news.ma

- **09/04/2022 - Habitat décent. L'importance des extensions urbaines...**

L'amélioration des conditions d'habitat passe forcément par la réalisation d'un certain nombre de projets d'extension urbaine, a affirmé, mercredi, le Président du Directoire du Groupe Al Omrane, Badr Kanouni.

S'exprimant lors d'un panel dans le cadre de la 53ème Conférence du Réseau Habitat et Francophonie (RHF), tenue sous format virtuel, M. Kanouni a expliqué que ces

extensions urbaines doivent s'inscrire dans la durée et assurer une mixité fonctionnelle et sociale.

« Pour offrir ce cadre de vie, il faut qu'il y ait une convergence et des synergies entre les différentes politiques publiques, pour que nous puissions offrir le meilleur environnement possible à nos citoyens », a-t-il ajouté.

Et de soutenir: « Ce défi-là, nous en sommes très conscients au Maroc. Il y a un travail qui se fait avec beaucoup de réformes qui se mettent en place, voulues par SM le Roi Mohammed VI ».

Le Nouveau modèle de développement épouse cette vision, qui rejoint d'ailleurs la vision qu'a toujours défendu le Groupe Al Omrane, à savoir réaliser des extensions urbaines où il y a de la mixité fonctionnelle et sociale, a-t-il poursuivi.

Par ailleurs, M. Kanouni a rappelé le rôle du groupe Al Omrane en matière d'exécution des politiques publiques d'habitat sur l'ensemble du territoire national, notant que le groupe dispose d'un plan de travail et d'une vision à moyen et à long termes.

Face à l'urbanisation croissante, le holding dispose d'une multitude de programmes portant, notamment, sur les extensions urbaines, à travers l'agrandissement des villes marocaines petites, moyennes ou grandes ou bien la création de villes nouvelles.

Plus qu'une simple réponse au logement, ces extensions urbaines prévoient des logements durables et efficaces sur le plan énergétique et comprennent des espaces verts et les différents équipements publics nécessaires et de proximité.

Ces extensions doivent offrir des opportunités d'emplois et abriter des activités économiques, a fait observer M. Kanouni, soulignant la nécessaire matérialisation de toutes les politiques publiques sectorielles au niveau de ces zones.

Il s'agit de grands programmes qui nécessitent une synergie et un travail des différents acteurs concernés, a-t-il fait remarquer, ajoutant qu'une vision centrale dans ce sens est déjà lancée au niveau national.

L'exécution et l'opérationnalisation de ces projets d'extension ne peut se faire qu'avec les acteurs territoriaux, a relevé M. Kanouni, notant qu'il faut associer la société civile dans ces projets pour qu'il y ait un maximum d'adhésion.

« Le logement est un objectif majeur de tous et un droit constitutionnel au Maroc. L'État et les différents acteurs publics se doivent d'agir pour permettre au citoyen d'accéder au logement », a-t-il souligné.

En matière d'habitat, la politique globale mise en place au Maroc "donne de très bons résultats, puisque la majorité des Marocains ont un toit", a indiqué le Président du Directoire du Groupe Al Omrane, notant l'importance d'anticiper l'évolution de l'urbanisation, dans le cadre de cette politique.

Le Réseau Habitat et Francophonie (RHF) est une organisation internationale non gouvernementale qui a pour mission de « rendre plus effectif l'accès au logement pour tous ».

Le RHF regroupe des organismes de pays et d'États francophones d'Afrique, d'Europe et d'Amérique du Nord (Québec) œuvrant dans le secteur de l'aménagement urbain et de l'habitat social.

Le RHF organise chaque année une conférence internationale conjointement avec un organisme d'un des pays ou États membres. L'objectif de cette conférence est de réfléchir à divers enjeux relatifs à l'habitation sociale et communautaire et de proposer des pistes de solution.

Source : btp/news.ma

- **08/04/2022 - 53^e Conférence du RHF: Al Omrane met en avant l'expérience marocaine en matière de l'Habitat**

L'expérience marocaine en matière d'habitat et d'aménagement urbain mise en avant par le Groupe Al Omrane (GAO) à l'occasion de la 53^e Conférence du Réseau Habitat et Francophonie (RHF), tenue mercredi au Québec.

Le RHF et la Société d'Habitation du Québec, ont organisé cette année la 53^e édition de RHF en format virtuel, sous forme d'un atelier interactif, indique Al Omrane dans un communiqué, soulignant que c'est un format pensé pour favoriser l'échange et les interactions entre les participants de plus d'une dizaine de pays, autour des questions d'actualité intéressant l'habitat social et les efforts déployés pour faire face aux multiples défis sans cesse croissants dont il fait face.

Le Groupe Al Omrane qui assure la vice-présidence de RHF en tant que représentant des membres africains, a été sollicité pour apporter son regard et partager son savoir, eu égard à son expérience et son rôle en tant qu'opérateur public en charge de programmes gouvernementaux en la matière.

A cette occasion, Badre Kanouni, Président du Groupe Al Omrane, en réponse aux différentes questions posées par le panel consacré aux solutions apportées par les politiques publiques d'habitat social pour faire face aux défis et enjeux socio-démographiques, a mis en avant la particularité du modèle marocain, qui porté par la vision Royale a pu réaliser plusieurs acquis et avancées notables dans le secteur de l'Habitat et du développement urbains reconnus au niveau international.

C'est ainsi que les politiques menées par le gouvernement ont permis de résorber drastiquement son déficit en logements, d'enregistrer des avancées majeures dans la résorption de l'habitat insalubre avec près de 1,8 millions de citoyens qui sont sortis des bidonvilles, et de plus de 6 millions qui ont vu leur cadre de vie s'améliorer grâce au programme de restructuration et de mise à niveau urbaine.

Un écosystème où le Groupe Al Omrane opère en synergie avec ses différents partenaires institutionnels ; d'abord au niveau central avec à leur tête le ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la politique de la Ville, et ensuite au niveau territorial avec les différents acteurs publics concernés tout en s'appuyant sur le partenariat avec le secteur privé très actif dans le pays.

L'approche marocaine basée sur le développement de nouveaux espaces de vies pour faire face aux défis conjugués de l'urbanisation rapide, de la croissance démographique et de l'exode rural, a suscité l'intérêt des participants.

C'est ainsi que M. Kanouni a tenu à préciser à ce propos que le choix de la démarche et l'expérience acquise notamment en matière d'aménagement de pôles urbains, de nouvelles zones d'urbanisation et de villes nouvelles, relève d'une option stratégique du gouvernement, qui considère ces nouveaux espaces comme des alternatives à l'expansion non maîtrisée des villes et un élément d'équilibre socio-spatiale bénéficiant de la double mixité sociale et fonctionnelle. Une dimension largement appuyée par le nouveau modèle de développement du Royaume.

Leur réussite passe par le nécessaire renforcement de la convergence et des synergies entre les différentes politiques publiques, pour offrir le meilleur environnement possible à nos citoyens, a-t-il ajouté.

Plus qu'une simple réponse au logement, et tout en intégrant la dimension développement durable et efficacité énergétique, ces extensions urbaines doivent prévoir les espaces verts suffisants, les équipements publics et de proximité nécessaires, offrir des opportunités d'emplois et abriter des activités économiques, a fait observer M. Kanouni, soulignant la nécessaire matérialisation de toutes les politiques publiques sectorielles au niveau de ces zones.

L'exécution et l'opérationnalisation de ces projets d'extension, qui doivent rentrer dans le cadre d'une véritable vision de développement territorial et qui permettent d'améliorer les conditions d'habitat, ne peuvent se faire qu'avec les acteurs territoriaux,

a relevé M. Kanouni, notant qu'associer la société civile dans ces projets est toujours souhaitable pour un maximum d'adhésion.

Source : *consonwes.ma* – MAP

- **29/04/2022 - Le marché hexagonal de l'immobilier voit les prix des maisons augmenter**

Sur les plus grands portails immobiliers français, le nombre de logements publiés a baissé depuis 2020. SeLoger fait par exemple état d'un écroulement de plus de 20 %. Pourtant, la crise sanitaire a attisé les désirs de déménagement des ménages. Pour dénicher une nouvelle maison proposée à la vente, les acheteurs sont contraints de redoubler d'efforts lors de leur recherche.

Mauvaise nouvelle pour les acheteurs de maison, ils pourront difficilement se rabattre sur le segment de l'immobilier neuf. Les promoteurs eux-mêmes annoncent que de nouvelles montées des tarifs surviendront bientôt. Pourtant, les prix moyens de ces biens s'étaient déjà amplifiés de 10 % entre 2018 et 2022. Parmi les causes de cette hausse à venir, les constructeurs citent les problèmes de ravitaillement dus à la crise ukrainienne. Autre raison évoquée : la pénurie des terrains aptes à accueillir un logement.

En outre, les annonces immobilières se contractent, tandis que les ventes dans l'ancien se multiplient. Au grand dam des acheteurs, les prix augmentent en conséquence, poussés par le manque d'offre.

La demande s'accroît

Preuve en sont les chiffres partagés par le portail immobilier SeLoger. Depuis l'apparition du Covid-19, indique-t-il, le tarif moyen des maisons a évolué de +12,7 % en moyenne. À un an, l'augmentation atteint donc environ 6,4 %. De son côté, la pierre a connu une hausse de seulement 7,2 %. Le site récapitule :

C'est bien connu, ce qui est rare est cher. Mais ce dicton prend tout son sens au regard de l'évolution des prix des maisons.

Après les premiers confinements, les plateformes d'annonces immobilières avaient enregistré une énorme accentuation des demandes de maisons en vente. Les recherches se situaient surtout autour des grandes villes. Sur l'ensemble de l'exercice 2021, les notaires relevaient alors en décembre dernier approximativement 1,180 million de ventes d'appartements et maisons. Par rapport à 2019, ils avaient noté une progression de près de 113 000 transactions. Si l'on se réfère à 2020, un écart de +156 000 unités a été observé. Des chiffres qui devraient avoir influé sur le nombre de loi pinel simulation effectuée au cours

L'offre se tarit

En parallèle, le volume de biens immobiliers proposés sur SeLoger s'est effondré de 22 % entre décembres 2019 et 2021. La plateforme contextualise qu'avant la survenance du Covid-19, l'offre en appartements ou maisons exposait une courbe qui était seulement modérément descendante. Entre février 2019 et 2020, affirme-t-elle, la régression s'était ainsi contenue à 2,9 %. Cependant, l'amointrissement des biens commercialisés s'est, depuis, produit très rapidement. Selon le portail, l'insuffisance de l'offre de logements est bien réelle, et :

« C'est la survenance de la crise sanitaire qui marque un véritable point de bascule »

Les statistiques de SeLoger révèlent qu'annuellement, les stocks de maisons se replient de 13,8 %. Si bien que les consommateurs sont obligés de prospector plus fréquemment pour emménager dans de nouvelles habitations. Le tout sans forcément parvenir à trouver un nombre suffisant de propriétaires disposés à céder leur bien.

Source : meilleurtaux.com

- **28/04/2022 - La hausse des taux va-t-elle faire baisser les prix de vente des logements ?**

Les taux de crédit immobilier sont en hausse et pour certains acteurs du marché, cela pourrait durer et entraîner une baisse des prix de l'immobilier. Pourtant, rien n'est moins sûr.

Cela n'a pas dû vous échapper si vous êtes activement à la recherche d'un bien à acquérir. Les prix de l'immobilier sont en hausse partout en France, à l'exception de Paris. Selon Laforêt, au premier trimestre de cette année, les prix de l'immobilier au mètre carré ont augmenté de 3,7% sur un an ; selon Orpi, ils ont progressé de 6% ; et pour la Fnaim, ils ont grimpé de 8,2%. Parallèlement, le baromètre LPI-SeLoger publié en début de mois, note que les prix continuent à progresser dans 93% des grandes villes.

Des ventes plus longues

Cependant, quelques acteurs du marché prévoient une diminution des prix des biens, dans les semaines qui viennent. La raison principale : les taux des crédits immobiliers sont en hausse depuis janvier. Interrogé par MoneyVox, Sylvain Lefèvre, de la Centrale de Financement juge que les emprunteurs vont pouvoir emprunter moins et essayeront donc de négocier le bien qu'ils convoitent. Face à cela, les vendeurs devraient tenter d'obtenir le prix demandé, mais pourraient finir par accepter des offres plus basses si la transaction prend trop de temps, afin d'éviter d'avoir à souscrire à un prêt relais. LPI-SeLoger confirme et note que les vendeurs commencent à se rendre compte qu'ils ne peuvent pas céder leur bien aussi facilement qu'il y a quelques mois. Les prix sont généralement négociés entre 5 à 7 % du prix initial, selon les villes.

Sylvain Lefèvre pense également que la hausse des prix des carburants peut avoir une incidence. Pendant la pandémie de Covid-19, les acheteurs avaient tendance à s'éloigner des villes et opter pour des biens en campagne. Aujourd'hui ils pourraient revoir leurs critères de recherches au vu du coût que représente un tel éloignement en termes de transport. En revanche, pour les zones déjà tendues, les prix vont sans doute juste stagner plutôt que diminuer.

Une tendance incertaine

De son côté, Maël Bernier, porte-parole du groupe Meilleurtaux ne croit pas vraiment que la hausse des taux va durablement faire baisser les prix de la pierre. Selon elle, un taux immobilier qui passe de 1% à 1,45% pour un prêt de 200 000 euros sur 20 ans, ça représente 40 euros de plus par mois. Pas de quoi modifier en profondeur le marché immobilier.

A ses yeux, la baisse des prix ne touchera que les biens les moins recherchés tandis que les biens intéressants continueront à être vendus.

Source : meilleurtaux.com

- **27/04/2022 - Le marché français de l'immobilier ancien montre des signes de repli**

Les ventes de maisons et d'appartements vont chuter pour l'année 2022 selon les professionnels de l'immobilier en France. De plus, le contexte économique et géopolitique risque de peser sur le marché. Les spécialistes mettent notamment l'accent sur l'augmentation du prix des matériaux de construction. Elle risque de perturber le marché de l'immobilier neuf et celui des logements anciens par voie de conséquence.

L'année 2021 a été marquante pour les professionnels de l'immobilier en France. Le secteur a fait preuve d'un dynamisme particulier avec plus d'un million de transactions conclues pour des logements anciens. Ce chiffre risque cependant de baisser pour l'année 2022. D'ailleurs, les études réalisées dernièrement par la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim) montrent les premiers signes d'un ralentissement. Les professionnels tablent sur un recul de près de 20 %, selon la situation. En effet, plusieurs événements se sont produits et risquent d'avoir des répercussions sur le secteur immobilier. Leur impact réel est méconnu pour l'heure, ce qui ne permet pas d'établir des prévisions exactes.

Des mutations suite à l'application de la loi Climat et Résilience

L'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience fait partie des changements qui pourront impacter le secteur immobilier en France. Pour rappel, elle demande aux propriétaires de retirer du marché locatif les biens considérés comme des passoires thermiques. Cela se fera progressivement et concerne les logements de la classe F, G et E. Certains pourront néanmoins décider de les mettre en vente directement. L'accumulation de ces offres sur le marché entraînera une baisse du prix, souligne le président de la Fnaim. Il indique même que ce scénario peut se produire dès la fin de l'année 2022. Ce n'est cependant pas sans compter sur la hausse du coût des matériaux de construction.

L'évolution du prix de ces derniers aura naturellement des répercussions sur le marché des logements anciens. Les clients peuvent en effet se ruer sur ce type de biens sachant que le tarif du neuf va bondir. En conséquence, le coût du mètre carré risque de progresser dans l'ancien face à une demande croissante. Et pourtant, le crédit immobilier, qui représente une solution de financement pour les ménages français, devient difficile d'accès.

Un million de transactions prévues pour 2022

Le taux d'intérêt immobilier a connu une hausse ces derniers mois. Le ministre de l'Économie et des Finances assure toutefois y prêter attention. Concernant la situation géopolitique, les effets ne sont pas visibles pour le moment selon les professionnels du secteur.

Ces événements, réunis, laissent entrevoir une chute des ventes pour l'immobilier résidentiel ancien. À cela s'ajoute la pénurie de biens proposés à la vente doublée d'un léger repli des demandes. Pour ce segment, le président de la Fnaim prévoit ainsi un recul de 15 à 20 % des ventes finalisées. Les signes d'un ralentissement ont déjà été relevés ces derniers mois. Les Notaires du Grand Paris ont fait part d'une baisse de 14 % des transactions réalisées en Île-de-France. Et ce, entre novembre 2020 et janvier 2021, en comparaison de la même période, un an auparavant.

Même constat avec le baromètre établi par la plateforme SeLoger. Celle-ci dénote un recul de 13,4 % des transactions signées en trois mois fin février 2022. Ce chiffre représente l'évolution en glissement annuel pour l'ensemble de l'Hexagone. En 2021, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré 1,182 million de ventes. Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim, table sur un million pour l'année 2022, ou un peu plus.

Source : meilleurtaux.com

• 27/04/2022 - L'immobilier neuf perd son dynamisme en France

Les ventes dans l'immobilier neuf ont explosé en 2021, portées par les nouvelles aspirations nées de la pandémie. Ce secteur commence toutefois à se dissiper progressivement. Une baisse du nombre de transactions réalisées a été constatée dès le troisième trimestre 2021 et elle tend à s'amplifier. Différents facteurs sont à l'origine de cette baisse.

L'enthousiasme ressenti par les constructeurs de maisons individuelles en 2021 disparaît avec le temps. Les chiffres des ventes semblent d'ailleurs leur donner raison puisqu'ils ne cessent pas de diminuer. Cette baisse se constate dans presque toutes les régions, même si certaines sont plus impactées que d'autres. C'est le cas de la Bourgogne-Franche-Comté ou de la Nouvelle Aquitaine. Le prix est la raison évoquée qui se trouve à l'origine de ce recul. Il n'en est cependant pas le seul. Le resserrement des conditions d'octroi d'un prêt immobilier est aussi cité, impactant le pouvoir d'achat des ménages français. Le nombre limité des terrains constructibles représente un autre frein au déploiement des ventes.

Les normes environnementales font monter les prix

Devenir propriétaire d'un logement neuf est de plus en plus difficile en France ces derniers temps. Le coût des constructions a augmenté, porté par l'application de nouvelles normes environnementales.

Les professionnels doivent notamment s'aligner sur la réglementation RE2020. Ils sont en même temps impactés par l'envolée du prix des matériaux et le contexte géopolitique est loin d'arranger la situation. Dans de telles conditions, proposer une maison à un prix abordable relève d'un véritable défi.

Le taux d'emprunt dans les organismes de crédit évolue et suit une tendance haussière ces derniers mois. Le pouvoir d'achat des consommateurs français baisse en conséquence, autant que leur capacité d'emprunt. Ceci dit, les raisons de ce recul ne sont pas uniquement d'ordre financier. Même si le capital est disponible, les ménages sont freinés par les difficultés pour trouver des sols bâtissables. Elles sont en partie dues à la loi Climat qui a fait son entrée en France en 2021.

Elle a posé comme objectif la « Zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050. Pour y parvenir, elle veut diviser par deux la surface du sol qui subit une artificialisation en vue d'une construction. Un projet qui devrait se réaliser durant ces 10 dernières années.

Des ventes en net recul dans la Bourgogne-Franche-Comté

Cette réglementation tend à réduire le nombre de terrains constructibles et les seuls encore disponibles sont proposés à prix élevé. L'étude des notaires communiquée en 2020 indique que le tarif au mètre carré a quasiment triplé de 2000 à 2018.

Face à tous ces éléments, les ventes s'effondrent d'un trimestre à un autre. La croissance n'était plus que de 1,2 % au troisième trimestre 2021. Elle a été suivie par un recul de 3,1 % au quatrième trimestre de la même année. Le mois de décembre s'est même terminé avec une baisse de 13,9 %. La Fédération française du bâtiment (FFB) a réalisé une comparaison des chiffres sur deux trimestres pour mieux apprécier la situation. De novembre 2019 à janvier 2020 et de novembre 2021 à janvier 2022. Les résultats indiquent que le marché connaît un ralentissement. Il est particulièrement important dans trois régions qui affichent les chutes les plus marquantes en deux ans. Il s'agit de :

- La Bourgogne-Franche-Comté (- 22,9 %) ;
- La Normandie (- 15,6 %) ;
- La Nouvelle Aquitaine (- 12,6 %).

Toutes les régions sont néanmoins affectées, excepté l'Île-de-France et le Pays de la Loire. Tout ceci est loin des activités constatées au premier semestre 2021. Les transactions se sont multipliées au cours de cette période, propulsées par les nouvelles envies ressenties par les Français. Nombreux sont ceux qui ont voulu plus d'espace et s'installer en dehors des grands centres urbains.

• 21/04/2022 - Les chantiers accumulent les retards suite à une pénurie des matières premières

Les pénuries et l'envolée des prix des matières premières ralentissent les constructions de logements. Certains chantiers sont parfois à l'arrêt, dans l'attente d'approvisionnement. Reportage.

Construire sa maison est un projet long et sinueux, encore plus ces derniers temps, avec l'épidémie de Covid-19 et la guerre en Ukraine. Les matières premières viennent à manquer et les retards de chantiers s'accumulent. Près de Cognac, en Charente-Maritime, un père de famille fait construire sa maison de 150 mètres carrés depuis novembre dernier. Mais depuis quelques jours, le chantier est au ralenti. "Même en anticipant, il y a un frein qui est constaté sur les constructions", affirme son entrepreneur. Il ne pourra donc pas déménager pour cet été.

50 000 logements neufs en moins ?

La guerre en Ukraine accentue la pénurie de peinture et de bois. "D'ici deux ou trois mois, nous serons au terme de notre stock [de ferrailles] et nous aurons du mal à fournir nos clients", dit une gérante d'un magasin. Pour les artisans aussi, il est difficile de trouver des matériaux : plus rares, ils deviennent plus chers.

En un an, le prix du bois a augmenté de 7,5%, l'aluminium de 19,7%. Si les pénuries perdurent, les professionnels prévoient 50 000 logements neufs en moins cette année.

Source : *Au cœur de l'immo* : franceinfo

• 12/04/2022 - Les ventes chutent depuis le début de l'année

Si les Français ont toujours des projets immobiliers, au 1er trimestre 2022, ils se confrontent à la hausse des prix, des taux de crédit et à une pénurie d'offres. Certains préfèrent attendre d'avoir plus de visibilité sur le contexte politique et économique avant de se lancer.

Crise sanitaire puis économique, contexte international bouleversé, la conjoncture continue d'impacter le marché immobilier et les envies des Français.

Après une année 2021 record, et si l'enthousiasme des Français en matière d'immobilier est toujours au rendez-vous, ils doivent composer avec la réalité du marché : inflation, baisse du pouvoir d'achat et pénurie d'offres. Orpi, premier réseau immobilier de France *, décrypte les tendances de ce début d'année et dresse un état des lieux du marché.

Une maison individuelle et des espaces extérieurs

Après deux années marquées par la crise sanitaire, entre confinement, télétravail et relance économique, certaines tendances s'inscrivent durablement dans le paysage immobilier. La maison individuelle continue de faire rêver les Français. D'après le sondage d'Orpi réalisé auprès de ses clients, un répondant sur deux se projette sur l'achat ou la location d'une petite maison individuelle avec jardin.

Le besoin d'espace persiste et les chiffres le confirment : les espaces extérieurs sont prisés par près d'un quart des répondants qui recherchent un appartement avec balcon ou terrasse, et 23 % des futurs acquéreurs visent une maison familiale.

Un marché toujours aussi dynamique

Le marché maintient son dynamisme, avec une demande toujours en hausse, évaluée à + 20 % en nombre de recherches sur Orpi.com de janvier à mars 2022.

Parmi les projets immobiliers des Français, 65 % sont à la recherche d'une résidence principale et un répondant sur 10 projette de se lancer dans l'acquisition d'une résidence secondaire.

Par rapport à 2021, les prix ont augmenté de 4 % à Lyon de janvier à mars 2022. Illustration Adobe Stock

Des prix immobiliers en hausse

Près de 60 % des personnes interrogées considèrent leur budget trop bas par rapport aux prix du marché. À l'échelle nationale, Orpi observe une augmentation de 6 % des prix au m² au 1er trimestre 2022. Une hausse, toujours d'actualité pour les grandes métropoles, qui s'est par ailleurs accentuée dans les villes moyennes, largement plébiscitées par les Français ces derniers mois.

À Grenoble et Valence, les prix au m² ont augmenté de 17 % de janvier à mars 2022, par rapport à 2021, à Strasbourg de 9 %, à Lyon de 4 % ou encore à Nancy de 2 %.

Pour Guillaume Martinaud, président de la Coopérative Orpi : « Au-delà de l'augmentation des prix de vente, qui s'est généralisée sur l'ensemble du territoire, l'offre fait toujours défaut. Une pénurie de biens disponibles qui participait en 2021 à la hausse des tarifs. 55 % de nos clients admettaient déjà ne pas avoir trouvé de biens qui correspondent à leur recherche. Si le marché immobilier ne perd pas son dynamisme, la hausse des prix cumulée au manque d'offre marque un ralentissement des volumes de vente ce 1er trimestre par rapport à 2021. »

Une hausse des prix à laquelle s'ajoutent les nouvelles contraintes des banques concernant l'octroi des prêts et à la hausse des taux de crédit. Selon le courtier Vousfinancer, la plupart des banques, nationales ou régionales, ont remonté leurs taux en avril de 0,05 point à 0,45 point pour l'une d'entre elles.

Des acquéreurs attentistes

Les Français se montrent ainsi plus vigilants : trois répondants sur 10 admettent préférer attendre d'avoir plus de visibilité sur le contexte politique et économique avant de se lancer.

Une prudence, selon Orpi, qui pourrait appeler à la régulation des prix immobiliers pour répondre aux budgets des futurs acquéreurs. Les marges de négociations sont d'ailleurs estimées à 2,69 % des prix de vente, soit en légère hausse par rapport au 1er trimestre 2021.

Orpi estime à - 17 % la baisse des ventes de logements au 1er trimestre 2022 par rapport à la même période l'année dernière. « Si la tendance pourrait montrer un ralentissement du marché, il est plus juste de parler d'un retour à la normale. Nous avons connu une année 2021 record avec une augmentation de 18 % des compromis signés sur l'année, souligne Guillaume Martinaud d'Orpi.

En revanche, si l'on regarde par rapport aux années précédentes, le nombre de ventes revient sur la même dynamique. Au 1er trimestre 2019, nous enregistrons 11 038 ventes et 9 688 à la même période en 2018, quand nous nous comptons 10 433 ventes ces premiers mois de 2022. »

Source : *leProgres.fr*

- **12/04/2022 - Immobilier en France : Tous les voyants devraient passer au rouge avant même la fin d'année 2022 !**

Le marché de l'immobilier est mal embarqué en 2022. La crise immobilière couve, car les taux d'intérêts des crédits immobiliers grimpent de mois en mois et d'un autre côté, les seuils des taux de l'usure baissent, les acheteurs négocient de nouveau les prix, et les volumes de transactions sont en forte baisse. Le coût relatif du crédit ne fait que battre record sur record.

Immobilier d'entreprise et immobilier résidentiel

Pour l'immobilier d'entreprise, tout se passe encore très bien. Le dernier rapport IMMOSTAT pour le premier trimestre 2022 est de bon augure. Toutefois, le marché d'immobilier d'entreprise n'est cependant pas à l'abri d'un accident industriel. Certains gestionnaires d'actifs immobiliers conseillent tout de même d'attendre quelques mois avant de se lancer dans des investissements d'envergure. N'oublions pas l'impact d'une élection présidentielle en France.

Concernant l'immobilier résidentiel, c'est une autre affaire. La flambée des prix des maisons n'est liée qu'à une forte contraction des offres de mises en vente.

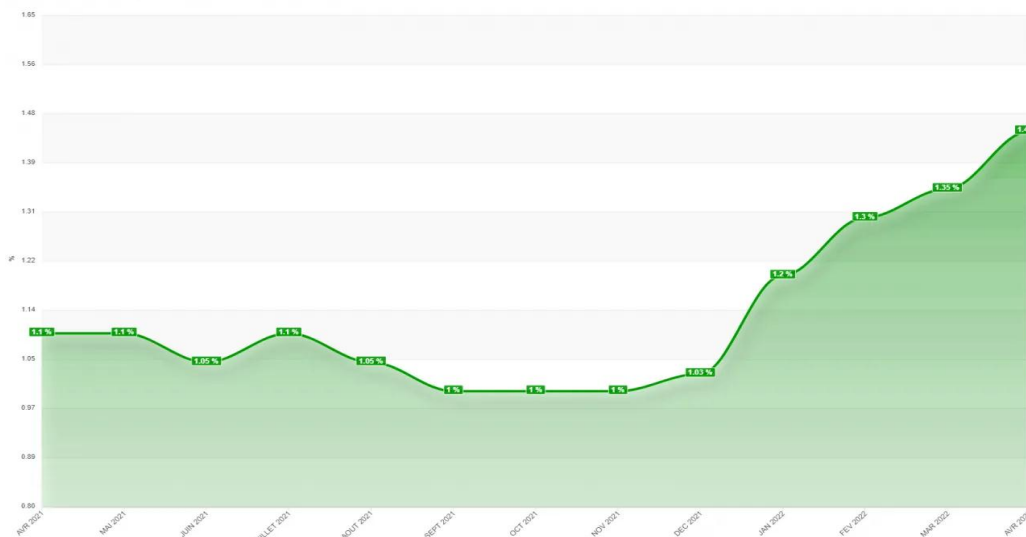
Hausse des taux des crédits immobiliers

La hausse des taux des crédits immobiliers est fulgurante. Et ce n'est pas tout. Les banques demandent désormais un apport conséquent, c'est terminé pour le temps des crédits immobiliers avec 10% d'apport. Désormais, il faut investir au-delà des 20% pour pouvoir embarquer une banque dans son projet. Pourquoi une telle frilosité ? Les banques gèrent les risques. Et le risque d'une crise immobilière à venir est au plus fort de ses 20 dernières années en France.

Hausse de 1% du taux des crédits = baisse de 8% des prix de l'immobilier

Une hausse de 100 points de base (1%), par exemple un passage d'un taux de 1,45% à 2,45% des crédits provoquerait, de façon théorique, une baisse des prix moyens de l'immobilier de l'ordre de 8%. C'est du moins l'échelle de correspondance que certains "experts" se sont amusés de dénicher sur les derniers mouvements de correction du marché de l'immobilier. Un rapport évidemment bien théorique. N'ayant jamais affronté une telle période, crise sanitaire majeure, et guerre à 1.500km de la France. Toutefois, il est certain que les prix de l'immobilier devraient décrocher avant la fin de l'année 2022.

Evolution du taux fixe de marche des credits immobiliers sur 20 ans



Taux de crédit immobilier vers les 3% en fin 2022 ? Les taux de crédits immobiliers grimpent de 10 à 20 points de base par mois. La courbe présentée ci-dessus présente un retard de l'ordre de 3 mois par rapport à la réalité du marché. Si la flambée continue, et rien ne permet de penser que cela ne sera pas le cas, avant la fin d'année, le taux moyen des crédits immobiliers aura doublé en une année. Certes, ces taux, partant de très bas, ne seront pas des taux records, loin de là, toutefois, avec les prix records de l'immobilier, et l'absence de l'envolée des revenus des Français, cela va coïncider rapidement. Un juste retour au Tunnel de Mr Friggit, dont les projections indiquaient un délire dans le système depuis le début des années 2000.

Coût relatif du crédit record, un non-sens complet ?

C'est sans doute ce qui est le plus incroyable. Jamais, les Français n'auront payé aussi cher leur crédit immobilier. En effet, le coût relatif, c'est à dire le nombre d'années de revenus nécessaire pour payer le montant des intérêts du crédit n'a jamais été aussi élevé. Alors que tous les taux sont encore si bas, comment est-ce possible ? Les emprunteurs ne se rendent pas compte qu'ils empruntent sur des durées longues... Alors que quelques années passées emprunter sur 15 années paraissait déjà long, désormais, peu d'emprunteurs envisagent d'emprunter à moins de 20 ans. Forcément, plus la durée du crédit est longue, et plus le crédit est cher.

Coût d'un crédit immobilier sur 20 ans

Le saviez-vous ? Emprunter 200.000 € sur 20 ans (240 mois), au taux très attractif de 1.11%, en souscrivant une assurance emprunteur obligatoire de 0.3% revient à payer 23.832 euros d'intérêts, soit 11.91% de la somme empruntée. Estimez le coût réel de votre crédit immobilier via notre simulateur de crédit !.

Coût du crédit : près de 5 années de revenus ! Le coût relatif atteint son niveau le plus élevé constaté à 4.8 années de revenus en novembre 2021. En effet, le coût des opérations réalisées par les ménages depuis le début de l'année ne ralentit pas (+ 4.4 % sur les 11 premiers mois 2021), alors que les revenus des ménages sur ces opérations augmentent quatre fois moins vite (+ 1.1 % sur les 11 premiers mois 2021).

Prix de l'immobilier : bulle ou pas, les prix sont fous

Tandis que les experts débattent si la hausse des prix de l'immobilier doit être qualifiée du terme de bulle ou pas, selon leurs intérêts respectifs, les épargnants savent de leur côté que, ce qui compte, est que le marché de l'immobilier est totalement surcoté. D'ailleurs, même les banques commencent à l'indiquer à leurs clients...

Transactions immobilières : coup de frein

Oui, une élection présidentielle est un risque pour le marché de l'immobilier. En cas de victoire d'un parti radicalement opposé à celui encore en place au début de l'année, cela pourrait bien bloquer tous les pans du pays, dont celui de l'immobilier. Même sans cela, après deux années totalement folles sur le marché immobilier, un retour au calme

avec cette remontée des taux est logique. Les premiers chiffres de baisse de volumes des transactions sont évocateurs : ORPI annonce une baisse de 17% du volume, de son côté la FNAIM annonce une chute de 15%. Plus modérée le réseau LaForêt annonce une baisse sensible de 6% des transactions sur le début d'année.

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

- **07/04/2022 - De nouvelles tendances font leur apparition dans l'immobilier avec l'essor du digital**

Les pratiques changent dans l'immobilier pour s'adapter à une digitalisation croissante qui touche le secteur en France. Une partie des procédures se fait dorénavant à distance, à commencer par la visite. Cette transformation a permis la création de nouvelles agences qui s'appuient uniquement sur le numérique. Elles deviennent les principales concurrentes des structures traditionnelles.

Une visite virtuelle aurait fait fuir les clients cinq ans auparavant. Une telle démarche serait pourtant perçue comme la norme aujourd'hui avec la digitalisation du secteur immobilier en France. Le développement du numérique a ainsi entraîné un renouvellement des pratiques. La pandémie du covid-19 et les restrictions qui l'ont accompagnée n'ont fait que favoriser ces mutations. Désormais, il serait fréquent d'entamer et de finaliser les transactions en ligne. Ces changements demandent aux acteurs traditionnels de repenser leurs méthodes pour garder leur compétitivité. En effet, de nouvelles agences ont vu le jour, privilégiant les procédures virtuelles. Le nombre de clients qui auraient recours aux solutions digitales aurait aussi augmenté.

Des tâches automatisées pour un coût réduit

Jean Marc Torrollion, président de la Fnaim, le confirme. 20 fois plus de clients auraient eu recours à la signature électronique depuis le premier confinement. Le cofondateur de la plateforme Unlatch, François Marill, avance le même constat. Cette structure spécialisée dans l'immobilier d'entreprise propose un parcours entièrement digitalisé. Il aurait obtenu 100 clients supplémentaires en 2021 pour arriver à plus de 400 promoteurs à l'heure actuelle. L'entreprise avoue également avoir été sollicitée pour 700 nouveaux programmes.

Le numérique semble avoir fini par intégrer le secteur immobilier en France. Il a d'ailleurs permis à plusieurs nouveaux acteurs de faire leur entrée sur le marché. Les pratiques diffèrent d'une structure à une autre, mais l'objectif paraît identique. L'idée est d'automatiser le plus de tâches possibles afin de réduire les coûts. Ce qui en fait des concurrents redoutables pour les agences traditionnelles. De plus, les solutions proposées couvrent l'intégralité des besoins et des démarches pour les transactions.

Certaines plateformes permettent de gérer les charges de copropriété ou les habitats partagés. D'autres sont spécialisées dans le courtage de prêt immobilier ou la garantie locative.

Ces pratiques digitalisées ont d'abord été promues aux États-Unis avant de s'exporter dans d'autres pays. Dans l'Hexagone, elles ont été reprises par des structures comme Zefir, Dili ou Homeloop. Ces structures rachètent les biens aux propriétaires en promettant de finaliser la transaction en 7 jours. Pour ce faire, elles mettent en avant une offre ferme à la suite d'une visite d'estimation sur place.

Un succès favorisé par un marché tendu

Ces agences immobilières digitales ont leur propre méthode pour éviter que les biens stagnent. Elles s'appuient sur des algorithmes d'estimation et refusent ceux qui ont des caractéristiques spécifiques ou qui requièrent des travaux.

La start-up Zefir est aujourd'hui active à Paris et Lille, mais projette de s'étendre dans une douzaine de villes en France. Elle a organisé une levée de fonds en février 2022 qui lui a permis de collecter 20 millions d'euros. Elle se fixe un objectif de réaliser 350 ventes mensuelles. Cela lui permettrait d'atteindre environ un milliard d'euros en volume de transactions d'ici fin 2022.

Le modèle économique serait identique à celui des agences traditionnelles en prenant une commission de 6 à 8 % sur chaque transaction. Hosman, une autre plateforme en ligne, s'appuie pour sa part sur des visites et un rendez-vous d'estimation en présentiel. Le reste de la procédure se fait à distance à l'instar des comptes rendus ou des suivis de la vente.

Pour Jean Marc Torrollion, le succès de ce parcours numérisé repose sur les tensions qui existent actuellement sur le marché immobilier. La situation changerait dès qu'il sera nécessaire d'aller trouver les acheteurs. La plateforme Hosman semble en avoir conscience. Elle se positionnerait uniquement dans les villes où les biens se vendent assez rapidement. Active dans sept métropoles de l'Hexagone, chaque expert lui rapporterait actuellement 5 à 10 ventes tous les mois. Un chiffre qu'un agent immobilier ne peut atteindre qu'en trois voire six mois.

Source : meilleurtaux.com

- **06/04/2022 - Après deux ans de crise sanitaire, Meilleurs Agents dresse le bilan du marché immobilier**

« Malmené, bouleversé mais solide... » C'est en ces termes que Meilleurs Agents qualifie, dans son dernier baromètre des prix, le marché immobilier deux ans après le début de la crise sanitaire. Focus sur les points à retenir.

Avec un nombre de ventes record et des prix orientés à la hausse sur la quasi-totalité du territoire, force est de constater que le marché immobilier a fait plus que résister à cette période inédite. Au niveau national, les prix ont ainsi augmenté en moyenne de + 10,3 % au cours des 24 derniers mois.

A noter que les différents confinements semblent avoir laissé des traces chez les futurs acquéreurs. Ainsi, l'époque où la capitale et les 10 plus grandes agglomérations françaises jouaient le rôle de locomotive au niveau des prix semble bel et bien révolue. C'est particulièrement frappant pour la capitale dont les prix baissent pour la première fois depuis 2016. Après avoir connu des années d'euphorie, avec +16,8 % durant les deux années précédant la crise, et frôlé les 11 000 euros du m², la capitale est aujourd'hui la seule à être dans le rouge avec une baisse de 3,2 %.

Marseille renaît de ses cendres

A contrario, la cité phocéenne semble, quant à elle, avoir profité de la crise. Longtemps fragile, le marché immobilier marseillais est aujourd'hui beaucoup plus dynamique qu'au début de l'épidémie de coronavirus contrairement à toutes les autres grandes agglomérations. Non seulement ses prix ont augmenté de +10,9 % en 2 ans, mais sa tension immobilière s'est renforcée. Il y a aujourd'hui 14 % d'acheteurs de plus que de vendeurs contre seulement 10 % en mars 2020.

Les délais de vente moyens se sont, quant à eux raccourcis : 60 jours suffisent actuellement pour y vendre un bien, soit 6 jours de moins qu'il y a 2 ans. Si la commune a toujours eu de quoi séduire les acheteurs potentiels, l'état du marché de l'emploi pouvait les freiner. Ce qui n'est plus le cas aujourd'hui grâce aux possibilités du travail à distance.

Un rattrapage des prix

De même, les villes qui, il y a 2 ans, figuraient en queue du peloton occupent aujourd'hui les premiers rangs, à l'image de Strasbourg dont les prix ont bondi de +16,5 % depuis la crise sanitaire, ou encore de Lille (+11,2 %).

A l'opposé, Lyon par exemple, moteur du marché pendant de nombreuses années, n'a augmenté que de + 7,3 %, contre 23,8 % avant la crise.

En cause : un phénomène de rattrapage. En effet, les grandes villes qui ont le plus profité de la crise sont parmi celles qui affichaient les prix au m² les plus abordables et qui n'avaient pas connu de fortes augmentations au cours des 5 dernières années. A l'instar de Marseille et ses 3 098 euros/m² au 1er mars 2020 ; de Strasbourg, 3 130 euros/m² ; ou encore de Bordeaux, 4 672 euros/m².

Un besoin de verdure

Ce sont désormais les zones rurales qui enregistrent les plus fortes augmentations de prix. En 2 ans, elles ont grimpé de +11,9 %. Avec +13,1 % en 2 ans, ce regain d'attractivité touche plus particulièrement les zones péri-urbaines que les communes plus isolées (9,5 %).

Et pour cause : après 2 ans de crise sanitaire, les envies des ménages ont été bouleversées. Le besoin de verdure et d'espace revendiqué par les candidats à la propriété s'est concrétisé en 2 ans par une hausse presque deux fois plus rapide du prix des maisons (+12,7 %) par rapport à celui des appartements (+7,2 %), et par une attractivité beaucoup plus marquée des grandes banlieues.

Ainsi, alors que la ville Lumière semble perdre de son attrait, la petite couronne et surtout la grande couronne voient leurs prix s'envoler. Dans cette dernière, les tarifs ont littéralement bondi de + 8,5 % en 2 ans (+10, 9 % dans le Val d'Oise, +9,4 % dans l'Essonne et la Seine-et-Marne, +5,4 % dans les Yvelines). Soit 4 points de plus que dans la petite couronne et 11,7 points de plus qu'à Paris.

Source : *immomatin.com*

• 01/04/2022 - Immobilier francilien : les ventes baissent mais les prix résistent

01 Avril 2022 - Si les ventes ont baissé au cours du dernier trimestre 2021, les volumes restent toujours à des niveaux élevés. Côté prix, les maisons, des biens toujours très recherchés, voient leurs prix s'envoler...

La chambre des Notaires du Grand Paris vient de publier sa note de conjoncture arrêtée à fin janvier 2022 (avant la guerre en Ukraine). Un constat : l'activité est en demi-teinte. Avec 38.160 ventes de logements anciens de novembre 2021 à janvier 2022, le marché recule de 14 % par rapport à la période novembre 2020/janvier 2021. Une baisse encore plus notable (- 20 %) pour le secteur de la maison individuelle qui avait alors connu une forte poussée. Cependant, les volumes de ventes restent encore supérieurs de 5 % à la moyenne des ventes des dix dernières années pour cette période, avec des évolutions similaires pour les appartements (+ 5 %) et les maisons (+ 4 %). « Ce retour de l'activité à des niveaux proches des moyennes des dix dernières années ne surprend pas, mais devra être suivi avec attention dans le contexte difficile que nous connaissons actuellement », précisent les notaires du Grand Paris.

Des ventes qui baissent sauf à Paris. L'activité a bien résisté à Paris, comme les mois précédents. Pour les notaires, l'accalmie des prix explique en grande partie cette tendance. Parallèlement, les ventes d'appartements ont reculé de 19 % en petite couronne et de 10 % en grande couronne. Pour les maisons, les notaires observent une baisse de 18 % en petite couronne et de 21 % en grande couronne.

Les volumes de ventes

Logements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov 2021 - janvier 2022	38 160	8 380	12 430	17 340
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	-14%	-2%	-19%	-16%

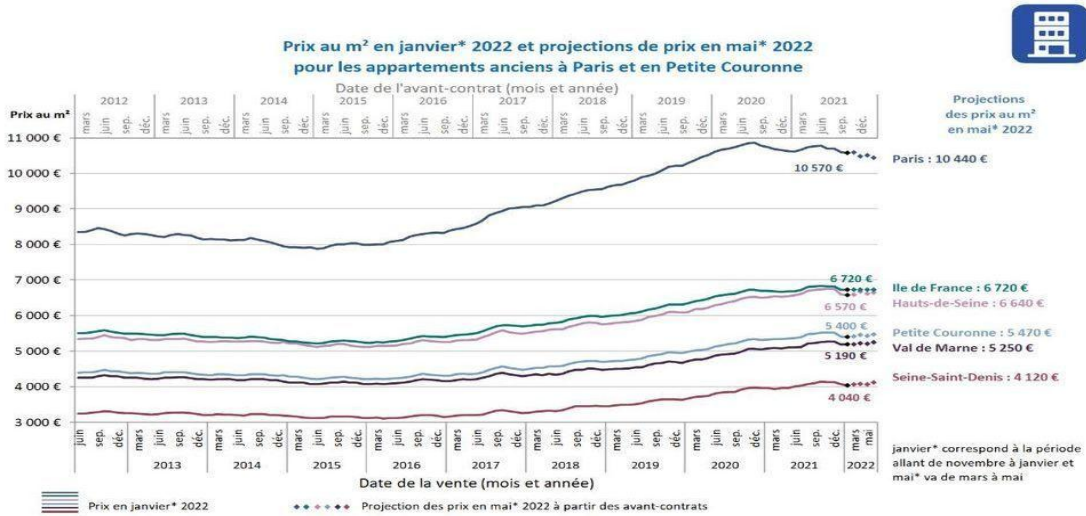
Appartements anciens		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov 2021 - janvier 2022	26 860	8 320	9 840	8 700
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	-12%	-2%	-19%	-10%

Maisons anciennes		Ile-de-France	Paris	Petite Couronne	Grande Couronne
Volumes de ventes	nov 2021 - janvier 2022	11 300	n.s.	2 600	8 650
Évolutions en 1 an	nov 2021 - janvier 2022 / nov 2020 - janvier 2021	-20%	n.s.	-18%	-21%

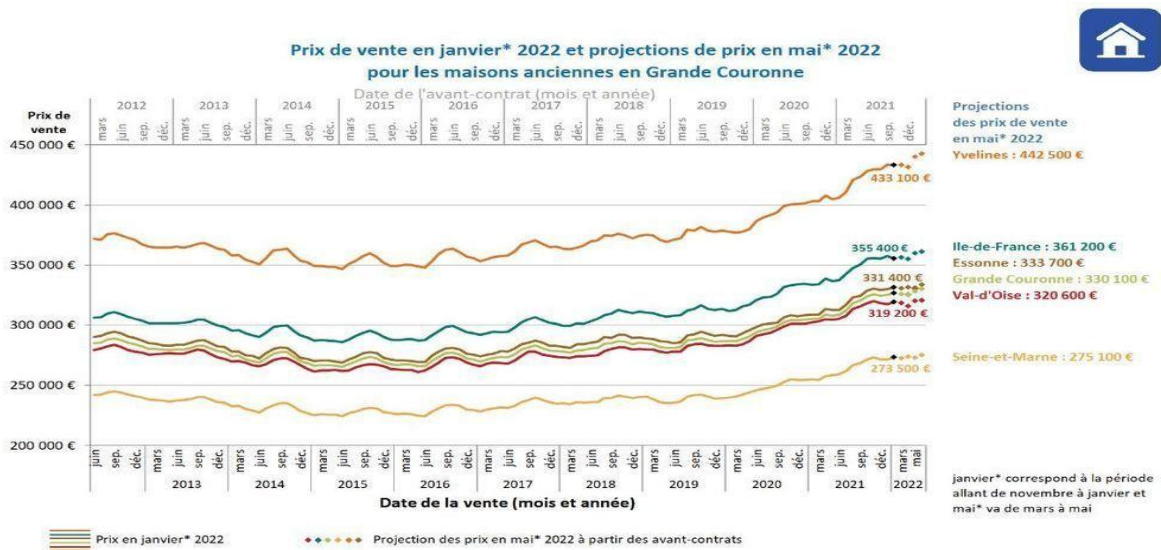
© Chambre des Notaires du Grand Paris

Légère baisse des prix à Paris. Côté prix, les notaires enregistrent une hausse globale de 2,3 %, mais avec d'importantes différences selon les marchés. Malgré la baisse des

volumes de ventes, la progression du prix des maisons reste soutenue (+ 6,5 % en un an). À l'inverse, le prix des appartements depuis un an est stable (+ 0,3 %). En revanche, l'érosion des prix continue dans la Capitale (- 1,6 % pour un mètre carré moyen de 10 570 €), mais elle est contrebalancée par les hausses en petite couronne (+ 1,3 % en un an) et surtout en grande couronne (+ 3,7 %).



Parti pour durer. D'après les premiers avant-contrats réalisés par les notaires, les tendances actuellement observées ont toutes les chances de se poursuivre. A Paris, ils s'attendent à un prix de 10 440 €/m², en baisse de 1,6 %. En revanche, de l'autre côté du périphérique et toujours pour les appartements, les prix semblent poursuivre sur leur lancée : + 1,8 % en petite couronne et + 3,9 % en grande couronne. Pour les maisons, les hausses de prix resteraient situées autour de 7 % en petite et en grande couronne.



Source : Pap.fr

- **27/04/2022 - Etats-Unis : nouvelle flambée des prix de l'immobilier**

(Boursier.com) — Nouvelle vive progression des prix américains de l'immobilier en février. Selon l'indice S&P Case-Shiller, les prix des maisons ont augmenté sur la période de 19,8% en glissement annuel après un bond de 19,1% en janvier. Il s'agit de la troisième lecture la plus élevée depuis la création de cet indice il y a 35 ans. L'indicateur '20-City' des 20 principales métropoles a encore progressé de 20,2% en glissement annuel, contre 18,9% le mois précédent, et +19% de consensus.

"L'environnement macroéconomique évolue rapidement et pourrait ne pas soutenir une croissance extraordinaire des prix des maisons pendant longtemps", écrit Craig Lazzara, directeur général de S&P DJI. "La reprise de l'activité économique générale après la Covid a alimenté l'inflation et la Réserve fédérale a commencé à augmenter les taux d'intérêt en réponse. Nous pourrions bientôt commencer à voir l'impact de l'augmentation des taux hypothécaires sur les prix des maisons".

Source : *Au cœur de l'immo* : Boursier.com

- **26/04/2022 - Les ventes de maisons neuves aux États-Unis affichent une baisse substantielle en mars**

Un rapport publié mardi par le Département du commerce a fait état d'une forte baisse des ventes de maisons neuves aux États-Unis au mois de mars.

Le Département du commerce a déclaré que les ventes de maisons neuves avaient chuté de 8,6 pour cent à un taux annuel de 763 000 par rapport à un taux révisé à la hausse de 835 000 en février.

Les économistes s'attendaient à ce que les ventes de maisons neuves diminuent de 0,9 pour cent, à un taux de 765 000 par rapport aux 772 000 déclarées à l'origine pour le mois précédent.

La forte baisse des ventes de maisons neuves est survenue alors que les ventes de maisons neuves dans le Sud ont chuté de 10,2 pour cent pour atteindre un taux de 414 000, tandis que les ventes de maisons neuves dans le Midwest ont chuté de 8,7 pour cent pour atteindre un taux de 94 000.

Les ventes de maisons neuves dans l'Ouest et le Nord-Est ont également chuté de 6,0 pour cent et 5,4 pour cent pour atteindre des taux de 202 000 et 53 000, respectivement.

Le rapport indique également que le prix de vente médian des maisons neuves vendues en mars était de 436 700\$, en hausse de 3,6 pour cent par rapport à 421 600\$ en février et en hausse de 21,4 pour cent par rapport à 359 600\$ il y a un an.

L'estimation des maisons neuves à vendre à la fin du mois de mars était de 407 000, soit 6,4 mois d'approvisionnement au taux de vente actuel. Les mois d'approvisionnement sont en hausse par rapport à 5,6 en février.

Mercredi dernier, la National Association of Realtors a publié un rapport distinct montrant que les ventes de maisons existantes ont connu une nouvelle baisse au cours du mois de mars.

NAR a déclaré que les ventes de maisons existantes avaient chuté de 2,7 pour cent pour atteindre un taux annuel de 5,77 millions en mars, après avoir chuté de 8,6 pour cent pour atteindre un taux révisé à la baisse de 5,93 millions en février.

Les économistes s'attendaient à ce que les ventes de logements existants chutent de 3,7 pour cent, à un taux de 5,80 millions par rapport aux 6,02 millions initialement déclarés pour le mois précédent.

Source : *weberser.com*

20/04/2022 - La hausse continue du taux d'intérêt immobilier aux États-Unis fait craindre le pire

En 2022, les États-Unis ont connu la plus forte croissance des taux de crédit immobilier jamais enregistrée au cours d'un trimestre. Si cette tendance se poursuit, le prêt ne sera plus accessible aux ménages ayant un revenu moyen. Cela aura des conséquences sur le secteur avec un marché qui va stagner. La révision du salaire perçu pourra être une issue.

L'année 2022 commence avec une situation plutôt critique pour l'immobilier américain. Les ménages font en effet face à l'envolée du taux d'intérêt bancaire. Le crédit représente pourtant une alternative pour faciliter l'accès au logement.

Pour les économistes, la situation demande une politique adaptée. Les activités dans le secteur immobilier pourraient en effet se mettre au ralenti si la hausse se poursuit. Pour cause, elle va entraîner l'exclusion des ménages à revenu médian. Il s'agit d'une éventualité pour l'heure. Certains spécialistes se montrent d'ailleurs rassurants. Le pays n'est pas au stade où il était avant la crise de 2008, du moins pour l'heure.

Les acheteurs particuliers en difficulté

Le pouvoir d'achat est le premier à être impacté par la flambée du taux prêt immobilier aux États-Unis. Certains finissent ainsi par renoncer à leurs projets d'acquisition. L'économiste Nadia Evangelou de la National Association of Realtors (NAR) fait part d'une baisse du nombre de transactions conclues. Et ce, depuis 4 mois. Le dynamisme porté par la pandémie semble avoir disparu. Le contexte sanitaire a en effet entraîné une chute du taux immobilier et de nombreux ménages en ont profité. Ils n'ont d'ailleurs pas été les seuls.

Les investissements menés par des promoteurs immobiliers se sont également multipliés. Aussi, en plus de l'augmentation du taux d'intérêt, les particuliers doivent faire face à leur concurrence. Ils étaient à l'origine de l'achat d'environ une maison sur cinq au cours des trois derniers mois de 2021. Cela représente 18,4 % des transactions pour un total de 80 000 acquisitions. La progression est de deux à trois points par rapport aux années précédant la pandémie.

Il est pourtant difficile de faire le poids face à eux selon un économiste du cabinet d'études Redfin. Ils sollicitent rarement des prêts bancaires. Ce qui renvoie à une concurrence entre des achats en espèces et des crédits immobiliers. De plus, l'évolution du taux d'intérêt a très peu d'impact sur eux. Pour les experts du groupe Oddo, avoir une politique monétaire bien pensée devient crucial. Un durcissement est d'ailleurs prévu en raison de l'inflation. Les spécialistes ont mis en avant trois éventualités qui représentent une menace pour le marché immobilier.

Les encours crédits encore moins de 50 % du PIB

Ce peut être une augmentation du prix immobilier, la croissance du taux d'intérêt ou la stagnation du revenu. Si ces trois situations se présentent, l'immobilier pourra s'effondrer. Deux solutions permettent alors de s'en sortir : l'augmentation de l'endettement ou la dégradation de la qualité du crédit. Dans l'un comme dans l'autre cas, les risques ne sont pas moindres.

Ces dernières semaines, le taux pour un prêt hypothécaire fixe à 30 ans se situait aux environs de 4,67 %. Il a bondi de 1,5 point depuis janvier 2022. Il s'agit de la plus importante croissance enregistrée sur trois mois aux États-Unis en plus de trois décennies. En mars, un ménage percevant un revenu médian devait payer 170 dollars supplémentaires par mois pour ce type de crédit.

Le prix immobilier a progressé en parallèle alors que le nombre de maisons mis en vente est en baisse. Cette situation est en partie due à l'appétence pour les logements individuels avec la pandémie. À cela s'ajoute la pénurie pour ce type de biens sur le marché américain. Les constructions neuves ne sont pas toujours une alternative avec la flambée du prix des matériaux. Les économistes d'Oddo soulignent néanmoins que le niveau d'avant la crise de 2008 n'est pas atteint pour l'instant.

A l'époque, les encours de crédits représentaient 73 % du PIB. Ils sont à 49 % actuellement et évoluent lentement depuis 2021 grâce à une économie qui se porte bien. La proportion des investissements résidentiels s'aligne pour leur part à 4,7 % en 2021, une moyenne historique.

Source : meilleurtaux.com

- **20/04/2022 - USA : -2,7% de ventes de logements anciens en mars**

(CercleFinance.com) - En mars 2022, les ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont diminué de -2.7% par rapport à février 2022, et de -4.5% par rapport à mars 2021, selon la Fédération nationale des agents immobiliers (NAR). En rythme annualisé, les ventes s'établissent à 5.77 millions d'unités.

La NAR précise que sur un an, le stock de logements invendus a légèrement augmenté pour s'établir à 950 000 fin mars (contre 870 000 un mois plus tôt), ce qui représente 2 mois de stock, au rythme actuel des ventes.

Par ailleurs, le prix médian du logement ancien vendu a progressé de 15% en un an, à 375 300 dollars.

Source : latribune.fr

- **19/04/2022 - USA : stabilité des mises en chantier en mars**

(CercleFinance.com) - Selon le Département du Commerce, les mises en chantier de logements sont restées à peu près stables (+0,3%) en données corrigées des variations saisonnières le mois dernier aux États-Unis, à 1.793.000 en rythme annualisé, un niveau supérieur au consensus.

Le nombre de permis de construire de logements américains, censé préfigurer les mises en chantier futures, a lui aussi pratiquement stagné (+0,4%) à 1.873.000 en mars, un niveau-là aussi au-dessus de l'estimation moyenne des économistes.

Source : latribune.fr

- **07/04/2022 - Bulle immobilière aux USA : les prix des maisons ont grimpé de +20% en une année, avec la remontée des taux, l'explosion de la bulle couve**

La Réserve fédérale (FED) de Dallas l'a souligné la semaine dernière, le marché immobilier américain montre des signes de "**formation d'une bulle**". **Les prix des maisons sont 20 % plus élevés qu'à la même période en 2021.** Le faible niveau des stocks de logements - lié en partie aux pénuries dues à la pandémie - devrait maintenir la pression sur les prix en 2022. Toutefois, la Fed s'inquiète que l'évolution des prix soit désormais détachée des fondamentaux. La flambée actuelle des taux hypothécaires pèsera sur le comportement des consommateurs américains déjà mis à rude épreuve mais elle s'avère bienvenue pour freiner la demande de logements.

Les prix explosent à la hausse

Selon l'indice S&P Case Shiller, les prix des logements américains ont augmenté de 19,2 % en janvier sur une base annuelle (+1,6 % sur une base mensuelle), les prix dans 12 des 20 villes suivies enregistrant une croissance à deux chiffres. Même si le taux de croissance de ces prix semble se modérer progressivement depuis août 2021, ils restent à des taux historiquement élevés.

Immobilier US : vers un atterrissage brutal ou en douceur ?

L'offre sur le marché du logement américain est tendue depuis des années, notamment en raison de pénuries structurelles dans l'offre d'entrée de gamme. En outre, ces déséquilibres ont pu être affectés par la pandémie. Les perturbations de la chaîne d'approvisionnement ont ralenti la construction et l'achèvement des logements, tandis que la flambée actuelle des coûts des intrants (notamment le bois et l'acier) a également pesé sur le climat de la construction.

Les pénuries de main-d'œuvre se sont toutefois résorbées si bien que le nombre d'employés dans le secteur de la construction a retrouvé son niveau d'avant la pandémie. La faiblesse de l'offre face à la hausse de la demande s'est traduite par un appauvrissement des stocks de logements – un paramètre clé à surveiller.

Selon la National Association of Realtors, le nombre de logements existants invendus a atteint des niveaux historiquement bas, avec environ 870 000 maisons actuellement en vente aux États-Unis, contre 2 millions avant la crise. En février 2022, 84 % des maisons vendues étaient sur le marché depuis moins d'un mois. Certes, les permis de construire sont en hausse de 10 % sur l'année et de 30 % par rapport à 2020, mais ils n'ont jamais retrouvé les niveaux de 2007. À l'avenir, nous pensons que l'offre de logements devrait continuer de maintenir la pression sur les prix, même si elle n'explique pas la hausse exponentielle récente des prix, surtout au regard de la baisse attendue de la demande en 2022.

Taux de crédit immobilier à 4.67% sur 30 ans

Autre constat, les taux hypothécaires américains sont orientés à la hausse depuis le début de l'année 2021, augmentant rapidement à partir de janvier 2022, les prêteurs anticipant les prochaines hausses de taux de la Fed. Le taux d'intérêt fixe des prêts hypothécaires américains à 30 ans atteint 4,67 %, son plus haut niveau depuis décembre 2018. Historiquement - depuis le milieu des années 1980 - une hausse aussi brutale des taux hypothécaires fixes (>100 points de base) s'est rarement produite. Ce phénomène refroidit la demande de logements américains, mais rien n'indique que cette hausse pèsera sur les prix dans le contexte actuel. Les facteurs liés à l'offre peuvent expliquer une partie de la progression des prix des logements, mais selon la Fed de Dallas, la hausse actuelle des prix est en décalage avec les fondamentaux du marché depuis le troisième trimestre 2021.

Dernière crise immobilière de 2008

Cette situation ne concerne pas seulement les États-Unis, car la Fed a établi ce même constat dans un certain nombre de pays. Les hausses mondiales reflètent en partie la réponse des gouvernements et des banques centrales à la pandémie, qui ont stimulé les revenus et abaissé les coûts d'emprunt par le biais de transferts fiscaux et d'une politique monétaire accommodante. À mesure que ces effets s'atténuent, la hausse des prix devrait également s'atténuer. Pour autant, les ménages américains sont en bien meilleure posture aujourd'hui qu'à l'aube de la crise financière de 2008. Les banques ont été plus prudentes dans leurs attributions de prêts et la dette des ménages est plus faible (65 % du PIB) qu'en 2008 (85 %). La proportion de propriétaires américains ayant souscrit des prêts hypothécaires à taux d'intérêt révisables - un facteur de vulnérabilité clé pendant la crise de 2008 - est également tombé à moins de 10 % de la population (contre environ 35 % en 2008). Par conséquent, malgré d'autres contraintes à relever aujourd'hui (croissance négative des salaires réels, hausse des taux et des prix des logements etc.), les situations des consommateurs ne sont pas les mêmes (les emprunts excessifs ne sont pas à l'origine de la hausse des prix) et un atterrissage brutal n'est pas à l'ordre du jour. La vulnérabilité des consommateurs aux taux hypothécaires variables est nettement plus faible et l'offre de logements historiquement basse. Toutefois, cette envolée des taux hypothécaires et la pression imposée aux consommateurs peuvent conduire à un atterrissage en douceur.

Source : francetransactions.com

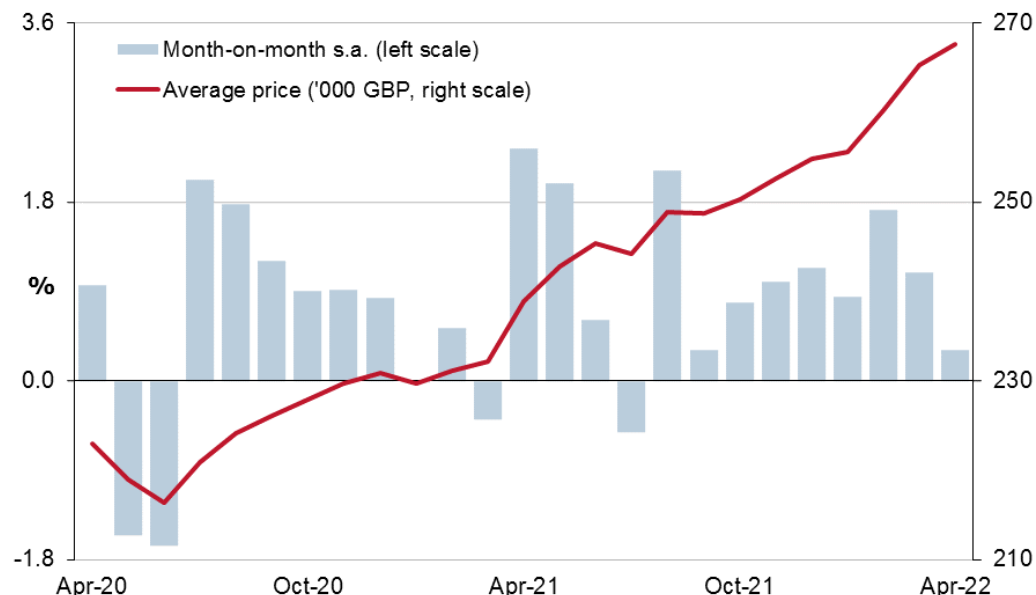
- **29/04/2022 - Royaume-Uni Immobilier Avril 2022**

Selon la Nationwide Building Society, les prix des logements ont augmenté de 0,3 % en termes désaisonnalisés d'un mois à l'autre en avril, après la hausse de 1,1 % enregistrée en mars.

Sur une base annuelle, les prix des maisons ont augmenté de 12,1 % en avril, après une hausse de 14,3 % en mars. Les prix des logements en avril ont continué d'être stimulés par une offre de logements tendue, un marché du travail solide et des changements dans les préférences en matière de logement à la suite de la pandémie.

Sur les perspectives, Robert Gardner, économiste en chef chez Nationwide, a déclaré :

«Nous continuons de nous attendre à ce que le marché du logement ralentisse au cours des prochains trimestres. La compression des revenus des ménages devrait s'intensifier, l'inflation devant encore augmenter et atteindre peut-être des chiffres à deux chiffres au cours des prochains trimestres si les prix mondiaux de l'énergie restent élevés. De plus, en supposant que les conditions du marché du travail restent solides, la Banque d'Angleterre est susceptible d'augmenter encore les taux d'intérêt, ce qui exercera également un frein sur le marché.



Source : focus economics.com

- **07/04/2022 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni atteignent un niveau record en mars alors que l'offre reste insuffisante**

Les prix des logements au Royaume-Uni ont augmenté de plus de 43 000 £ depuis le début de la pandémie, atteignant un niveau record en mars, car un manque d'offre et une forte demande ont fait grimper les prix avant un ralentissement attendu lié à la hausse du coût de la vie.

Les prix des maisons ont augmenté de 1,4 % le mois dernier par rapport à février, ce qui représente le rythme de croissance le plus rapide en six mois, selon le fournisseur de prêts hypothécaires Halifax. Le prix moyen d'une propriété a atteint un record de 282 753 £.

Depuis le premier verrouillage national en 2020, les prix moyens des logements ont augmenté de 43 577 £. En mars, la valeur d'une maison a augmenté de 11 % par rapport au même mois l'an dernier, l'un des taux de croissance les plus élevés depuis 2007.

Russell Galley, directeur général à Halifax, a déclaré que, bien qu'il y ait des preuves que davantage de maisons arrivent sur le marché, « le problème fondamental demeure que trop d'acheteurs recherchent trop peu de propriétés ».

L'épargne des ménages accumulée pendant la pandémie a également contribué à stimuler la demande.

Mark Harris, directeur général du courtier en prêts hypothécaires SPF Private Clients, a déclaré que «les prêteurs sont toujours désireux de prêter et ont beaucoup d'argent disponible pour le faire, permettant aux emprunteurs qui sont peut-être assis sur des économies considérables accumulées pendant le verrouillage de se débrouiller pour se permettre un plus grand bien».

Les acheteurs ont cherché à profiter des taux hypothécaires qui restent à un niveau historiquement bas malgré la hausse des taux d'intérêt de la Banque d'Angleterre lors de ses trois dernières réunions.

Le sud-ouest de l'Angleterre était la région la plus performante du Royaume-Uni en termes d'inflation annuelle des prix des logements, à 14,6 %, le taux d'augmentation le plus élevé depuis septembre 2004.

Mais les prix des logements au Pays de Galles, dans le Sud-Est et en Irlande du Nord ont également augmenté rapidement avec des taux de croissance annuels à deux chiffres.

La vigueur du marché du logement a largement reflété la demande croissante de propriétés plus grandes dans des endroits moins peuplés qui a commencé pendant la pandémie alors que de plus en plus de personnes adoptaient le travail hybride.

En revanche, Londres est restée à la traîne avec un taux de croissance annuel de 5,9 %, soit la moitié du rythme de la moyenne nationale. Cependant, les prix de l'immobilier dans la capitale ont accéléré par rapport aux mois précédents. Nicholas Finn, directeur général de l'agence immobilière Garrington Property Finders, a déclaré qu'il s'agissait d'une « indication claire du regain d'intérêt des acheteurs pour la vie en ville ».

Les experts s'attendent à ce que la croissance des prix de l'immobilier ralentisse dans les mois à venir en raison d'une accessibilité réduite et des pressions croissantes sur les finances des ménages.

Source : [lesactualités.news](https://www.lesactualités.news)

- **01/04/2022 - Mise à jour du marché du logement au Royaume-Uni - avril 2022**

CROISSANCE DES PRIX DES MAISONS LA PLUS FORTE EN 18 ANS, AVEC PEU DE PERSPECTIVES DE RALENTISSEMENT DANS UN AVENIR PROCHE

Les prix des logements ont augmenté de 1,1 % en mars, avec une croissance annuelle désormais de 14,3 %, la plus forte croissance depuis 2004 selon Nationwide. La croissance a été forte dans toutes les régions, mais la croissance annuelle a été la plus forte au Pays de Galles (+ 15,3 %) et la plus faible à Londres (+ 7,4 %). Elle continue d'être alimentée par un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande.

Malgré des signes alléchants d'augmentation de l'offre, le déséquilibre par rapport à la demande devrait perdurer et les prix devraient augmenter au cours des prochains mois. Alors qu'un nombre croissant d'arpenteurs ont signalé une augmentation des nouvelles instructions, selon la RICS, ils restent une minorité. Le nombre de maisons arrivant sur le marché a également dépassé les nouvelles ventes depuis janvier, selon TwentyCi. Cependant, il faudra du temps pour que ces faibles signes de nouvelle offre répondent aux niveaux élevés de la demande et aient un impact sur la croissance des prix.

Malgré la faible disponibilité des stocks, l'activité commerciale reste soutenue. Les ventes réalisées en février étaient supérieures de 17 % à la moyenne de 2017-2019.

Le nombre de ventes convenues est également resté élevé, environ 15 % au-dessus de la moyenne 2017-19. Le nombre de transactions conclues chaque mois devrait donc rester élevé au moins au cours des prochains mois. Cela signifie que notre prévision de 1,24 million de transactions cette année sera probablement dépassée.

Les vents contraires économiques ne feront pas grand-chose pour ralentir le marché à court terme. Bien que le taux de base de la Banque d'Angleterre ait augmenté à 0,75 % le mois dernier, les taux des prêts hypothécaires restent bas. De même, la hausse du coût de la vie mettra du temps à peser sur le marché du logement, qui est tiré par des ménages plus aisés, mieux à même de faire face à la hausse des coûts

À plus long terme, la hausse du coût de la vie et la hausse des taux d'intérêt hypothécaires limiteront considérablement la croissance des prix. Le niveau d'activité sur le marché peut également être réduit. Les primo-accédants seront les plus touchés et ils sont également confrontés à l'augmentation rapide des prix de location, ce qui réduira le montant d'argent qu'ils peuvent épargner pour une caution.

La croissance de la valeur locative reste forte, à 10,2 % sur un an à février, tirée par un écart important entre la demande et l'offre. Contrairement au marché des ventes, il n'y a aucune indication d'augmentation de l'offre.

La croissance des prix des logements a été la plus forte dans certaines parties du pays de Galles. Blaenau Gwent et Merthyr Tydfil ont enregistré une croissance annuelle de 24 % et 22 % respectivement. La croissance a été la plus faible dans le London Borough of Newham, en baisse de 4,3 %.

Source: savills.com

- **26/04/2022 - La demande de résidences secondaires en Espagne augmente de 50% et continuera de croître en 2022**

Des augmentations sont observées depuis la mi-février et continueront d'augmenter jusqu'en décembre.

Pâques marque le début de la période de l'année où l'on enregistre le plus grand volume de voyages vers des destinations de vacances ou des résidences secondaires en Espagne. Bien que les destinations de tourisme culturel telles que Madrid, Barcelone ou Séville soient parmi les plus recherchées par les Espagnols pour profiter de ces dates, la demande de résidences secondaires sur la côte espagnole semble avoir retrouvé son éclat après la pandémie, tant pour les Espagnols que pour les étrangers. Nous vous donnons tous les détails.

1. Demande de résidences secondaires en Espagne
2. Personnes entre 55 et 65 ans ayant des économies
3. Qu'en est-il des acheteurs étrangers en Espagne ?
4. La rentabilité d'un investissement dans une résidence secondaire en Espagne
5. Propriétés à vendre en Espagne

Demande de résidences secondaires en Espagne

Le réseau immobilier Compracasa estime que la demande de résidences secondaires à usage privé a augmenté de 50% en Espagne. Cette croissance se produit depuis la mi-février, avec la réouverture des établissements hôteliers et la réactivation du tourisme, notamment sur les Costas espagnoles. C'est une tendance qui devrait se poursuivre jusqu'en décembre, faisant de 2022 l'année de la reprise après que beaucoup n'aient pas été en mesure d'officialiser les opérations en 2021.

Cette augmentation de la demande de résidences secondaires en Espagne est particulièrement marquée sur la Costa Blanca, où Benidorm arrive en tête. Ici, le réseau immobilier Compracasa a doublé le nombre de transactions mensuelles par rapport à 2021. Benidorm et la Costa Blanca sont suivis par une demande concentrée à Torrevieja, Santa Pola et la Costa del Sol, avec Marbella, la côte de Malaga et Benalmádena en tête.

Personnes entre 55 et 65 ans ayant des économies

Bien que la demande de résidences secondaires ait doublé, Compracasa souligne que le gros boom concerne les résidences secondaires à usage personnel. Ainsi, l'esquisse de ses acquéreurs répond à un profil mature, âgé entre 55 et 65 ans, qui achète un bien avec son épargne ou demande un financement entre 30% et 40% pour compléter son épargne. Ces acheteurs viennent principalement de Madrid, du Pays basque et de Saragosse.

En outre, dans une moindre mesure, le réseau immobilier a également détecté un boom des transactions d'acheteurs sévillans, qui optent pour les zones de Cadix et Huelva ; et ceux de Cordoue, dont la demande est concentrée à Malaga et Fuengirola.

Qu'en est-il des acheteurs étrangers en Espagne ?

Outre ce profil d'acheteurs d'origine espagnole, Compracasa a également analysé la demande des acheteurs étrangers sur la côte espagnole.

La demande des acheteurs britanniques reste élevée, principalement sur la Costa del Sol, tandis que les acheteurs allemands préfèrent les zones du sud de l'Andalousie. Les acheteurs français, quant à eux, préfèrent les emplacements de la Costa Brava tels que Roses et L'Escala.

« Les ressortissants russes étaient autrefois l'un des profils les plus actifs sur le marché de la résidence secondaire dans les zones côtières de la Communauté valencienne, de l'Andalousie et de la Catalogne. Maintenant, après l'annulation du Golden Visa, nous remarquons une augmentation de l'intérêt des citoyens de des pays comme la Roumanie et l'Ukraine voisine, qui sautent sur l'occasion d'investir et d'acheter des actifs, notamment à Malaga et à Benalmadena », déclare **Toni Expósito, PDG de Compracasa.**

La rentabilité d'un investissement dans une résidence secondaire en Espagne

Le logement a toujours été le choix de nombreux investisseurs privés en Espagne. En effet, acheter un bien immobilier pour le louer est l'un des investissements les plus courants, qui permet un rendement annuel compris entre 5 et 7%. Chez Compracasa, ils pointent également un boom des achats dont le bien a besoin d'être rénové et donc exonéré du paiement de la taxe de transfert de propriété (ITP) dans certaines communes, et qui offrent des rendements compris entre 10 et 15% à court terme. « C'est un type d'investisseur qui, une fois qu'il achète, a tendance à répéter », explique le PDG de Compracasa.

Propriétés à vendre en Espagne

Si vous envisagez d'acheter une propriété sur la côte espagnole, consultez la vaste sélection de propriétés d'idealista à travers le pays, y compris ces destinations populaires auprès des expatriés et des étrangers.

Source : Idealista.com

- **24/04/2022 - Les Marocains, champions de l'achat de biens immobiliers en Espagne**

Les Marocains sont les premiers acheteurs de biens immobiliers en Espagne. C'est ce que révèle le dernier bulletin du Conseil général du notariat espagnol.

Avec 5 162 transactions réalisées au cours du second semestre 2021 sur un total de 63 934 contre 5 168 au premier semestre 2021, les Marocains sont les étrangers qui ont acheté le plus de biens immobiliers en Espagne, indiquent les données du Conseil général des notaires.

Parmi les étrangers résidents, les Marocains et les Roumains ont acquis le plus de logements dans presque toute la péninsule, excepté en Galice et dans les archipels et dans la Communauté valencienne, où la part des Allemands, des Italiens, des Portugais et des Britanniques était plus élevée.

À fin décembre 2021, les achats de logements effectués par les étrangers ont augmenté de 41,9 % en glissement annuel, après la forte baisse enregistrée au premier semestre 2021 (-37,3 %) et au second semestre (-10,8 %) de l'année 2020.

Par ailleurs, les Marocains sont ceux qui ont payé les logements au prix moyen par mètre carré le plus bas, soit 668 euros. Ils sont suivis par les Roumains (une moyenne de 990 euros/m²), et les Équatoriens (1 087 euros/m²). La moyenne nationale s'élève à 2 016 euros/m².

Source : bledinet

- **06/04/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en mars 2022**

Éditorial Avril 2022 : L'inflation à 10% et les prix de l'immobilier ?

L'inflation a presque atteint 10% en mars 2022 en Espagne (+9,8%), du jamais vu depuis 1985. La logique serait de penser que le secteur immobilier suivra, avec une hausse de prix des biens immobiliers résidentiels à l'achat et à la location de 10% !

Eh bien ! Non ...

Et pour plusieurs raisons.

D'abord l'interventionnisme agissant de l'Etat espagnol qui vient de décider en mars 2023 de limiter l'augmentation des prix des loyers à 2% au second trimestre 2022.

Cet interventionnisme étatique ne plaît pas aux investisseurs étrangers qui limiteront leurs achats et leurs investissements.

La baisse des achats s'accompagne normalement d'une stabilité des prix, et certainement pas d'une hausse.

Le modèle du « build to rent » sera aussi mis en pause en attendant de voir ce que fera le gouvernement au second trimestre. Et là cela réduira l'offre dans le neuf et il pourrait avoir une hausse des prix sensibles dans ce secteur.

Ensuite, en temps de crise, le consommateur attend ! Les acheteurs dans l'immobilier seront donc plus frileux. Ils décaleront leurs achats jusqu'à la fin de la crise, comme ils l'ont fait pour le Covid. Donc là aussi, une baisse de la demande qui ne se traduira pas par une hausse de prix.

Et au final, des taux d'intérêt augmenteront (et ont d'ailleurs déjà augmenté dans la plupart des banques), ce qui ne favorisera pas les nouveaux crédits hypothécaires.

Les prix de vente pourraient donc augmenter dans le neuf (qui représente environ 10% du marché résidentiel), mais ils devraient rester stables dans le marché de l'ancien.

Quant aux prix des locations, il est probable que la mesure gouvernementale de limiter la hausse des loyers à 2% soit effective sur toute l'année 2022.

Nombre de transactions record en 2021

En Espagne comme partout en Europe, l'année 2021 est une année record en nombre de transactions immobilières. Au total 674.014 opérations, le chiffre le plus haut depuis 2007. 38% de plus qu'en 2020 et 18% de plus qu'en 2019. Au 4ème trimestre, 192.866 transactions ont été enregistrées, c'est le trimestre le plus actif depuis le 4ème trimestre 2006. Toutes les régions espagnoles ont connu un boom immobilier en 2021 après une forte baisse en 2020, en particulier les Baléares (+53% en 2021 par rapport à 2020, -26% de en 2020 par rapport à 2019). Alors 2021 est-il un simple rattrapage d'une mauvaise année 2020 ou le révélateur d'une hausse pérenne de l'activité immobilière résidentielle ?

Déficit record de logements en Espagne

Selon la Deutsche Bank, il y a un déficit de 500.000 logements en Espagne. Selon Savills, il manquerait 1,2 millions de logements pour satisfaire la seule demande locative d'ici 2030. De tous les pays d'Europe, l'Espagne est le pays où le déficit de logements est le plus élevé. Pourquoi alors que la bulle immobilière des années 2000 a laissé des centaines de milliers de logements inoccupés ? D'abord parce que ces logements n'ont pas été construits là où était la demande. La plupart ont été construits dans des zones touristiques littorales alors que la demande est à la périphérie des grands centres urbains. Ensuite parce que la qualité des logements construits laisse à désirer. Et ils ne correspondent plus à l'offre actuelle qui est plus d'espace avec des terrasses et jardins. Autres problèmes : le manque de terrains disponibles et les coûts toujours plus élevés de la construction.

Le Gouvernement nationalise les loyers

Dans les contrats locatifs, la hausse des prix des loyers est indexée sur l'indice IPC qui mesure cette inflation. Or cet indice en mars est de 9,8% ce qui renchérirait les loyers réactualisés de près de 10% ! Le gouvernement espagnol a alors décidé d'intervenir sur le prix du marché locatif libre en appliquant une mesure extraordinaire qui consiste à appliquer, par décret, une limite de 2 % à l'actualisation annuelle des loyers entre le 1er avril et le 30 juin 2022. Idealista a estimé que les propriétaires perdront et donc que les locataires gagneront 560 millions d'euros. Il est probable, selon nous, que cette mesure soit reconduite jusqu'à la fin de l'année car l'inflation ne reculera pas si vite.

Barcelone attire 70% des entreprises technologiques en 2021

Selon CBRE, 70% des entreprises technologiques qui se sont installées en Espagne ont choisi Barcelone.

Par rapport aux autres villes européennes, la capitale catalane est également en tête du classement des villes les plus exposées au secteur technologique (48 %), devant Amsterdam (37 %), Dublin (31 %), Bucarest (29 %) et Londres (29 %). Les atouts de Barcelone sont la création de la zone 22@, des prix immobiliers compétitifs et des surfaces importantes disponibles. Les entreprises technologiques les plus intéressés par Barcelone sont dans le gaming (jeux).

Le Tribunal Constitutionnel annule le plafonnement des loyers en Catalogne

Le 10 mars, la Cour constitutionnelle a rendu un arrêt dans lequel elle a déclaré nuls et inconstitutionnels plusieurs articles de la loi catalane 11/2020 sur le contrôle des loyers en Catalogne. Notamment celui qui fixait une limite au prix du loyer dans des « zones tendues ». Jusqu'à présent, 60 municipalités catalanes l'avaient mise en œuvre dont Barcelone et les plus grandes villes. La décision de la Cour n'affecte pas les contrats en cours, mais les contrats à venir. A noter que le Gouvernement espagnol prévoit le même type de plafonnement dans la nouvelle loi sur le logement en Espagne.

Loi de limitation des achats étrangers aux Baléares ?

A la demande du Parlement des Baléares, l'exécutif insulaire a décidé d'étudier la possibilité de limiter l'achat de résidences secondaires par des étrangers sur les îles. Et ce dans le but de réduire le problème de l'offre de logements dans l'archipel. Un groupe de travail sera créé, qui disposera d'un an pour analyser les réglementations existantes et les problèmes particuliers des îles Baléares. Les achats de logements par des étrangers aux Baléares ont représenté 39% des transactions au quatrième trimestre de 2021. Par ailleurs, les prix des logements dans les îles Baléares ont enregistré une hausse de 8% en glissement annuel en mars 2022

Fincas rusticas à la mode

Au cours des dernières années, le volume de fincas rusticas (biens ruraux) à la vente a augmenté de 16 % en 2021 par rapport à 2020 et même de 47 % par rapport à 2019. La demande a elle augmenté de 25 % en 2021. C'est un doublement par rapport à la période pré-pandémie. Les provinces où la pression sur la demande est la plus forte sont Guipúzcoa, Badajoz et Ourense, tandis que Segovia, Cuenca et Toledo sont les zones où l'offre a le plus augmenté.

Madrid a reçu 73% des 29 milliards d'investissements étrangers en Espagne

29 milliards d'euros ont été investis par des étrangers en Espagne en 2021. C'est 18% de plus qu'en 2020. C'est surtout le quatrième trimestre qui a explosé avec 14 milliards d'euros. La Communauté de Madrid est la grande gagnante avec 21 milliards d'investissements étrangers, soit 73% du total reçu par l'Espagne. La Catalogne n'a reçu que 3 milliards. Les principaux investisseurs étrangers sont Luxembourgeois (9 milliards) et Français (7 milliards)

Incertitudes sur le marché immobilier européen

En ce début d'année 2022, les nuages s'amoncellent sur le secteur immobilier européen. En cause, l'inflation, l'économie et le conflit en Ukraine. Les investisseurs sont maintenant plus sélectifs. Deux classes d'actifs se distinguent clairement : l'immobilier de bureaux, notamment en France et en Allemagne, et la logistique, où les volumes d'investissement sont en forte hausse. Les investisseurs préfèrent les actifs de pointe, centraux, flexibles, avec des services efficaces et à faible consommation énergétique.

Confidentiel et Express des News en Avril 2022

NEWS EN AVRIL 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- L'Espagne est le pays d'Europe où on dîne le plus tard, entre 21h30 et 22h30 ; à l'opposé, en Norvège on dîne entre 16h et 17h !
- Le volume total des investissements immobiliers en Europe devrait atteindre 300 à 330 milliards d'euros.
- Discrètement, la majorité des banques commerciales européennes ont relevé en mars leurs taux de crédit hypothécaire.

- La part des acheteurs étrangers dans les acquisitions immobilières en France est au plus bas depuis 10 ans.
- Les prix de l'immobilier résidentiel sont en baisse à Paris pour le 7ème mois consécutif ; au total la baisse est de 4% depuis l'été 2021.
- Le prix moyen d'un loyer à New York en février 2022 est de 3300 euros, soit 28% de plus qu'un an auparavant.
- L'architecte burkinabé Diébédo Francis Kéré a reçu le Prix Pritzker d'Architecture 2022, devenant ainsi le premier architecte africain à remporter la prestigieuse récompense.
- Une entreprise japonaise prévoit de construire un immeuble de 4 km de haut (800 étages).
- L'inflation en Allemagne en mars est de +7,3%, un record depuis la réunification !
- Le géant immobilier chinois Evergrande vend 521 millions d'euros d'actifs pour faire face à ses dettes.
- L'Euribor 3 mois au 1er avril 2022 est à -0,46%, son niveau le plus haut depuis juillet 2020.
- **NEWS EN AVRIL 2022 EN ESPAGNE**
- Les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté de 3,7% en 2021.
- En mars 2022, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté de 0,6% (+0,4% à Madrid et +1,1% à Barcelone).
- Selon Idealista, 15% des logements se sont vendus en moins d'une semaine en février ; à l'opposé, 16% sont en vente depuis plus d'un an.
- Bankinter prévoit une hausse des prix immobiliers de 2% en 2022 et 1% en 2023.
- Pour cause de décès dus au Covid, le nombre de logements hérités mis à la vente a augmenté de 40% en 2021.
- Seulement 2,5% du parc de logements espagnols est constitué de logements sociaux (contre 9,3% au niveau européen).
- 50 chantiers de promotion immobilière sont arrêtés pour cause de hausse des prix des matériaux de construction et de l'énergie.
- La Communauté de Madrid doit construire 23.000 logements par an pour satisfaire la demande des 10 prochaines années.
- L'Espagne n'accorde plus de Golden Visa pour les citoyens russes en raison de la guerre en Ukraine.
- Barcelone investira 100 millions d'euros sur 10 ans pour transformer le site de l'Escola Industrial en un centre d'innovation et de recherche.
- Root Real Estate met en vente ses studios cinéma de Madrid pour 400 millions d'euros.
- La chaîne de grands magasins Corte Inglés met à la vente 30 immeubles pour 700 millions d'euros.
- Le montant total de l'investissement immobilier au 1er trimestre 2022 en Espagne est de 3800 millions d'euros.
- 1000 millions d'euros ont été investis dans l'hôtellerie au 1er trimestre 2022.
- Les arènes de Fuengirola sont à la vente pour 4,5 millions d'euros.
- Le conseil municipal d'Alovera (Guadalajara) a donné le feu vert à la construction de la plage d'Alovera, la plus grande plage artificielle d'Europe.
- Le volume des data centers va quadrupler en 3 ans sous l'impulsion de Facebook, Google et Amazon.

- 3 millions de m², c'est la surface logistique qui sera créée dans les deux prochaines années à Madrid et Barcelone.
- C'est dans la Communauté de Madrid qu'on paye le moins d'impôts en Espagne ; à l'opposé, c'est en Catalogne qu'ils sont les plus élevés.
- PwC prévoit une inflation de 6,6% en 2022 et une croissance de 4,3% en Espagne.
- La Banque d'Espagne a revu en baisse ses prévisions de croissance pour 2022 à 4,5%, et à l'inverse à la hausse l'inflation pour 2022 à +7,5%.
- L'inflation en mars 2022 est de +9,8%, 2,2% de plus qu'en février et un record absolu depuis presque 40 ans, en 1985.

Source: acheterenespagne.fr

• **06/04/2022 - Toujours plus de Belges achètent en Espagne, mais les prix augmentent**

L'agence spécialisée Azull observe également une hausse des prix de l'immobilier espagnol.

L'agence immobilière belgo-espagnole Azull, qui compte quatre bureaux, deux en Belgique, à Anvers et Braine-l'Alleud, et deux dans la péninsule ibérique, à Murcie et Marbella, est spécialisée dans la vente de maisons et appartements en Espagne à un public de seconds résidents belges.

Chaque année, elle relaie les dernières statistiques ayant trait à l'immobilier de loisir en Espagne afin d'offrir une vue complète du marché à ses clients potentiels.

Mouvement de rattrapage

En ce début avril 2022, Azull a fait le point sur l'année écoulée. Selon les chiffres officiels des autorités publiques espagnoles, 564 570 propriétés ont été vendues en Espagne en 2021, dont 60970 à des étrangers. "C'est plus que l'année précédente: en 2020, le total était de 418890, dont 46050 à des étrangers", relève Azull dans un communiqué.

Parmi ces aficionados de la brique de villégiature espagnole, Azull recense 3410 Belges – de quoi l'amener à calculer que près de dix biens ont été achetés chaque jour par des Belges en Espagne en 2021. "Cela représente une augmentation de 12% par rapport à 2020, où ils étaient 3040", indique Azull, qui souligne "une résurgence considérable" de l'intérêt de nos compatriotes pour l'immobilier espagnol, "même si l'on est encore loin de l'année record 2018, lorsque 4108 Belges avaient réalisé leur rêve de devenir propriétaire en Espagne".

La pandémie de Covid-19 a joué un rôle, estime l'agence. "Pendant les restrictions de voyage, nous avons remarqué une diminution générale des ventes de biens immobiliers en Espagne. Les gens avaient peur de la crise sanitaire et de l'incertitude qui l'accompagnait. De plus, personne n'a envie de se promener avec un masque buccal par 37 degrés. Les restrictions ont maintenant disparu et nous constatons que bon nombre de candidats acquéreurs franchissent le pas", développe Marleen De Vijt, directrice d'Azull, citée dans le communiqué, qui pointe un "mouvement de rattrapage" l'an dernier.

Hausse des prix

En matière de prix, la moyenne pour l'achat d'une seconde résidence en Espagne en 2021 atteint 179887 euros, gagnant 8% par rapport à 2020. Cette tendance haussière se poursuit pour la septième année consécutive, rappelle Azull. "Nous nous y attendions, mais cette forte augmentation est tout de même surprenante, souligne Marleen De Vijt. Avant la crise sanitaire, les prix avaient légèrement baissé en raison d'une offre excédentaire, mais ce n'est plus le cas. L'offre limitée, combinée à la hausse des prix des matériaux de construction, entraîne désormais une augmentation des prix de l'immobilier en Espagne."

Pas de quoi, toutefois, freiner l'appétit des Belges pour la péninsule ibérique, tempère l'agence. Selon Marleen De Vijt, "la demande en biens immobiliers espagnols reste très

élevée: nous recevons quotidiennement des Belges à la recherche d'une résidence secondaire ou même désireux de s'installer définitivement en Espagne". Et de confier s'attendre à ce que cet empressement perdure en 2022. "Il n'est pas illogique que les Belges soient attirés par l'Espagne: pour le même bien, vous payez 250000 euros ici, contre seulement 180000 euros en Espagne. En outre, la TVA sur les nouveaux bâtiments n'est que de 10% en Espagne tandis qu'elle est de 21% en Belgique. De plus, les droits d'enregistrement [prélevés sur une seconde résidence] en Belgique sont de 12,5% (à Bruxelles et en Wallonie) ou de 12% (en Flandre) alors qu'en Espagne, ils sont même réduits dans certaines régions", compare-t-elle.

La Costa Blanca plébiscitée

Pour ce qui est des destinations phares, c'est encore et toujours la Costa Blanca qui l'emporte dans le coeur des Belges en 2021 puisque 1370 de nos compatriotes y ont acquis un bien. "La région d'Alicante reste de loin la plus populaire auprès des Belges", salue Azull, qui note cependant que la Costa del Sol tente de la rattraper avec 815 nouveaux propriétaires belges en 2021. Par le passé, la tendance voulait que la Costa Blanca attire toujours deux fois plus de Belges que la Costa del Sol. "La Costa Blanca a longtemps été bien moins chère que la Costa del Sol, mais depuis quelques années, les prix de l'immobilier y augmentent. Par conséquent, les Belges se tournent désormais davantage vers la Costa del Sol car la différence de prix se réduit", explique Marleen De Vijt.

L'impact de la guerre en Ukraine

Une question reste en suspens, qui est susceptible de chahuter les ventes sur le marché immobilier espagnol, c'est l'impact de la guerre en Ukraine. Lequel serait limité, rassure Azull, puisque, sur les 60970 biens acquis par des étrangers en 2021, 2% seulement l'ont été par des Russes. Un chiffre en baisse depuis l'année record 2014. "Les Russes achètent principalement dans la région d'Alicante et sur la Costa del Sol, dans le segment supérieur de 2 millions d'euros ou plus. Actuellement, cette offre affiche une pénurie. Cela signifie que les propriétés dans cette gamme de prix trouveront rapidement d'autres acquéreurs. Les Allemands, les Français et les Néerlandais, notamment, sont de plus en plus intéressés par ce type de biens", conclut Marleen De Vijt.

Source: *lalibre.be*

• 19/04/2022 - Crise de confiance dans l'immobilier chinois

Le marché chinois des obligations immobilières à haut rendement a connu une course effrénée au cours des six derniers mois. Une grande partie du secteur se négocie déjà à des niveaux de détresse, en raison de la crise de confiance sans précédent qui a englouti le secteur en raison de réglementations strictes, de contrôles restrictifs sur les produits de prévente, de préoccupations concernant la transparence financière et d'une série de défauts de paiement très médiatisés. Aux valorisations actuelles, le marché a déjà intégré des risques élevés de restructuration de la dette.

Le coup dur porté à la confiance des investisseurs envers le secteur est survenu à un moment où le secteur continue de faire face à des besoins de refinancement élevés. Les marchés des capitaux étant pratiquement fermés pour de nombreux promoteurs, une nouvelle restructuration de la dette semble imminente.

Un assouplissement sélectif dans le secteur immobilier a été mis en œuvre dans un mouvement bien accueilli par les autorités.

Sur une note positive, le cycle de resserrement de la politique immobilière s'est terminé – selon nous – après des mois de faiblesse des données immobilières et des activités économiques chinoises en général. En fait, un assouplissement sélectif dans le secteur immobilier a été mis en œuvre dans un mouvement bien accueilli par les autorités, bien qu'avec un impact positif marginal à ce jour. En l'absence de politiques de soutien qui changent la donne, les tensions de liquidité persisteront et davantage de développeurs devront restructurer leur dette à court terme.

Le graphique de la semaine montre les dispersions des prix des obligations dans le secteur immobilier chinois à haut rendement au 31 décembre 2021 et au 11 avril 2022. Malgré une certaine reprise des prix des obligations par rapport aux creux de la mi-mars 2022, environ 68% des obligations immobilières à haut rendement se négociaient à des niveaux de détresse inférieurs à 70 au 11 avril 2022, contre 52% au 31 décembre 2021. En approfondissant davantage, 50% du secteur se négocie à des prix inférieurs à 40 au 11 avril 2022, contre 19% au 31 décembre 2021.

Le marché a déjà intégré les risques élevés de restructuration de la dette



- **18/04/2022 - Chine : les investissements immobiliers en hausse de 0,7% au premier trimestre**

Les investissements dans la promotion immobilière ont augmenté de 0,7% en glissement annuel au cours du premier trimestre de 2022, a-t-on appris lundi des données publiées par le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Pendant cette période, les investissements dans la promotion immobilière ont atteint environ 2.780 milliards de yuans (environ 435,44 milliards de dollars), selon les données du BES.

Les investissements dans les bâtiments résidentiels ont augmenté de 0,7% sur un an à environ 2.080 milliards de yuans sur la période janvier-mars.

Source: French.china.org.cn

- **15/04/2022 - Chine : les prix des logements sont généralement stables en mars**

BEIJING, 15 avril (Xinhua) -- La Chine a continué à voir un marché immobilier généralement stable en mars, avec la croissance mensuelle des prix de l'immobilier dans les villes de premier rang en déclin, selon les données officielles publiées vendredi.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont légèrement progressé de 0,3% en glissement mensuel en mars, selon le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les prix des logements d'occasion dans ces quatre villes ont augmenté de 0,4% en mars, contre une hausse mensuelle de 0,5% en février.

Les prix des logements neufs dans les villes de deuxième rang sont restés stables par rapport à février, tandis que ceux dans les villes de troisième rang ont baissé de 0,2% en glissement mensuel le mois dernier.

"En mars, les prix de l'immobilier dans 70 grandes villes ont présenté une tendance stable en base mensuelle", a déclaré Sheng Guoqing, statisticien du BES, ajoutant que les prix de l'immobilier dans ces villes avaient baissé ou enregistré un ralentissement de leur croissance en base annuelle.

Les prix des logements neufs dans les villes de premier rang ont augmenté de 4,3% en mars sur un an, contre 4,4% en février. Les prix des logements neufs dans les villes de deuxième rang ont progressé de 1,6%, et ceux dans les villes de troisième rang ont diminué de 0,6% par rapport à la même période l'année dernière.

Source : French.xinhuanet.com

- **13/04/2022 - Le secteur de l'immobilier est en crise en Chine**

Le secteur de l'immobilier a contribué à l'essor de l'économie chinoise depuis longtemps. Des millions de logements ont été construits pour satisfaire les besoins de la population. Le BNS ou bureau national des statistiques rapporte une baisse du prix de l'immobilier dans les 70 villes principales au cours du mois de février 2022.

Le secteur immobilier fait partie des bases de l'économie du pays. Avec la construction, il constitue plus de 25 % du PIB. Ces deux domaines ont par ailleurs appuyé l'économie post-Covid et servent de motrice à différents secteurs. Dernièrement, le prix de l'immobilier a connu une baisse en Chine. De nombreux promoteurs immobiliers menacent en effet de faire faillite. Cette situation explique entre autres le faible rythme de l'évolution du prix des logements neufs dans le pays. Le géant de l'immobilier chinois, Evergrande, fait partie des entreprises en difficulté. Sa situation précaire affecte tout le secteur, car elle entraîne l'hésitation auprès des acheteurs.

Les promoteurs immobiliers en difficulté

Un investissement locatif permet au propriétaire de bénéficier d'un supplément de revenu. Il faut toutefois bien choisir la ville, le logement et le promoteur.

En Chine par exemple, la situation est délicate, puisque les entreprises immobilières sont touchées par les dispositions de 2020. L'objectif de ces dernières était d'un côté de stabiliser le secteur immobilier qui était accablé par les dettes et de limiter les emprunts des promoteurs. Ainsi, la plupart d'entre eux se trouvent en difficulté depuis ce temps.

L'Economic Daily est plutôt pessimiste sur le sujet. Le journal rapporte :

Il faudra un certain temps pour rétablir la confiance des acheteurs envers les promoteurs.

L'accès à un logement avant le mariage est une étape normale pour certains habitants chinois. C'est pourtant cette frénésie qui est en partie à l'origine de l'établissement des dispositions de 2020.

Le BNS souligne également la hausse du prix dans différentes métropoles en janvier dernier. C'était notamment le cas à Shanghai, Pékin et Shenzhen (au sud).

Le secteur évolue lentement

En 2020, les autorités ont remarqué le flux de dettes engendré par des abus de spéculations. Cette constatation leur a incité à assainir le secteur avec les « trois lignes rouges ». Il s'agit de ratios prudentiels afin de limiter les demandes de crédit effectuées par le promoteur. Cependant, le résultat de cette décision s'est avéré catastrophique pour le secteur de l'immobilier.

En février dernier, l'évolution du coût d'un logement neuf est le plus faible au cours des six dernières années. Elle est de 2 % seulement alors qu'en janvier, la progression sur un an était encore de 2,3 %. C'est le Bureau National des Statistiques (BNS) qui a présenté ce rapport le mercredi 16 mars 2022. Il ajoute qu'une croissance de coût aussi basse n'a pas été rapportée depuis 2015 avec un taux de 1,6 % en décembre.

Le prix des logements a chuté dans les principales villes du pays, rapporte le BNS. Il s'agit entre autres de Shenzhen sud, Pékin, Canton et Shanghai. L'agence Bloomberg indique toutefois que la diminution des coûts est de l'ordre de 0,13 %. Ce repli est d'ailleurs constaté depuis six mois.

Source : meilleurtaux.com