

# FAITS MARQUANTS DUMOIS DE JANVIER 2022

## Maroc

- ▶ Hausse des ventes de ciment de 14,8% en 2021 ;
- ▶ Augmentation des crédits à l'immobilier de 2,8% à fin novembre 2021 (hausse de 5,2% des crédits à l'habitat et baisse de 4,7% des crédits à la promotion immobilière et une baisse de 0,4% un an) ;
- ▶ Bond des recettes de la conservation foncière de 42 % par rapport à 2020 et 21 % par rapport à 2019;
- ▶ 73% de la demande de logements concerne les classes moyennes et les plus vulnérables ;
- ▶ Progression du secteur BTP de 4,2% rapport à 2020 et une croissance de 4% est attendue en 2022 ;
- ▶ Hausse des prix des matériaux de construction, ayant impacté l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) qui a naturellement connu une hausse globale de 0,2% au troisième trimestre ;
- ▶ Adoption dans le futur d'une nouvelle approche en utilisant les nouvelles technologies pour contrôler les bidonvilles, reloger sur place et incorporer de nouveaux acteurs dont les régions ;
- ▶ Initiation d'une nouvelle offre « Green Park Bernoussi » par la holding Anouar Invest, qui s'inscrit dans le cadre du programme national de logements sociaux à 250.000 dirhams ;
- ▶ Création de «Biben» par le Groupe Yamed et le groupe international Sergic, une joint-venture spécialisée dans l'administration de biens pour accompagner l'immobilier marocain.

## France

- ▶ Hausse des autorisations de construire de 18,9% et des mises en chantiers de 10,7 % par rapport à 2020 ;
- ▶ Envolée des permis de construire pour les maisons individuelles de 25,8% en 2021 ;
- ▶ Hausse des ouvertures de chantier de logements individuels de 13,4% avec 19.100 unités ;
- ▶ Bond des autorisations de logements en résidence de 9,8 % et des logements collectifs de 14,6 % ;
- ▶ Bond des mises en chantier de logements collectifs ou en résidence de 8,9 % sur un an ;
- ▶ Augmentation des prix de 5% en moyenne l'année dernière ;
- ▶ Hausse de la collecte du crowdfunding immobilier de 82 % entre 2020 et 2021;
- ▶ Bond du volume de transactions de +9,9 % sur un an. Le volume des ventes dans l'ancien a progressé de 15% en un an et celui de l'immobilier de luxe a explosé depuis le début de la crise sanitaire;
- ▶ Hausse de l'activité du secteur de la construction de 3% à fin décembre 2021 ;
- ▶ Accélération de la demande pour atteindre +18 % au national en 2021 par rapport à 2020 ;
- ▶ Hausse des achats de résidences secondaires. de 6% en 2021 pour représenter 7% des acquisitions.

## Etats-Uni

- ▶ Hausse des ventes de maisons neuves de près de 12% en 2021 ;
- ▶ Augmentation de l'activité du secteur de 8,5% par rapport à 2020 ;
- ▶ Bond du prix médian d'un logement ancien de 15,8% de plus qu'en décembre 2020 ;
- ▶ Hausse des mises en chantier de logements de 2,5% sur un an et des permis de construire de 6,5% par rapport à décembre 2021 ;
- ▶ Pénurie de logements : le stock de logements disponibles a atteint un creux historique au début de l'année et la concurrence a été extrêmement vive.

## Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix des loyers de 9,9% à l'extérieur de Londres et de 10,9 % à Londres sur un an ;
- ▶ Bond du nombre de locataires cherchant un logement de 32% en un an alors que le nombre de propriétés disponibles a été divisé par deux ;
- ▶ Forte hausse de la demande accompagnée d'une baisse de l'offre.

## Espagne

- ▶ Hausse des ventes immobilières de 40% sur l'année ;
- ▶ Bond du prix moyen des logements de 3,7 % par rapport à l'année précédente ;
- ▶ Augmentation de la demande de 15% pour le neuf qui attire de plus en plus de jeunes ménages ;
- ▶ Hausse des coûts de construction de 8% pour cause de renchérissement des matières premières ;
- ▶ Progression des prix des logements de 4,2% au 3ème trimestre 2021 ;
- ▶ Entrée en vigueur de nouvelles règles visant à prévenir l'évasion fiscale et la loi du sol.

## Chine

- ▶ Hausse des investissements dans le développement immobilier de 4,4% sur un an en 2021 ;
- ▶ Progression des investissements dans les bâtiments résidentiels de 6,4% en 2021 ;
- ▶ Légère baisse des prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou de 0,1% en décembre ;
- ▶ Baisse des prix des logements neufs de 0,3% dans 31 villes de second rang et 35 villes de troisième rang en glissement mensuel ;
- ▶ Recul des ventes des 100 principaux promoteurs chinois de 3,5 %.

# AU SOMMAIRE

## Maroc

P 3-17

- 25/01/2022 - Immobilier : Green Park Bernoussi, la nouvelle offre économique d'Anouar Invest
- 19/01/2022 - Anouar Luxury lance son nouveau projet immobilier de haut standing : « Biarritz Anfa Océan » à Casablanca
- 19/01/2022 - Immobilier au Maroc 2022 bilan et évolution
- 19/01/2022 - Logement : Une demande de deux millions d'unités exprimée
- 18/01/2022 - Habitat et Urbanisme. Voilà la vision El Mansouri pour un toit décent pour les Marocains...
- 18/01/2022 - Immobilier Marocain : il reste beaucoup à faire pour une vraie relance
- 18/02/2022 - Habitat et Urbanisme. Mme Mansouri déclare la guerre aux Agences Urbaines...
- 17/01/2022 - Immobilier au Maroc : une reprise en trompe-l'œil
- 16/01/2022 - Immobilier : légère embellie en 2021, beaucoup reste à faire pour la relance
- 13/01/2022 - Le secteur du BTP et ses acteurs devraient bien se comporter cette année (BKGR)
- 08/01/2022 - Immobilier: «La reprise du secteur sera difficile en 2022»
- 06/01/2022 - Ciment: Les ventes en hausse de près de 15% à fin décembre
- 05/01/2022 - Bidonvilles à Casablanca El Mansouri préfère le relogement au recasement
- 02/01/2022 - Matériaux de construction : une flambée qui affecte l'immobilier
- 02/01/2022 - Immobilier : L'abaissement des taux à lui seul n'est pas suffisant
- 01/01/2022 - En vue d'accompagner l'immobilier marocain : Yamed et Sergic créent une joint-venture

## France

P 18-36

- 31/01/2022 - Un marché immobilier ancien dynamique, mais transformé
- 28/01/2022 - Immobilier : le neuf a le vent en poupe
- 28/01/2022 - La collecte 2021 du crowdfunding immobilier frôle le milliard d'euros
- 28/01/2022 - Logements : davantage de constructions qu'avant la crise sanitaire
- 20/01/2022 - Les prévisions de l'année 2022 pour le marché immobilier français
- 19/01/2022 - « Un marché de l'immobilier ancien en trompe-l'œil en 2021 »
- 18/01/2022 - Les prix de l'immobilier continuent de flamber
- 17/01/2022 - Marché immobilier : qu'attendre de 2022 ?
- 14/01/2022 - Le bâtiment a terminé 2021 sur une note positive et encourageante pour 2022
- 13/01/2022 - L'immobilier de luxe français confirme sa bonne santé en 2021
- 12/01/2022 - Bilan immobilier de l'année 2021 et tendances pour 2022
- 03/01/2022 - 2021, L'année de tous les records pour le marché de l'immobilier
- 03/01/2022 - 2022, une année immobilière de vérité
- 01/01/2022 - 2021, année faste pour l'immobilier français

## Etats-Unis

P 37- 41

- 27/01/2022 - Après l'explosion des prix immobiliers, les tarifs des maisons neuves reculent aux états-unis
- 21/01/2022 - Avec plus de 6 millions de ventes en 2021, le marché immobilier est en surchauffe aux états-unis
- 19/01/2022 - Etats-Unis : mises en chantier et permis de construire en hausse
- 11/01/2022 - Aux états-unis, derrière plusieurs incendies meurtriers, une crise du logement social
- 03/01/2022 - Actualité économique et immobilière en floride – janvier 2022

## Royaume-Uni

P 42- 45

- 29/01/2022 – Le Brexit et le marché immobilier : que réserve l'avenir ?
- 27/01/2022 - avec 10% de hausse en un an, jamais les loyers au Royaume-Uni n'avaient augmenté si vite
- 11/01/2022 - Au Royaume-Uni, les promoteurs immobiliers sommés de changer les revêtements dangereux
- 03/01/2022 - L'immobilier en surchauffe au Royaume-Uni ?

## Espagne

P 46- 53

- 25/01/2022 - Les perspectives d'avenir du marché immobilier espagnol
- 24/01/2022 - Les marchés du logement de luxe en Espagne qui ont le plus augmenté et baissé après la pandémie
- 05/01/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en Janvier 2022
- 01/01/2022 - Nouvelle loi espagnole sur l'immobilier à partir de janvier 2022

## Chine

P 54 - 56

- 19/01/2021 - Chine : les investissements dans le développement immobilier en hausse de 4,4% en 2021
- 19/01/2022 - Les promoteurs immobiliers chinois font face à d'importantes échéances de dette en 2022
- 15/01/2022 - Chine : les prix des logements reculent légèrement en décembre
- 11/01/2022 - Chine : comment un krach immobilier perturbe toute l'économie du [pays](#)
- 07/01/2022 - Les difficultés s'accroissent dans l'immobilier chinois

[Lire le détail...](#)

- **29/01/2022 - Du nouveau dans l'affaire Bab Darna**

**Poursuivi en état d'arrestation, Mohamed El Ouardi, PDG du groupe immobilier Bab Darna, est soupçonné d'avoir transféré les fonds de ses victimes vers le Panama. La Brigade nationale de la police judiciaire (BNPJ) de Casablanca a ouvert une enquête sur les nouvelles accusations.**

L'affaire Bab Darna n'a visiblement pas fini de livrer ses secrets. Lors d'une réunion avec le procureur général Hassan Daki, les représentants des victimes du scandale de Bab Darna ont évoqué le détournement de fonds par Mohamed El Ouardi vers le Panama et demandé l'ouverture d'une enquête, rapporte Hespress. Ils affirment que le propriétaire de l'entreprise immobilière ont utilisé les fonds dans un groupe d'investissement panaméen appelés « BOD CAPITAL », dont le siège central se trouve au Panama. Le ministère public a confié une enquête à la Brigade nationale de la police judiciaire de Casablanca, à la suite de ces nouvelles accusations.

Ces nouveaux éléments font suite à une demande de la défense des victimes lors du procès de l'accusé devant la cour d'appel de Casablanca. Elle a demandé qu'une expérimentation soit menée sur les comptes bancaires des sociétés appartenant aux accusés. Une requête qui a été formulée après l'apparition de nouveaux documents mettant en évidence le transfert de fonds entre plusieurs pays. Selon les explications de l'avocat Mourad Elajouti, qui a déposé cette requête, il est question de connaître le cheminement des fonds et des transferts effectués à partir des comptes bancaires des accusés et de leurs filiales.

Le groupe immobilier Bab Darna avait commercialisé près d'une douzaine de projets immobiliers fictifs, tous standings confondus, entre 2017 et 2018 sans posséder le moindre terrain où les immeubles seraient érigés. En tout, plus de 1 200 réservataires ont été arnaqués. Outre Mohamed El Ouardi, le directeur général, O.E.B, le directeur commercial, H.E.B, la directrice administrative et financière, A.A, le directeur technique, F.O, du comptable, M.T, et un notaire, M.M. sont également poursuivis en état d'arrestation dans cette arnaque estimée à plus de 400 millions de dirhams.

Source : *bladi.net*

- **28/01/2022 - Ciment: Les ventes se raffermissent de 14,8% en 2021**

Les ventes de ciment, baromètre phare du secteur bâtiment et travaux publics (BTP), se sont raffermies de 14,8% en 2021, après une baisse de 10,7% un an auparavant, indique la Direction des études et des prévisions financières (DEPF).

Comparativement à fin 2019, ces ventes se sont accrues de 2,5%, précise la DEPF dans sa note de conjoncture de janvier 2022, faisant observer que l'activité BTP fait partie des secteurs qui ont confirmé leur reprise au cours de 2021.

De leur côté, les crédits à l'immobilier se sont appréciés de 2,8% pour atteindre 298,4 milliards de dirhams (MMDH) à fin novembre 2021, relève la même source.

Cette évolution est due au bon comportement des crédits à l'habitat (+5,2%, après +2,1%) en dépit du retrait des crédits à la promotion immobilière de 4,7% et ce, après un repli de 10,8% à fin septembre 2021 et une baisse de 0,4% un an plus tôt.

Source : *consonws.ma*

- **26/01/2022 - Maroc : nette amélioration des recettes de la conservation foncière**

**Pour l'exercice 2021, l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) a enregistré de solides performances, réalisant des recettes estimées à 8,1 milliards de dirhams en progression de 42 % par rapport à 2020 et 21 % par rapport à 2019.**

En dépit de la crise sanitaire et de la conjoncture morose dans le secteur immobilier, l'ANCFCC a connu des hausses significatives en matière d'établissement des titres fonciers, de superficie immatriculée et de recettes, indique un communiqué de l'agence.

Ces résultats financiers placent nettement l'Agence au rang des tout premiers contributeurs au budget général de l'État, avec 3,3 milliards DH en 2021 et 4 milliards DH prévus pour cette année, a précisé la note.

Dans le détail, l'immatriculation foncière s'est fortement accélérée au cours des dernières années : 8,6 millions d'hectares ont été immatriculés en 6 ans et 2,2 millions de titres fonciers ont été créés. Cette dynamique est particulièrement soutenue en milieu rural, où sont créés, aujourd'hui, 175 000 titres fonciers chaque année en moyenne dans le cadre de l'immatriculation foncière d'ensemble gratuite au profit des populations rurales (148 communes rurales).

De plus, l'année 2021 a été marquée par l'aboutissement de la digitalisation des processus de production du cadastre et de la conservation foncière. 1,6 million de formalités notariales et 40 000 dossiers cadastraux sont traités électroniquement, avec signature électronique sécurisée et horodatage des transactions et des documents.

*Source : bladi.net*

- **25/01/2022 - Immobilier : Green Park Bernoussi, la nouvelle offre économique d'Anouar Invest**

**Anouar Invest dévoile sa nouvelle offre de logement économique. Initié par sa filiale «Anouar Al Mostakbal», le nouveau projet, baptisé Green Park Bernoussi, s'inscrit dans le cadre du programme national de logements sociaux à 250.000 dirhams.**

Il propose en effet un vaste choix de logements sociaux, soit 1.600 appartements économiques et 200 appartements moyen standing et 250 locaux commerciaux. «Ce projet a été pensé afin de garantir une offre résidentielle de qualité et fonctionnelle offrant 10.000 m<sup>2</sup> d'espace vert magnifiquement conçu pour assurer un cadre de vie serein et agréable à ses résidents», indique le Groupe immobilier.

Notons que Green Park Bernoussi jouit d'un emplacement stratégique. Il se positionne à 2 minutes de l'autoroute, à proximité des transports en commun, et proche de toutes les commodités.

Pour rappel, Anouar Invest a réussi au fil des années à diversifier ses activités en investissant dans d'autres secteurs comme la distribution, l'immobilier, la logistique, les matériaux de construction, l'agriculture ainsi que la biotechnologie. La holding est engagée dans une démarche éthique et responsable confortant ainsi son image d'entreprise citoyenne.

*Source : aujourd'hui.ma*

- **19/01/2022 - Anouar Luxury lance son nouveau projet immobilier de haut standing : « Biarritz Anfa Océan » à Casablanca**

ANWAR LUXURY, filiale de la holding ANOUAR INVEST, dévoile son nouveau projet immobilier de luxe : « BIARRITZ ANFA OCEAN ». Situé à 2 minutes du Morocco Mall, sur le boulevard de Biarritz à Casablanca, « BIARRITZ ANFA OCEAN » est un programme immobilier de haut standing s'étalant sur plusieurs hectares.

Minutieusement pensé par ANWAR LUXURY, ce projet, dont les travaux ont démarré fin 2021, propose un large choix de lots de terrains pour villas à partir de 600m<sup>2</sup>, et d'appartements en R+2 à partir de 80m<sup>2</sup>. Fonctionnels et bien ensoleillés, les appartements de « BIARRITZ ANFA OCEAN » offrent des finitions de grande qualité ainsi qu'un design élégant.

Outre son emplacement stratégique en front de mer, « BIARRITZ ANFA OCEAN » offre de nombreux privilèges : un cadre de vie paisible et raffiné avec piscines, espaces verts, une très belle vue sur mer ainsi qu'un accès direct à la plage. Résidence fermée et entièrement sécurisée, « BIARRITZ ANFA OCEAN » bénéficie aussi des commodités

du haut standing alliant confort et modernité. Fidèle à ses valeurs de qualité, ANWAR LUXURY offre ainsi une résidence de choix.

Source : chantiersdumaroc-communique

- **19/01/2022- Immobilier au Maroc 2022 bilan et évolution**

**Le marché de l'immobilier Marocain a connu de nombreux rebondissements ces derniers mois et le secteur a été fortement bouleversé.**

Dans ce contexte de reprise économique où le risque épidémique plane encore, le marché immobilier Marocain poursuit sa progression.

Les financements et les transactions en 2021 sont en hausse par rapport à 2020, avec quelques nuances laissant présager un ralentissement à moyen terme.

Depuis le début de la crise sanitaire en 2019, et même au plus fort de la pandémie de la COVID-19, NOURRESKA a vu (après un léger ralentissement) la demande augmenter grâce aux envies d'achat qui convergent vers un besoin de sortir des grandes villes et du centre-ville.

Loin du centre-ville, les acheteurs sont de plus en plus tournés vers des achats réfléchis avec un haut niveau d'exigences en termes de rapport qualité-prix.

Ils sont aussi plus attentifs aux considérations d'espaces verts et de proximité avec la nature des exigences qui ont considérablement augmenté la demande sur certaines régions et villes Marocaines (Dar Bouazza, Bouskoura, Sidi Rahal, Mohammedia, Bouznika, Benslimane, Zenata...).

Grace à cette nouvelle tendance et malgré la crise l'immobilier espérons que la marche se portera plutôt bien en 2022.

Les professionnels ont en effet constaté une hausse sur nombre de recherches immobilières sur 12 mois entre le 1er trimestre de 2020 et celui de 2021 a même été record.

Nous constatons une hausse du volume de recherches sur les sites immobiliers de biens dans les grandes villes dans de l'ancien et le nouveau .

**L'évolution du besoin d'achat :**

Une étude sectorielle entamée par la plateforme Sarouty.ma sur 6 grandes villes Marocaines a démontré que 65% des Marocains sondés ont exprimé leur volonté de changer de logement en 2022.

Une mutation a 40% de ceux qui souhaitent acheter avec l'expression leur besoin en espace vert dans et/ou autour de leur logement actuel .

Les changements de comportements et l'analyse ont également montré que 80 % des Marocains tiennent en compte le prix, 60 % le quartier et 30 % la finition...

Source : Nourreska.com

- **19/01/2022 - Logement : Une demande de deux millions d'unités exprimée**

Elle concerne à hauteur de 73% les classes moyennes et les plus vulnérables

Une nouvelle génération de documents d'urbanisme est en cours de préparation. Ils se caractériseront par la flexibilité en termes de cahiers des charges favorisant ainsi les investissements.

L'élaboration d'un nouveau programme de logements se basera sur les consultations avec les professionnels. L'ambition étant de satisfaire les attentes des Marocains en matière de logement. C'est ce qu'a confirmé Fatima Ezzahra El Mansouri, ministre de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, lors d'une réponse à une question orale à la Chambre des représentants. La ministre relève à ce propos que la demande de logement a atteint, à ce jour, deux millions d'unités, dont 73% concernent les classes moyennes et les plus vulnérables.

En effet, le département de l'habitat œuvre à rapprocher l'offre et la demande conformément aux dispositions du nouveau modèle de développement, en l'occurrence le soutien direct au citoyen, la cohésion sociale et l'amélioration de la qualité de construction. Interrogée sur la mise en œuvre de projets de logements économiques et sociaux, la ministre a mis en exergue lors de son intervention l'impact du contexte pandémique sur le secteur. Il ressort que les projets ont baissé de moitié sur la période 2019-2020. Le passage de Fatima Ezzahra El Mansouri à la Chambre des représentants a également porté sur la situation difficile que vivent les habitants du monde rural. La ministre a passé en revue les différentes actions engagées par son département.

Citons dans ce sens la délimitation des contournements des villages non couverts par les documents d'urbanisme, la généralisation des documents d'urbanisme dans les collectivités territoriales, l'incitation à la création de parcelles à équipement réduit ou progressif, ainsi que l'assistance technique et architecturale.

La ministre s'est également exprimée autour de la problématique relative à la lutte contre l'habitat insalubre, Mme El Mansouri a énuméré les contraintes auxquelles fait face le programme «Villes sans bidonville». Un dispositif lancé en 2004 et qui porte sur une contribution du ministère de l'ordre de 10 milliards de dirhams. Parmi les obstacles relevés on note la difficulté de contrôler les opérations de recensement à cause de la poursuite des constructions insalubres ainsi que le manque du foncier et le faible pouvoir d'achat.

La ministre assure à cet égard qu'une nouvelle approche sera adoptée. Elle s'articulera autour des nouvelles technologies. La finalité étant de contrôler les bidonvilles, reloger sur place et incorporer de nouveaux acteurs dont les régions. Pour ce qui est de l'habitat menaçant ruine, Fatima Ezzahra El Mansouri a souligné que ce phénomène requiert un suivi continu, tout en mettant l'accent sur les divers défis qu'il présente. Citons à cet effet la difficulté des opérations de recensement et les contraintes en lien avec le financement des bénéficiaires sans oublier la complexité de la situation juridique des dites bâtisses et l'absence d'une délimitation des priorités. La ministre estime, à ce propos, que les solutions à ces enjeux passent par la création d'une convergence entre l'ensemble des intervenants, en activant notamment les six conventions des grandes villes touchées par ce phénomène, l'implication des agences urbaines et la création d'un Observatoire national des habitats menaçant ruine. Il est à noter que le rôle des agences urbaines dans l'encouragement de l'investissement et l'impulsion du développement local s'est invité au débat.

Une nouvelle génération de documents d'urbanisme est en cours de préparation. Ils se caractériseront par la flexibilité en termes de cahiers des charges favorisant ainsi les investissements.

Le ministère œuvre par ailleurs à la création de 12 grandes agences urbaines au niveau des régions pour renforcer leur dimension stratégique et de planification.

La ministre a rappelé que dans le cadre de sa stratégie d'incitation à l'investissement, le gouvernement a adopté plusieurs mesures dont la généralisation de la circulaire du 6 décembre qui exige que les agences urbaines reconsidèrent de nombreux projets rejetés en 2021 en raison de problèmes administratifs. Ces projets mobiliseraient, selon la ministre, des investissements d'une valeur de 27 milliards de dirhams et contribueraient à la création d'opportunités d'emplois.

A noter que la tutelle a œuvré à la généralisation des pré-instructions afin de suivre l'avancement des projets avec les investisseurs et les professionnels et faciliter l'octroi de licences. Le département de l'habitat s'attelle conjointement avec le ministère de l'intérieur à lever les problèmes techniques de la plate-forme «Rokhas», notamment ceux liés à la fixation des délais.

*Source : aujourd'hui.ma*

- **18/01/2022 - Habitat et Urbanisme. Voilà la vision El Mansouri pour un toit décent pour les Marocains...**

En ce qui concerne « la mise en œuvre de projets de logements économiques et sociaux », le ministre a souligné devant les députés que la pandémie du Coronavirus a impacté

le secteur du logement, les projets ayant connu une baisse de 50% entre 2019 et 2020. A cet égard, Mme. El Mansouri a indiqué qu'une étude du ministère a révélé que la demande de logement a atteint deux millions d'unités, dont 73% concernent les classes moyenne et la plus vulnérable, soulignant que son département cherche à rapprocher l'offre à la demande, et ce via la mise en application du Nouveau modèle de développement qui préconise le soutien direct du citoyen, la cohésion sociale et l'amélioration de la qualité de construction.

Pour ce qui est de la situation difficile des habitants du monde rural en matière de logement, la ministre a rappelé que les permis de constructions sont de nature à assurer la sécurité des citoyens et préserver la cohésion spatiale et territoriale, relevant que le département de tutelle a pris plusieurs mesures dans ce sens, en l'occurrence la délimitation des contournements des villages non couverts par les documents d'urbanisme, la généralisation des documents d'urbanisme dans les collectivités territoriales et l'incitation à la création de parcelles à équipement réduit ou progressif, outre l'assistance technique et architecturale.

S'agissant des « quartiers dépourvus des équipements de base dans le monde rural », Mme El Mansouri a jeté la lumière sur la nouvelle approche de la politique de la ville axée sur l'ouverture sur les collectivités territoriales, à condition de disposer d'un programme inclusif à même d'insuffler une dynamique socio-économique et de développement durable.

Pour ce qui est de la lutte contre l'habitat insalubre, la ministre a indiqué que le programme Villes Sans Bidonvilles, lancé en 2004 et auquel le ministère a contribué à hauteur de 10 MMDH, fait face à plusieurs contraintes dont la difficulté de contrôler les opérations de recensement à cause de la poursuite des constructions insalubres, le manque du foncier et le faible pouvoir d'achat.

Dans ce sens, Mme El Mansouri a indiqué qu'une nouvelle approche sera adoptée en utilisant les nouvelles technologies pour contrôler les bidonvilles, reloger sur place et incorporer de nouveaux acteurs dont les régions.

En relation avec les habitats menaçant ruine, la ministre a souligné que ce phénomène requiert un suivi continu, alors qu'il pose divers défis dont la difficulté des opérations de recensement et les contraintes en lien avec le financement des bénéficiaires, outre la situation juridique complexe desdites bâtisses et l'absence d'une délimitation des priorités.

En attendant, le secteur livré à lui-même depuis de longues années a besoin aujourd'hui plus que jamais d'une réforme profonde, voire rigoureuse profitant au citoyen avant toute autre considération.

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

- **18/01/2022 - Immobilier Marocain : il reste beaucoup à faire pour une vraie relance**

**Le marché de l'immobilier n'a pas fini de pâtir des effets de la crise sanitaire.**

**Après avoir affiché une légère reprise, l'activité a de nouveau marqué le pas sous la pression de plusieurs contraintes notamment la cherté des matériaux de construction,**

L'absence d'une offre adaptée aux besoins et au pouvoir d'achat de la classe moyenne pénalise le marché soulignant les professionnels.

Le marché de l'immobilier a été touché de plein fouet par la crise sanitaire, à l'instar de plusieurs secteurs. Si une embellie a pu apparaître vers la fin de l'année 2020, elle n'a été que de courte durée.

**En 2021, il n'y a pas eu de véritable reprise.**

Nous avons noté une légère relance en début d'année suite à la diminution de 50% des droits d'enregistrement, le marché s'est ensuite de nouveau calmé», a déclaré au journal «Le Matin» le vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Mustapha Allali.

Pour lui, une vraie reprise du marché, en 2022, ne pourra avoir lieu sans une réduction des frais, notamment dans la conservation foncière et des taux d'intérêt.

«Pour faire bouger les choses, il faut aussi des efforts politiques pour revoir la réglementation», souligne-t-il.

Ainsi, pour booster le secteur et créer de la demande, le vice-président de la FNPI insiste sur l'importance de la mise en place de mesures incitatives destinées aux acquéreurs.

«Il faut absolument revoir à la baisse les frais ou avoir un abattement sur les droits de conservation foncière et les frais d'enregistrement.

Il est nécessaire aussi que les banques jouent le jeu en revoyant les taux d'intérêt et offre des formules innovantes de financement.

Mettre en place des aides et incitations directement accordées aux acquéreurs sera un bon « coup de pouce »

### **Du côté des agents immobiliers, la tendance est la même.**

«Les cycles de décision se sont rallongés. La crise sanitaire n'aidant pas à relancer effectivement la demande», a déclaré pour sa part, William Simoncelli, CEO de Carré Immobilier. «L'activité est en arrêt», relève-t-il.

D'après NOURRESKA Un Autre facteur qui bloquerait la relance de l'activité est le manque de souplesse urbanistique.

La demande est, certes, là, mais le pouvoir d'achat ne suit pas...

Nous ne disposons pas de projets de moyen standing, et ce depuis 2013», déplore les opérateurs du marché immobilier.

Alors que les prix des matériaux de construction ont augmenté de 30%, et pour remédier à la cherté de l'immobilier et l'absence du moyen standing, les constructeurs - promoteurs appellent à plus de souplesse au niveau de l'urbanisme, à travers la possibilité de réaliser des projets immobiliers en verticale de plus de R+4.

Avec un Objectif de baisser les coûts du foncier et ainsi s'adapter au pouvoir d'achat des citoyens Marocains le marché deviendra plus actif.

Par conséquent il est urgent d'avoir la possibilité de proposer des biens de qualité autour de 8.000 DH le m<sup>2</sup> en moyenne.

En conclusion, pour qu'une relance soit effective cette année 2022, plusieurs paramètres sont à prendre en compte.

D'abord, l'adaptation de l'équation offre et demande.

Ensuite, instaurer plus de souplesse urbanistique, des frais moins élevés et une révision du cadre réglementaire.

«La loi 25-90 limite à 3 ans la durée de construction des lotissements et des ensembles résidentiels. Seulement les projets se font désormais sur des grandes superficies de plusieurs hectares.

Allongée à 10 ans par exemple semble plus adapté», souligne le vice-président de la FNPI.

Cette refonte permettrait donc de réduire les coûts de revient et par conséquent le prix au mètre carré destiné à l'acquéreur.

Source : *Nourreska.com*

### **• 18/02/2022 - Habitat et Urbanisme. Mme Mansouri déclare la guerre aux Agences Urbaines...**

En 2021 et à cause des agences urbaines, des investissements d'une valeur de 27 MMDH auraient été bloqués en 2021. A en croire en effet, Mme Fatima Zehra El Mansouri, ministre de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, Dans le cadre de sa stratégie d'incitation à l'investissement, le



gouvernement a adopté plusieurs mesures dont la généralisation de la circulaire du 6 décembre qui exige que les agences urbaines reconsidèrent de nombreux projets rejetés en 2021 en raison de problèmes administratifs, a-t-elle dit, notant que ces projets mobiliseraient des investissements d'une valeur de 27 MMDH et contribueraient à la création d'opportunités d'emplois. Et de préciser que le ministère de tutelle a œuvré à la généralisation des pré-instructions afin de suivre l'avancement des projets avec les investisseurs et les professionnels, et faciliter l'octroi de licences, de même qu'il a demandé au ministère de l'Intérieur de travailler ensemble sur la plate-forme « Rokhas » qui souffre de problèmes techniques liés principalement à la fixation des délais. Dans le même sens, son département prépare la mise en place d'une nouvelle génération de documents d'urbanisme qui « se caractériseront par la flexibilité en termes de cahiers de charge, ce qui permettra de favoriser les investissements. Au menu aussi, la création de 12 grandes agences urbaines au niveau des régions pour renforcer leur dimension stratégique et de planification.

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

### • 17/01/2022 - Immobilier au Maroc : une reprise en trompe-l'œil

Le secteur de l'immobilier au Maroc demeure très affecté par la crise sanitaire. L'embellie observée durant quelques mois n'a été que de courte durée, ce qui a poussé les professionnels ont à demander des mesures urgentes.

L'immobilier reste, et de loin, le secteur préféré des Marocains en matière d'investissement. Malheureusement, les restrictions liées aux coronavirus ont presque mis le marché au point mort. Ce marasme semble perdurer en dépit de plusieurs programmes de relance, rapporte Le Matin, qui s'est intéressé aux maux qui minent le secteur et ses attentes.

Interpellé, le vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Mustapha Allali, a indiqué qu'« en 2021, il n'y a pas eu de véritable reprise. Nous avons noté une légère relance en début d'année suite à la diminution de 50 % des droits d'enregistrement, le marché s'est ensuite de nouveau calmé. »

Selon le responsable, le secteur ne pourrait amorcer une relance que si les autorités réduisent les frais, notamment dans la conservation foncière et des taux d'intérêt. « Pour faire bouger les choses, il faut aussi des efforts politiques pour revoir la réglementation », a-t-il souligné.

Ainsi, pour booster le secteur et créer de la demande, Allali a préconisé la mise en place de mesures incitatives destinées aux acquéreurs. « Il faut absolument revoir à la baisse les frais ou avoir un abattement sur les droits de conservation foncière et les frais d'enregistrement. Il faut aussi que les banques jouent le jeu en revoyant les taux d'intérêt. Il faut que les aides et incitations soient directement accordées aux acquéreurs », a-t-il insisté.

Source : [bladi.net](http://bladi.net)

### • 16/01/2022 - Immobilier : légère embellie en 2021, beaucoup reste à faire pour la relance

**Le marché de l'immobilier n'a pas fini de pâtir des effets de la crise sanitaire. Après avoir affiché une légère reprise, l'activité a de nouveau marqué le pas sous la pression de plusieurs contraintes notamment la cherté des matériaux de construction, mais aussi l'absence d'une offre adaptée aux besoins et au pouvoir d'achat de la classe moyenne, soulignent les professionnels.**

Le marché de l'immobilier a été touché de plein fouet par la crise sanitaire, à l'instar de plusieurs secteurs. Si une embellie a pu apparaître vers la fin de l'année 2020, elle n'a été que de courte durée. «En 2021, il n'y a pas eu de véritable reprise. Nous avons noté une légère relance en début d'année suite à la diminution de 50% des droits d'enregistrement, le marché s'est ensuite de nouveau calmé», a déclaré au journal «Le Matin» le vice-président de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), Mustapha Allali.

Pour lui, une vraie reprise du marché, en 2022, ne pourra avoir lieu sans une réduction des frais, notamment dans la conservation foncière et des taux d'intérêt. «Pour faire bouger les choses, il faut aussi des efforts politiques pour revoir la réglementation», souligne-t-il. Ainsi, pour booster le secteur et créer de la demande, le vice-président de la FNPI insiste sur l'importance de la mise en place de mesures incitatives destinées aux acquéreurs. «Il faut absolument revoir à la baisse les frais ou avoir un abattement sur les droits de conservation foncière et les frais d'enregistrement. Il faut aussi que les banques jouent le jeu en revoyant les taux d'intérêt. Il faut que les aides et incitations soient directement accordées aux acquéreurs», insiste-t-il. Du côté des agents immobiliers, la tendance est la même. «Les cycles de décision se sont rallongés. La crise sanitaire n'aidant pas à relancer effectivement la demande», a déclaré pour sa part, William Simoncelli, CEO de Carré Immobilier. «L'activité est en arrêt», relève-t-il. Autre facteur qui bloquerait la relance de l'activité est le manque de souplesse urbanistique.

«La demande est, certes, là, mais le pouvoir d'achat ne suit pas. Nous ne disposons pas de projets de moyen standing, et ce depuis 2013», déplore le promoteur immobilier. Alors que les prix des matériaux de construction ont augmenté de 30%, et pour remédier à la cherté de l'immobilier et l'absence du moyen standing, Mustapha Allali appelle à plus de souplesse au niveau de l'urbanisme, à travers la possibilité de réaliser des projets immobiliers en verticale de plus de R+4. Objectif : baisser les coûts du foncier et par conséquent avoir la possibilité de proposer des biens à 8.000 DH le mètre carré en moyenne. En conclusion, pour qu'une relance soit effective cette année, plusieurs paramètres sont à prendre en compte. D'abord, l'adaptation de l'équation offre et demande. Ensuite, plus de souplesse urbanistique, des frais moins élevés et une révision du cadre réglementaire. «La loi 25-90 limite à 3 ans la durée de construction des lotissements et des ensembles résidentiels. Seulement les projets se font désormais sur des hectares de superficie. Allongée à 10 ans par exemple semble plus adapté», souligne le vice-président de la FNPI. Cette refonte permettrait donc de réduire les coûts de revient et par conséquent le prix au mètre carré destiné à l'acquéreur.

Source : *lematin.ma*

- **13/01/2022 - Le secteur du BTP et ses acteurs devraient bien se comporter cette année (BKGR)**

**LafargeHolcim Maroc et TGCC devrait connaître une nouvelle année de hausse de leur chiffre d'affaires dans un contexte de poursuite de la croissance de la valeur du secteur BTP en 2022. Le cimentier pourra compter sur son bon positionnement et l'ouverture de l'usine d'Agadir cette année. TGCC dispose d'un carnet de commande important et d'un bon potentiel de développement en Afrique, en plus d'une acquisition en cours.**

En 2021, le secteur du 'Bâtiment et des Matériaux de Construction' a connu une belle remontée en bourse avec une croissance de 29,55% contre 18,35% pour le MASI. Une performance qui a notamment été dopée par la reprise des constructions immobilières et la hausse de la consommation de ciments par rapport à 2020. D'après les derniers chiffres de l'Association Professionnelle des Cimentiers (APC) à fin décembre 2021, la consommation de ciment a augmenté de 14,8% par rapport à l'année 2020.

Dans son dernier document intitulé 'Stratégie annuelle 2021-2022', la société de recherche BKGR a dressé un état des lieux du secteur du BTP ainsi que les valorisations et perspectives sur LafargeHolcim Maroc ainsi que TGCC, nouvel arrivant en bourse.

**Une croissance de 4% du secteur BTP attendue en 2022**

En 2020, le secteur du BTP a été fortement affecté par l'arrêt des chantiers et la baisse de 10% de la consommation de ciments. D'après les données de BKGR, la croissance réelle du secteur de la construction s'est affichée à -4,5% en 2020. La valeur du secteur s'établissait à 59,7 milliards de dirhams. En 2021, le secteur a profité du bon rebond grâce à la relance. La valeur du secteur s'est établie à 62,7 milliards de dirhams, en progression de 4,2% par rapport à 2020.

Cette année, le secteur du BTP devrait connaître une croissance globalement similaire, à +4% pour atteindre une valeur de 65,9 milliards de dirhams. Cette dynamique sera

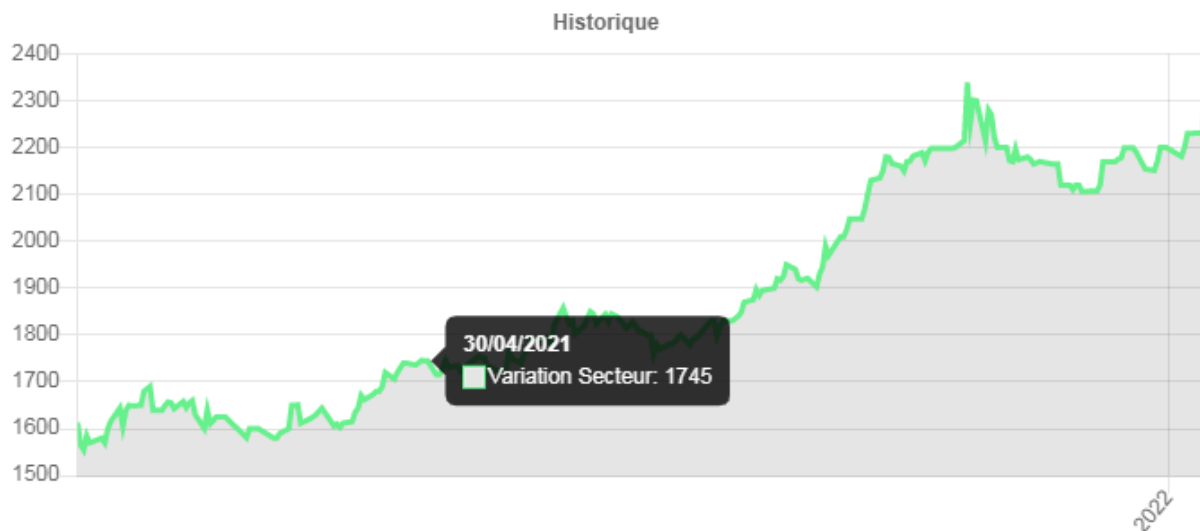
soutenue notamment « par le lancement par les autorités de grands travaux d'infrastructure (extension du réseau routier, ports, barrages, etc) » note la société de recherche.

Il faut également préciser que les investissements étrangers attendus dans les régions du Sud pourraient présenter de bonnes opportunités de croissance pour le secteur. BKGR table également sur « la mise en place potentielle de mesures incitatives afin de stimuler la demande en biens immobiliers et anticipation d'un nouveau cycle haussier pour le secteur immobilier à partir de 2023/24 ».

Le secteur reste néanmoins fortement exposé au comportement de l'immobilier qui capte pour 75% des ventes de ciments. De plus, cette année encore, les opérateurs devraient être à nouveau impactés aux niveaux des marges par la hausse des prix du petcoke, combustible essentiel dans l'industrie cimentière.

### **LafargeHolcim Maroc bénéficie d'un bon positionnement, mais pression sur les marges**

Après une croissance de près de 40% en bourse en 2021, le titre est actuellement correctement valorisé par le marché selon BKGR. Le titre traite à 2.240 dirhams à l'ouverture de la séance du 13 janvier. La société de recherche le valorise 2.257 dirhams, soit un upside très limité de 0,7%.



Source : leboursier.ma

Le groupe devrait cependant connaître une croissance de 10% de son chiffre d'affaires cette année par rapport à 2021 à 9.230 millions de dirhams. Cela est en partie conduit par un accroissement des parts de marché de l'opérateur, notamment suite à l'ouverture de son usine à Agadir, sur le terrain historique de son concurrent Ciments du Maroc. Néanmoins, le démarrage de cette nouvelle usine et les coûts associés feront diminuer la marge de l'opérateur cette année. D'après les projections de BKGR, la marge opérationnelle devrait diminuer cette année, passant de 43,8% en 2021 à 42,4% en 2022.

L'année 2022 sera également marquée par l'amélioration de l'efficacité opérationnelle du groupe selon BKGR. Pour la société de recherche, le cimentier améliorera ses performances opérationnelles grâce à deux facteurs principaux, « premièrement, la poursuite de la hausse de son taux d'utilisation après une forte baisse à 55% en 2020 et la hausse de l'utilisation d'énergie électrique d'origine éolienne avec pour ambition l'atteinte d'un taux de 90% dans ses usines ».

De son côté, le nouvel arrivant en bourse, TGCC, œuvrant sur le secteur du BTP, profitera également d'un contexte favorable.

### **TGCC bénéficie de belles perspectives de développement**

Introduit en bourse au prix de 136 dirhams l'action, le titre a connu une forte progression en bourse. A l'ouverture de la séance du 13 janvier, la valeur traitait à 176,5 dirhams soit

une hausse de près de 30%. Désormais, son potentiel fondamental semble épuisé. BKGR valorise le titre à 164 dirhams, soit un downside de 7%.

Mais d'un point de vue opérationnel, le groupe dispose de bons arguments. Notamment à travers sa politique de verticalisation. Le groupe va en effet finaliser l'acquisition (*d'ici fin 2022*, ndlr) de la société de construction Advanced Vision Morocco pour un total de 110 MDH, dans le but de renforcer son offre interne.

Comme l'avait présenté Mohammed Bouzoubaa, le président directeur général et fondateur de TGCC lors d'une conférence de presse relative à son IPO, le groupe dispose également d'un carnet de commande solide, anticipé à 4.450 millions de dirhams à fin 2021.

*« Nous remarquons que dans la prise de commande par type de clients, nous avons presque doublé la commande publique, en passant de près de 15% à 30% au 30 juin 2021. Cela montre une certaine relance du secteur public. Avec les récentes annonces du gouvernement et l'enveloppe annoncée de plus de 240 milliards de dirhams d'investissements, nous aurons certainement une part de cela dans le BTP »* expliquait le fondateur.

Le groupe dispose également d'une bonne diversité de revenus, notamment avec sa présence sur les marchés des travaux publics (barrages, ports, viaduc, etc...). Pour BKGR, *« cela devrait présenter un relais de croissance intéressant dans un contexte oligopolistique »*. Le groupe pourra également compter sur son potentiel de développement géographique. C'est le cas de *« l'activité en Afrique subsaharienne avec pour ambition de maintenir la contribution de cette région à près de 10% à horizon 5 ans via la réalisation de projets pour des donneurs d'ordres en Partenariats Public Privé, notamment en Côte d'Ivoire, Cameroun, Sénégal et Guinée Conakry et le sourcing de nouveaux projets dans les pays de la sous-région et au Cameroun »* explique la société de recherche.

Après un bon rebond en 2021 et un chiffre d'affaires attendu en hausse de 62,3% à 3.697 millions de dirhams, l'année 2022 devrait également se placer sous le signe de la croissance. Le chiffre d'affaires est anticipé à 4.108 millions de dirhams, en hausse de 11,1% par rapport à 2021.

Les perspectives demeurent bonnes malgré quelques risques. Le groupe devrait en effet rencontrer cette année un potentiel rallongement des délais de paiement du fait que le secteur public prend une part de plus en plus importante dans son carnet de commande. BKGR rappelle également que TGCC pourrait subir *« l'impact de la hausse anticipée des prix des matières premières (ciment, marbre, aluminium, bois, etc.) sur les contrats établis non révisables avant mai 2021 »*.

Source : leboursier.ma

## • **08/01/2022 - Immobilier: «La reprise du secteur sera difficile en 2022»**

**Le marché demeure perturbé par les effets de la crise sanitaire et économique.**

**Le gouvernement doit instaurer de nouvelles mesures pour impulser l'activité.**

**Entretien avec Mohamed Lahlou, président de l'Union régionale des agences immobilières de Casablanca-Settat.**

**Finances News Hebdo : Quelles sont vos prévisions pour l'année 2022 pour le secteur de l'immobilier ?**

Mohamed Lahlou : La reprise sera difficile, et ce pour plusieurs raisons. La principale est la pandémie qui résiste au niveau mondial et aussi au niveau national. Il n'y a pas de visibilité pour le moment. Les investisseurs sont très prudents, en l'absence notamment de mesures de relance pouvant donner une véritable impulsion à l'activité. A défaut de réformes, le risque d'avoir un recul est présent.

**F.N.H. : Quelles sont, selon vous, les mesures à initier pour que le secteur s'inscrive dans une nouvelle dynamique ?**

M. L. : Plusieurs intervenants opèrent dans le secteur et de nombreuses activités sont concernées. La nouvelle ministre doit entamer des discussions avec les professionnels du secteur pour s'enquérir de leurs doléances et tracer une nouvelle feuille de route. Parmi les mesures que nous recommandons, figure notamment la reconduction de l'exonération de 50% des frais d'enregistrement. En l'instaurant en 2020, elle a donné des résultats tangibles qui ont permis de relancer la machine et générer de nouvelles recettes fiscales pour l'Etat. Par ailleurs, les banques sont de plus en plus frileuses et très regardantes sur le montage des dossiers de crédit, que ce soit pour les promoteurs ou pour les acquéreurs. Le taux étant fixé actuellement à 4,5% HT, il faut le baisser, surtout que le taux directeur fixé par Bank Al-Maghrib n'est que de 1,5%. En outre, il faut noter que le marché enregistre un stock important de biens immobiliers qu'il faut écouler.

**F.N.H. : Faut-il donc agir sur l'offre des produits ?**

M. L. : Certaines nouvelles zones urbaines présentent des offres bien plus supérieures à la demande. C'est le cas par exemple de Dar Bouazza et Bouskoura. Les autres régions sont, elles aussi, impactées par le même phénomène. Pour bien orienter le marché et arriver à un équilibre entre l'offre et la demande, plus de données précises sur le secteur sont nécessaires. Les statistiques fournies donnent une vue sommaire sur le nombre de transactions, sans préciser ni leur valeur ni leur évolution. Ces données doivent être détaillées pour donner plus de visibilité aux opérateurs afin de comparer et bien choisir les projets. Il faut préciser aussi que le secteur se caractérise par l'informel et les fausses déclarations qui biaisent les données. Par ailleurs, et ceci est très important, il faut revoir les plans d'aménagement des centres urbains à forte densité comme c'est le cas de Casablanca. Il est inconcevable que des villes comme Meknès et Tanger aient opté pour la verticalité dans les constructions et pas Casablanca.

**F.N.H. : Comment se présentent les tendances du marché. Quels sont les produits les plus demandés ?**

M. L. : Le marché passe par une période difficile. La fermeture des frontières a eu un effet négatif sur les transactions. Certains promoteurs ou vendeurs ont dû baisser les prix pour pouvoir écouler des biens immobiliers. Au niveau des tendances du marché, nous enregistrons de nouvelles orientations. A titre d'exemple, pour le segment professionnel, on note une préférence pour les petites surfaces. C'est le cas pour les logements, les studios qui ont le vent en poupe. Le locatif est assez calme et les clients sont indécis.

**F.N.H. : Et qu'en est-il des prix ?**

M. L. : Certaines informations laissent entendre que sous l'effet du renchérissement des matériaux de construction, du coût du transport et d'autres charges, les prix de l'immobilier vont flamber. Mais la réalité est tout autre : c'est un marché qui obéit à la loi de l'offre et de la demande. Quand la demande ne suit pas, l'offre doit s'y adapter. Seuls les promoteurs disposant d'une assise financière solide peuvent être intransigeants sur les prix, mais jusqu'à quand. Ceux qui ont contracté des crédits et qui ont des engagements auprès de leurs fournisseurs doivent faire un choix en réduisant les marges afin d'écouler le stock et permettre une bonne rotation des projets.

*Source : finh.ma*

**• 06/01/2022- Ciment: Les ventes en hausse de près de 15% à fin décembre**

Les ventes de ciment au Maroc s'inscrivent en hausse 14,79% par rapport à la même période en 2020, selon l'Association professionnelle des cimentiers (APC). Le point.

En décembre 2021, les livraisons de ciment des membres de l'APC Maroc ont atteint 1.255.552 tonnes, contre 1.174.183 tonnes pour la même période en 2020, soit 6,93%, selon les données internes des membres de l'APC à savoir Asment Temara, Ciments de l'Atlas, Ciments du Maroc, LafargeHolcim Maroc.

En cumul, à fin décembre 2021, les livraisons de ciment ont atteint 13.974.900 tonnes, contre 12.174.471 tonnes à fin décembre 2020 soit 14,79%.

*Source : lopinion.ma*

- **05/01/2022 - Bidonvilles à Casablanca El Mansouri préfère le relogement au recasement**

La ministre de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, Fatima Ezzahra El Mansouri, a tenu lundi avec le wali de la région de Casablanca-Settat et gouverneur de la préfecture de Casablanca, Said Ahmidouch, une rencontre de communication et de partage avec les différents acteurs et intervenants locaux. Lors de cette réunion, il a été rappelé les efforts consentis et qui ont permis d'améliorer les conditions de vie des ménages de grands bidonvilles, indique un communiqué du ministère, ajoutant que la rencontre a été également l'occasion de débattre du nouveau programme mis en place pour la résorption des bidonvilles restants. S'exprimant à cette occasion, la ministre a insisté sur la nouvelle approche d'intervention en matière de résorption basée sur le relogement au lieu du recasement jugé consommateur de foncier, et sur la nécessité de mettre en œuvre les recommandations du nouveau modèle de développement par la programmation de projets intégrés permettant de fournir le logement, les bassins d'emploi et équipements publics nécessaires dans le cadre de partenariat avec le secteur privé et les intervenants locaux. Mme El Mansouri a également souligné l'importance à accorder à la gouvernance pour la réussite du programme, relevant la totale adhésion du ministère pour réussir ce grand chantier susceptible d'améliorer les conditions d'habitat des citoyens. El Mansouri qui était accompagnée du wali de la région a, par ailleurs, visité le projet de recasement du Douar Oulad Azzouz à la préfecture Hay Hassani.

Source : *btp/news.ma*

- **02/01/2022 - Matériaux de construction : une flambée qui affecte l'immobilier**

La hausse des prix des matériaux de construction était annoncée dès le lendemain de la première vague du Covid. Mais, elle s'est avérée beaucoup plus importante que prévu. Conséquence : les coûts de production explosent pour les constructeurs, ce qui, effet domino oblige, se répercute sur les prix de l'immobilier.

Les temps ne sont pas vraiment favorables dans le secteur de la construction. La flambée des prix qui touche l'ensemble des activités économiques n'épargne pas les matériaux de construction. La situation est telle que nombre d'entreprises du secteur se voient obligées de reporter le lancement de certains chantiers ou tout simplement se retrouvent avec des prix de revient bien supérieurs à leurs devis de départ. Un tour d'horizon auprès des opérateurs permet d'avoir un aperçu net sur la hausse de la matière première : du ciment à l'acier, en passant par l'aluminium, le verre, le bois ou même la peinture, l'augmentation des prix d'achat pour les constructeurs avoisine parfois les 30%, voire 50%. Au niveau de la Fédération des matériaux de construction (FMC), on ne sait plus pratiquement à quel saint se vouer.

Difficile de trouver un interlocuteur qui s'exprime à découvert, mais tous reconnaissent en « off » que les temps sont durs dans ce secteur essentiel à l'immobilier et aux travaux publics. Une hausse des prix des matières premières était annoncée, mais l'ampleur réelle de cette inflation en a surpris plus d'un.

### **Effet domino**

Chez les professionnels, on explique cette flambée par la hausse brutale de la demande mondiale enregistrée au lendemain de la première vague du Covid-19, c'est-à-dire depuis l'été 2020. L'importation de la matière première s'est corsée non seulement en raison de l'allongement des carnets de commande auprès des producteurs, mais aussi à cause de la flambée du fret maritime.

La durée de la fermeture des usines dans certains pays exportateurs comme le Brésil n'a pas aidé non plus. Conséquence : presque partout, cette flambée se ressent, notamment au Maroc. Et ce n'est un secret pour personne, toute hausse des matériaux de construction entraîne un effet domino sur plusieurs secteurs, notamment dans celui du BTP et de l'immobilier.

### **Hausse des prix**

A ce propos, l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a naturellement connu une hausse globale de 0,2% au troisième trimestre, à en croire les derniers chiffres sectoriels publiés par le portail « Mubawab ».

Au niveau de la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI), on n'y va pas par quatre chemins : les prix de l'immobilier vont repartir à la hausse. En tout cas, l'avertissement est du vice-président de la FNPI, Driss Nokta, qui, dans une récente sortie médiatique, tirait la sonnette d'alarme : « Le secteur est confronté à plusieurs contraintes, dont notamment le renchérissement des matériaux et des frais de transport qui sera impacté sur les prix de vente. Il faut donc s'attendre à une hausse des prix de l'immobilier ».

Selon son homologue président de la FMC, David Toledano, l'augmentation des prix devrait grimper de 5 à 10%. Pour les promoteurs, seule une intervention de l'Etat, avec une nouvelle approche d'incitations et d'exonérations fiscales, pourra, à terme, aider à maintenir un niveau de prix qui fait l'affaire de tous, y compris les promoteurs et acquéreurs.

### **Chantiers**

En attendant cette éventualité, il y a lieu de préciser que le rythme des mises en chantier reste, lui, beaucoup plus cadencé par rapport à l'année dernière. Pandémie oblige, le premier semestre 2020 a été synonyme d'arrêt quasi généralisé des activités économiques. Sur la même période en 2021, les mises en chantier ont connu une reprise fulgurante de 140%. Une évolution aisément confirmée par les 23,2% de hausse des ventes de ciment durant les six premiers mois de l'année 2021.

D'ailleurs, à fin novembre dernier, la Direction des études et des prévisions financières (DEPF), relevant du ministère de l'Economie et des Finances, constate un raffermissement de 15,6% de ces ventes de ciment. Globalement, au cours de la première moitié de l'année 2021, la production immobilière a connu un bond considérable de 115% par rapport à « l'année sabbatique » de 2020.

*Source : lopinion.ma*

## **• 02/01/2022 - Immobilier : L'abaissement des taux à lui seul n'est pas suffisant**

### **• CERTAINES BANQUES COMME ATTIJARIWABA BANK ET CFG BANK ONT REVU LEUR TAUX À LA BAISSE**

- LE LÉGER REDRESSEMENT REMARQUÉ LE 1ER SEMESTRE S'EST ESSOUFLÉ**
- TOUTES LES PARTIES INTERVENANTES ONT UNE RESPONSABILITÉ À ASSUMER, EN VUE D'ENCLANCHER UNE DYNAMIQUE DU SECTEUR.**

Les taux des crédits immobiliers devraient ressortir, globalement cette année, en légère hausse. D'ailleurs, au 3e trimestre, le taux moyen s'est établi à 4,72%, selon l'enquête trimestrielle de Bank Al-Maghrib, en hausse de 20 points de base, sur un trimestre glissant, mais en recul de 5 points par rapport au même trimestre une année auparavant. C'est dire que malgré l'abaissement du taux directeur à 1,5% il y a plus d'une année de cela, les banques commencent à peine à jouer le jeu et à répercuter cette baisse sur leurs taux longs. Récemment, Attijariwafa bank a revu à la baisse ses taux immobiliers, tant en faveur de sa clientèle classique conventionnée que ses salariés. Il faut dire que CFG Bank avait ouvert le bal bien avant, en offrant des conditions de financement assez avantageuses. Actuellement, les taux ont été réduits jusqu'à 4%, pour une durée inférieure à 7 ans et pour une catégorie de clientèle dont le revenu mensuel net est supérieur à 30 000 DH et peuvent aller jusqu'à 4,20% pour une durée allant jusqu'à 25 ans. Pour la clientèle dont le revenu oscille entre 15 000 et 30 000 DH, les taux varient entre 4,25% pour une durée inférieure à 7 ans et 4,45% pour une durée plus longue. Le reste de la clientèle peut obtenir un taux de 4,65% si les délais de remboursement ne dépassent pas 7 ans, 4,75% pour une période entre 7 et 15 ans et 4,90% pour une durée allant à 25 ans. De son côté, la BMCE applique un taux standard autour de 4,90%. Mais, auprès de cette banque, plusieurs conventions sont nouées tant avec le secteur public que privé, qui permettent de bénéficier d'un taux bien plus intéressant, allant même à 4,20%.

En tout cas, si les banques commencent à se livrer à ce jeu, c'est en la faveur d'un secteur immobilier morose depuis quelques années, et encore plus avec le déclenchement de la crise sanitaire. Un dynamisme est donc attendu, surtout que la demande latente est conséquente et qu'elle ne demande qu'un coup de pouce de part et d'autre pour se manifester. Rappelons toutefois qu'un redémarrage a été remarqué après la période du confinement, aussi bien au niveau du logement social que des autres segments, après l'avantage accordé aux acquéreurs (suppression/diminution des droits d'enregistrement). Cette « vitalité » est rapidement perdue après l'arrivée à terme de ces avantages fiscaux. D'ailleurs, l'encours des crédits destinés à l'habitat ressort sur les 11 premiers mois de cette année, à 231 milliards de DH, en hausse de 4%.

Cela dit, plusieurs promoteurs souffrent de stock de produits finis invendus, plombant ainsi leurs revenus. En face, la machine des remboursements des crédits contractés pour élaborer leurs projets immobiliers tourne. Ce qui met ces investisseurs dans une situation financière délicate. Notons qu'aucune donnée n'est disponible pour évaluer le nombre d'unités invendues ou encore le nombre d'unités commercialisées, mise à part les statistiques du ministère de l'habitat qui donnent la situation des ventes à la fin de chaque année. Il faut dire que même le produit Damane Relance dont ont bénéficié les promoteurs ne s'est pas avéré efficace pour certains. En cause, le rejet de quelques dossiers ou encore la lenteur de traitement des demandes. L'activité des promoteurs se retrouve donc en berne, comme le montre l'encours des crédits qui leur sont accordés, qui est en baisse à fin octobre, de 11% comparativement au début de l'année, à 5,2 milliards de DH.

Pour couronner le tout, le renchérissement de certains matériaux de construction risque d'impacter à la hausse les prix des nouveaux projets en réalisation. En effet, depuis quelques mois, le prix du verre, de l'aluminium, du bois, de l'acier..., empruntent un trend haussier. Si le coût des gros œuvres n'est pas touché, il n'en va pas de même pour celui des finitions, dont le coût pourrait augmenter jusqu'à 50%. Ce qui devra encore une fois se répercuter sur l'acquéreur, qui, lui, espère des promoteurs une revue des prix de vente à la baisse, dans ce contexte de crise.

Si les promoteurs se disent prêts à opérer une baisse des prix, il est nécessaire que tous les intervenants mettent la main à la pâte ; la conservation foncière en diminuant ses taux, les services délégués en réduisant leur tarification, l'Etat en rendant le foncier plus accessible, car, il faut le dire, l'abaissement des taux des crédits à eux seuls ne suffit pas pour déclencher une dynamique des transactions immobilières.

Par ailleurs, il est attendu du nouveau gouvernement une actualisation de l'ensemble des programmes de logements, arrivés à terme en décembre 2020 et une refonte de plusieurs textes réglementaires régissant le secteur, à l'instar de la loi 25-90 relative aux lotissements et groupes d'habitations, la loi 66-12 portant sur les infractions en matière de construction et la loi 107-12 sur la vente en l'état futur d'achèvement. Cela, en plus de la nécessité de publier le code général de la construction et qu'il soit en phase avec les évolutions urbaines du pays.

### **Le taux variable reste intéressant en cette période**

Contracter un crédit immobilier est généralement effectué à taux fixe. Il n'en demeure pas moins que le taux variable reste intéressant, dans ce contexte de baisse des taux. Chez Attijariwafa bank, il varie globalement entre 3,70% et 4,50% en fonction de la durée de remboursement évidemment et du profil du demandeur. Auprès de BOA, il est en moyenne de 3,80%. Si le risque d'une hausse des taux reste valable, en cas d'augmentation des taux des bons du Trésor (base d'indexation des taux des bons du Trésor), certaines banques, comme BOA, ont fixé cette variation à la hausse comme à la baisse. Ainsi, en cas de repli supplémentaire des taux des BDT, il est fixé à 3,50% et à 4,20% dans le cas contraire, soit le même niveau du taux standard proposé par la banque.

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



- **01/01/2022 - En vue d'accompagner l'immobilier marocain : Yamed et Sergic créent une joint-venture**

Yamed Group franchit un pas supplémentaire dans la mise en œuvre de sa stratégie de développement. Le groupe annonce la création avec le groupe international Sergic de «Biben», une joint-venture spécialisée dans l'administration de biens.

«La création de Biben traduit la volonté de Yamed Group de contribuer au développement de ces métiers cruciaux dans la chaîne de valeur immobilière. Avec l'appui d'un partenaire international, Biben propose un service de syndic professionnel aux meilleurs standards. En complément, Biben assure également des services de gestion locative pour accompagner nos clients dans la gestion de leur investissement s'ils ne souhaitent pas occuper leur bien», peut-on relever d'Emilie d'Avout, Partner et Co-Head de Yamed Promotion au sein de Yamed Group. La nouvelle entité s'appuie en effet sur l'expertise métier de Sergic et sur le savoir-faire de Yamed Group sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur immobilière. Biben entend, ainsi, redéfinir les codes de la gestion de copropriétés en y apportant proximité, transparence et innovation.

Le lancement de Biben fait suite à l'annonce de Yamed Group en novembre 2021 de restructurer ses activités autour de quatre pôles métiers distincts et complémentaires, à savoir l'Investment Management, la promotion immobilière, une plateforme de services (articulée autour d'une branche «Design & Construction Services» et d'une branche «Sales & Property Management Services») et de l'investissement et la gestion dans l'industrie hôtelière («Hospitality»). L'entreprise mise sur l'innovation pour offrir une prestation aux meilleurs standards et met un accent particulier sur le digital pour garantir l'optimisation de l'expérience client, notamment à travers une application mobile offrant une gestion transparente et autonome et une communication efficace et en temps réel. Notons que la direction générale de Biben est attribuée à Nicolas Milhe, directeur général délégué du Groupe Sergic et en charge du développement de Sergic à l'international. La direction générale déléguée est, par ailleurs, confiée à Dalila Ennaciri, fondatrice de la société de syndic professionnel Gestis.

*Source : aujourd'hui.ma*

## • 31/01/2022 - Un marché immobilier ancien dynamique, mais transformé

Plus que jamais en période de crise, la pierre reste une valeur sûre pour les Français. Le marché de l'immobilier tricolore affiche ainsi une résilience enviée par de nombreux secteurs aux conséquences économiques de la pandémie. En 2022, l'activité devrait rester dynamiques, et les prix, en hausse.

### Une année 2021 record pour l'immobilier ancien

**Important** Après 21 mois d'une situation inédite, l'immobilier résidentiel ancien en France affiche une bonne santé insolente. Poussés par les confinements et la faiblesse historique des taux bancaires, les ménages ont franchi le pas et réalisé leur projet d'achat d'un logement.

De plus, une étude Harris Interactive pour les Notaires de France révèle qu'en plus de rassurer,

Une telle opération est décrite comme enthousiasmante par 90 % des Français.

Ainsi, en dépit d'un ralentissement au début de l'automne, l'année 2021 s'est terminée sur une performance record. Selon les projections de la Fédération nationale des agents immobiliers (Fnaim),

Le volume de transactions devrait se situer autour de 1 182 000, en progression de 15 % par rapport à 2020.

Les données recueillies par les professionnels mettent en lumière un changement de comportement.

**Important** Les acquéreurs recherchent en priorité une meilleure qualité de vie :

- plus d'espace,
- de la quiétude,
- une envie de retour à la nature.

L'essor du télétravail a accentué cette tendance, et déplacé la demande vers des secteurs géographiques moins peuplés. Les notaires précisent que

Depuis 2019, les citadins sont les principaux clients des maisons dans les villes moyennes ou petites villes.

### Une hausse des prix attendue sur tout le territoire

La conséquence de la « mobilité résidentielle », à défaut d'un exode urbain, est la flambée des prix sur l'ensemble du territoire.

En moyenne, ils ont gagné 5 % l'année dernière et ont atteint au 1<sup>er</sup> janvier dernier une moyenne de 2993 euros au mètre carré,

Annoncent les courtiers immobiliers. Aucun impact majeur n'est pour l'heure attendu des évolutions réglementaires relatives à la rénovation énergétique des biens et de la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le mouvement haussier devrait perdurer au moins pour les premiers mois de 2022. Les notaires l'expliquent par

La pénurie des stocks et l'insuffisance de nouvelles constructions et estiment que l'augmentation pourrait dépasser 10 % en grande couronne francilienne et sur le littoral.

Ces freins seraient cependant compensés par les taux d'emprunt toujours très bas. Avec le durcissement des conditions de financement du fait du passage des recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) à des normes

contraignantes, les banques maintiennent leur politique agressive afin de préserver l'accès au crédit. D'après les experts,

L'activité va rester soutenue, avec un possible tassement avec l'élection présidentielle.

Ils ajoutent que

### **Les ventes devraient franchir le cap du million cette année.**

Dans ce contexte, les experts redoutent « une surchauffe ». Néanmoins, ils estiment que Seuls l'Île-de-France et le cinquième arrondissement de Lyon sont hors d'atteinte pour la plupart des candidats à l'accession à la propriété.

Ailleurs, un achat sur huit dans l'ancien se négocie encore à moins de 1600 euros/m<sup>2</sup>. Pour la moitié des ventes, le logement est cédé à moins de 2500 euros le mètre carré et 65 % des acquéreurs paient moins de 3000 euros.

*Source : meilleurtaux.com*

## **• 28/01/2022 - Immobilier : le neuf a le vent en poupe**

### **471 000 permis de construire ont été délivrés en 2021, bien plus qu'avant la pandémie de Covid-19. L'immobilier neuf est tiré par la maison individuelle.**

De nombreux logements vont sortir de terre dans les prochains mois. Le nombre de permis de construire délivrés en France s'est établi à 471 000 en 2021, plus qu'en 2019, avant la pandémie, selon les chiffres dévoilés vendredi 28 janvier par le ministère de la Transition écologique. Il faut remonter à août 2018 pour trouver davantage de permis de construire délivrés sur 12 mois. Le nombre de mises en chantier, lui, a été de 386 700, à peine moins qu'en 2019.

Par rapport à 2020, année marquée par deux confinements qui ont fortement ralenti l'activité, les autorisations grimpent de 18,9 % et les chantiers commencés, de 10,7 %. En 2021, les professionnels du bâtiment ont des difficultés à absorber la reprise d'activité, à cause de la hausse des coûts des matériaux et des difficultés d'approvisionnement. Certains ont dû retarder ou reporter leurs chantiers, indiquait jeudi la Capeb, le syndicat patronal du secteur.

### **Grand boom des maisons individuelles**

L'immobilier neuf a été tiré par les maisons individuelles, avec 211 800 permis de construire pour les maisons et les lotissements, soit bien plus qu'avant la crise sanitaire. Mais les chantiers peinent à suivre. Les logements collectifs (259 200 permis de construire, 225 000 mises en chantier) sont, eux, sortis du trou provoqué en 2020 par les confinements, mais restent en dessous de leurs niveaux d'avant-crise.

Par région, les permis de construire ont connu la plus forte croissance par rapport à 2020 en Centre-Val de Loire (+ 34,5 %), Bretagne (+ 31,2 %) et Corse (+ 27,4 %). La Nouvelle-Aquitaine (+ 12 %), les départements et régions d'outre-mer (+ 12,1 %) et l'Île-de-France (+ 13 %) sont les plus à la peine.

*Source : lepoint.fr avec AFP*

## **• 28/01/2022 - La collecte 2021 du crowdfunding immobilier frôle le milliard d'euros**

Le succès du crowdfunding immobilier ne se dément pas. La collecte a encore battu son propre record en 2021 en frôlant le milliard d'euros. Au total, plus de 1000 projets ont pu être financés sur les plateformes spécialisées. Les épargnants investisseurs ont bénéficié d'un taux de rendement tournant autour de 9,23 %.

### **958000 millions de collectes pour financer 1060 projets**

Le crowdfunding immobilier consiste pour un promoteur à s'adresser aux particuliers pour trouver les fonds nécessaires. Ils doivent pour cela passer par les plateformes dédiées qui mettent en relation l'offre et la demande de financement.

Cette solution représente une alternative flexible au crédit bancaire. Quant aux épargnants, ils récupèrent leur capital assorti des intérêts au terme du projet.

En dix ans d'existence, le marché a connu une croissance continue et soutenue. Année après année, la collecte a battu ses propres records. Selon les données des acteurs du secteur,

Entre 2020 et 2021, elle a encore augmenté de 82 % pour atteindre 958 millions d'euros.

En comparaison avec son niveau de 2019, elle a donc enregistré une progression de 156 %.

Cette somme a permis de répondre à 1060 demandes via les plateformes en ligne, un chiffre en hausse 74 % et 95 % respectivement sur un an et sur deux ans. Le montant moyen par projet est également de plus en plus important. De 689 150 euros en 2019, il est passé à 826 326 euros l'année suivante, avant d'atteindre 904 099 euros l'an dernier. C'est la conséquence de l'entrée en vigueur en 2019 de la loi Pacte, qui a relevé à 8 millions d'euros le maximum légal pour un projet de financement participatif, contre 2,5 millions auparavant.

**Important** Pour les particuliers, le prêt à taux zéro ou PTZ reste le principal dispositif d'aide à l'accession à la propriété.

Soumis à conditions, notamment de ressources et de secteur géographique, il vient d'être prorogé jusqu'à fin 2023.

### **Une rémunération moyenne toujours attractive pour les investisseurs**

**Important** Le principal risque pour les particuliers prêteurs est le défaut de remboursement du promoteur.

Cela signifie la perte partielle ou intégrale de la somme investie. Il arrive également que le montant convenu soit restitué, mais avec du retard, parce que le projet immobilier n'a pas respecté son propre calendrier.

Néanmoins, depuis 2012, seul le groupe Terlat a fait faux bond à ses investisseurs en raison de son placement en redressement judiciaire il y a cinq ans. Il reste à voir l'impact de la crise sanitaire sur le marché, en termes de décalages ou de défaillances, mais un bilan précis ne sera probablement pas possible avant la fin de cette année, voire l'année prochaine.

Certes, les chantiers de construction ont pris du retard à cause des confinements. Mais pour l'heure, les acteurs de la promotion immobilière semblent avoir résisté aux difficultés économiques engendrées par la pandémie. Après 21 mois en moyenne, les épargnants ont touché des intérêts correspondant à un taux annuel de 9,23 %. Le rendement annuel se maintient au-dessus de 9 % depuis 2019, où il s'établissait à 9,20 % avant de grimper à 9,31 % en 2020.

*Source : meilleurtaux.com*

### **• 28/01/2022 - Logements : davantage de constructions qu'avant la crise sanitaire**

**CONSTRUCTION.** Les chiffres de la construction de logements et de locaux à fin décembre 2021 viennent d'être publiés par le ministère de la Transition écologique.

Les constructions de logements ont été en hausse en 2021. Sur l'ensemble de l'année, 471.000 habitations ont été autorisées à la construction, soit +18,9% par rapport à 2020, annonce le ministère de la Transition écologique. Les mises en chantier ont augmenté de 10,7%, s'établissant à 386.700 en 2021. Des chiffres à prendre avec du recul : les autorisations avaient fortement reculé en 2020, notamment avec les élections municipales, et de nombreux chantiers n'avaient pas pu démarrer à cause du premier confinement. Si l'on compare avec les douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020), le nombre de logements autorisés au cours des douze derniers mois est légèrement supérieur (+3%), et le nombre de logements commencés légèrement inférieur (-0,4%).

## Une envolée des maisons individuelles

Pour le quatrième trimestre 2021, les logements autorisés sont en baisse (-3,9%) par rapport au troisième trimestre. Le nombre de logements autorisés durant cette période est supérieur (+0,4 %) à sa moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire (mars 2019 à février 2020). Les logements commencés enregistrent une faible hausse (+0,8%) au cours des trois derniers mois par rapport aux trois précédents. Sur cette même période, les mises en chantier de logements ont été supérieures (+1,6 %) à leur moyenne des douze mois précédant le premier confinement.

En 2021, les permis de construire pour les maisons individuelles se sont envolés (+25,8%), pour atteindre 211.800 unités, c'est bien plus qu'avant la crise sanitaire. Les ouvertures de chantier de logements individuels ont bondi mais restent plus lentes (+13,4% avec 19.100 unités). Dans le secteur des logements collectifs ou en résidence, la progression de logements autorisés pendant l'année 2021 par rapport à l'année passée se fait sentir (+13,7%). "Les autorisations de logements en résidence (+9,8 %) ont moins augmenté que celles de logements collectifs ordinaires (+14,6 %)", détaille le ministère. Les mises en chantier de logements collectifs ou en résidence progressent de 8,9 % par rapport aux douze mois précédents.

## Plus de permis de construire en Centre-Val de Loire

Les plus fortes croissances de permis de construire en régions par rapport à 2020 se concentrent en Centre-Val de Loire (+34,5%), Bretagne (+31,2%) et Corse (+27,4%). A contrario, l'Île-de-France (+13%), les départements et régions d'outre-mer (+12,1%) et la Nouvelle-Aquitaine (+12%) ont obtenu moins de permis.

Les années 2020 et 2021 sont particulières, perturbées par des crises conjoncturelles, entre la crise du Covid-19, les pénuries de matières premières et des difficultés d'approvisionnement, a rappelé la Capeb le 27 janvier. La confédération a montré que 60% des entreprises du secteur ont constaté des retards d'approvisionnement en fin d'année.

## Qu'en est-il du secteur des locaux non résidentiels ?

Les autorisations de locaux non résidentiels enregistrées en 2021 ont été en hausse (+12%) par rapport à l'année 2020. Au total, 25,1 millions de mètres carrés de mises en chantier ont été enregistrés, soit +5,3% par rapport à l'année précédente. Les enregistrements d'autorisations à la construction de locaux non résidentiels ont cru de 8,9% au quatrième trimestre par rapport aux mêmes trois mois de l'année 2020.

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

## • 20/01/2022 - Les prévisions de l'année 2022 pour le marché immobilier français

2021 est l'année de tous les records selon les professionnels de l'immobilier. Record du nombre de transactions enregistrées, des taux d'intérêt très bas, des hausses des prix, de la durée des crédits immobiliers, etc. Mais quelles sont les prévisions du marché immobilier en 2022 ? Comment vont évoluer tous ces indicateurs cette année ? L'équipe de Vision 'ère Immo fait le point pour vous et vous donne quelques éléments de réponse dans cet article. C'est parti !

## UNE HAUSSE DES TAUX D'EMPRUNTS...

Ces dernières années les taux d'emprunts immobiliers étaient extrêmement bas pour le plus grand bonheur des ménages français qui ont pu voir leurs projets d'achat immobilier se concrétiser !

En 2022, selon les courtiers en crédit, les taux immobiliers devraient augmenter...

Dès le mois d'octobre 2021, déjà, les professionnels du secteur observaient une progression avec des taux affichés remontés par les banques de 1/4 de point.

En novembre et décembre, même constat, les barèmes reçus par les établissements bancaires sont en hausse.

Futurs acquéreurs rassurez-vous ! Il s'agit d'une hausse très légère qui ne devrait toutefois pas freiner vos projets.

Cette faible hausse des taux d'intérêts qui ne devrait pas avoir d'impact réel sur le budget des ménages pourrait par ailleurs être facilement économisée sur l'assurance de l'emprunt.

En effet, la proposition de loi "pour un accès plus juste, plus simple et plus transparent au marché de l'assurance emprunteur", qui vise à donner la possibilité aux emprunteurs de résilier leur assurance et d'en changer quand ils le souhaitent a été adoptée par l'assemblée nationale. Bien qu'elle soit encore en cours d'examen du côté du Sénat, celle-ci devrait entrer en application prochainement. Une bonne nouvelle pour les acquéreurs qui leur permettra de mieux négocier leur assurance et de réaliser de belles économies sur leur budget immobilier qu'ils pourront réinvestir ailleurs.

### **UNE PRESSION SUR LES PRIX DE L'IMMOBILIER EN 2022**

Depuis quelques années les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter (voir notre article sur Rennes)...

En 2022, les notaires de France estiment que la pression sur les prix devrait se maintenir à cause de la baisse du nombre de logements disponibles en France.

Le marché de l'immobilier français est dynamique mais les stocks en logements sont faibles c'est pourquoi les prix devraient continuer d'augmenter en 2022.

Toutefois, une étude S&P tempère et révèle que cette augmentation des prix de l'immobilier devrait rester raisonnable.

L'étude table sur une croissance des prix de l'immobilier contenue à 2 % en moyenne pour 2022.

En effet, plusieurs raisons font pencher la balance vers une stabilisation des prix de l'immobilier :

Les hausses excessives des prix des logements à vendre dans certains secteurs pourraient avoir raison des potentiels acheteurs n'ayant pas un pouvoir d'achat suffisant...

L'accès au crédit immobilier est plus que jamais difficile ! En effet le Haut Conseil de Stabilité Financière (HSCF) qui fixe les règles pour toutes les banques en France a durci les conditions d'obtention des crédits immobiliers afin de prévenir les risques de surendettement des ménages. Depuis le 1er janvier 2022, les banques ont l'obligation de ne pas dépasser 35 % de taux d'endettement et 25 ans de durée d'emprunt ;

La pénurie de bien à vendre peut démotiver les acquéreurs, qui seront tentés de repousser leur projet immobilier en attendant de trouver leur bonheur ;

2022 : année électorale ! Eh oui, chaque élection présidentielle est souvent synonyme de pause du côté des projets des acheteurs et des vendeurs.

Si cette tendance à la hausse des prix devrait donc s'atténuer de manière générale, ce ne sera pas le cas dans toutes les régions...

Dans certains secteurs des augmentations de 10 % des prix de l'immobilier sont attendues et notamment à proximité des grandes villes qui bénéficient actuellement d'une forte attractivité !

Par exemple en région Bretagne / Pays-de-la-Loire, la hausse des prix devrait continuer de progresser dans des villes de taille moyenne telles que :

Angers (+ 7,5 % de hausse des prix en 2021)

Le Havre (+ 7,4 %)

Brest (+ 7,1 %)

Tours (+ 6,7 %)

## **UNE TENDANCE À L'EXODE URBAIN QUI SE CONFIRME EN 2022**

Les professionnels de l'immobilier ont constaté qu'en 2021, les investissements immobiliers dans des appartements en ville et notamment dans les grandes métropoles ont été moins nombreux qu'à l'accoutumé...

À contrario, celui des maisons avec extérieur a nettement progressé !

Suite à la pandémie, les ménages français vivant dans de grandes villes, ont ressenti le besoin de s'éloigner un peu de ce mode de vie et ont profité de l'essor du télétravail pour aller s'installer à la campagne.

Ainsi, selon une étude du Conseil supérieur du notariat (CSN) le prix des appartements a augmenté en France de 5,2 % entre janvier et octobre 2021, quand celui des maisons a fait un bond de + 9 %.

La tendance selon laquelle la campagne devient le nouvel eldorado des acquéreurs devrait encore se confirmer en 2022. Toutefois, ces propos sont à nuancer car cela ne veut pas dire que les grandes villes en France vont perdre en dynamisme, car leur attractivité économique reste vive.

## **LES CONSÉQUENCES D'UN NOMBRE CROISSANT DE PASSOIRS THERMIQUES**

En 2022, l'éradication des passoires thermiques va s'accroître !

Pour rappel, la loi climat et résilience visant à inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation dans leurs logements énergivores a définitivement été adoptée en 2021.

Sans amélioration énergétique, ces logements appelés passoires thermiques ne pourront plus être qualifiés de logements décentes et seront progressivement exclus du marché.

À compter du 22 août 2022, dès lors qu'un logement sera classé F ou G en diagnostic de performance énergétique (DPE), cela entraînera le gel de son loyer, c'est-à-dire que le propriétaire ne pourra plus l'augmenter, que ce soit dans le cadre d'un renouvellement ou d'une nouvelle location.

À partir de 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués définitivement.

Un nombre croissant de biens est désormais considéré comme très énergivore sur le marché français... Or, les professionnels de l'immobilier estiment qu'une rénovation énergétique performante est coûteuse entre 15 000 € et 40 000 €, ce qui risque de dissuader certains investisseurs de s'intéresser à ce type de biens.

À long terme, les logements sur le marché locatif pourraient donc se faire de plus en plus rares et ce sont les locataires qui seront les premiers impactés...

À noter également qu'à partir du 1er septembre 2022, les propriétaires de logements classés F ou G devront réaliser un audit énergétique pour la mise en vente de leur logement.

L'audit énergétique sera plus complet que le diagnostic de performance énergétique (DPE). Il comprendra des propositions de rénovation, sous forme d'un parcours de travaux. L'audit énergétique mentionnera également l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournira des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et indiquera les aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Source : *visionere.immo*

### **• 19/01/2022 - « Un marché de l'immobilier ancien en trompe-l'œil en 2021 »**

Dans une interview à notre partenaire News Tank Cities, Yann Jéhanno, président de Laforêt, analyse en profondeur l'évolution du marché de l'immobilier dans l'ancien en 2021 (dynamique du marché, évolutions des prix, délais de vente, stratégies de relance de l'offre, etc.) et en dresse les perspectives pour 2022.

## **Que retenir-vous du marché de l'immobilier ancien en 2021 au sein du réseau d'agences immobilières Laforêt (groupe Arche) ?**

Je vois un marché de l'immobilier ancien en trompe-l'œil en 2021. D'un côté, on a un volume de transactions (1,2 million de transactions selon les chiffres des Notaires de France, +9,9 % par rapport à 2020), qui signe une nouvelle année record.

De l'autre, ces chiffres record sont soutenus par un intérêt pour la pierre de la part des Français de plus en plus grandissant. La demande continue d'accélérer pour atteindre +18 % au national en 2021 par rapport à 2020, année entachée par les confinements liés à la crise sanitaire, mais déjà très dynamique. Les investisseurs sont très actifs, représentant 25 % des intentions d'achat. L'immobilier conserve son statut de valeur refuge grâce à des taux d'intérêt stabilisés autour de 1 %. Ce sont les maisons qui profitent le plus de cet intérêt avec +19 % enregistrés sur ce type de bien en 2021 contre seulement +9 % pour les appartements.

Le marché cache un stock de biens disponibles à la vente qui n'a jamais été, en France, à un niveau aussi bas après 4 années historiques de volumes de transactions. L'offre affiche un nouveau recul de 15 % par rapport à 2020. Tous les types de biens sont concernés par la pénurie. Les maisons sont les plus impactées avec une baisse de 16 % des mises en vente (-4 % pour les appartements).

Paris fait exception avec un marché qui s'est détendu en 2021, débouchant sur une offre reconstituée à hauteur de 24 %. Cette hausse ne représente dans la réalité que deux biens supplémentaires dans le portefeuille d'une agence immobilière. En Île-de-France, 2 tendances s'entrechoquent, avec d'un côté un stock d'appartements qui se reconstitue progressivement, et de l'autre une offre de maisons qui recule fortement, conduisant à un juste équilibre, soit -1 % de variation du niveau de l'offre par rapport à 2020. C'est dans les régions que la baisse des mises en vente est la plus spectaculaire (-23 %), après une année 2020 déjà marquée par un fort recul. Jamais les stocks n'ont été aussi bas.

En plus du niveau du stock très bas, on observe un niveau de prix qui atteint en 2021 des records au sein du réseau Laforêt, 3 394 € le m<sup>2</sup> (+6,1 %) en moyenne au niveau national après avoir enregistré une hausse de 4 % en 2020. Et c'est sur les maisons que la hausse est la plus significative (+7,9 % et +4,5 % pour les appartements).

Malgré un léger tassement cet été, les prix restent sur une tendance haussière du fait d'un effet de rareté et d'une demande qui ne cesse de progresser. La situation pousse à l'extérieur du marché les ménages les plus modestes et les jeunes actifs, ou cela les oblige à reconfigurer leurs projets en recherchant des logements bien plus petits ou beaucoup plus loin de leurs espaces initiaux de leurs recherches.

### **Observez-vous des écarts de prix selon les villes et les territoires ?**

Les prix progressent de +6,1 % au national à l'exception de la ville de Paris qui enregistre un recul de 1,4 % mais elle reste au niveau d'avant-crise à 10 376 € le m<sup>2</sup>. Malgré la crise de la Covid-19, le prix de l'immobilier parisien est resté stable pour plusieurs explications : la vie a repris après le reste de la France, les sièges sociaux étaient fermés en raison du télétravail, les parisiens étaient en résidences secondaires ou dans leurs familles en régions, sans compter que la clientèle internationale est loin d'être revenue.

En région, la croissance atteint +8,2 % avec 2 430 € le m<sup>2</sup>. 2 régions attirent les clients, la Bretagne et la Normandie, très prisées depuis 18 mois. Elles enregistrent des progressions de prix très importantes dans l'immobilier ancien significatives, comme à Lorient (+11 %), à Brest (+9 %), au Havre (+8 %). Elles attirent des Parisiens à un fort pouvoir d'achat.

Dans d'autres villes, les prix s'envolent comme à La Rochelle (+9 % sur le prix du m<sup>2</sup>) et le long des côtes littorales en Nouvelle-Aquitaine, dans les agglomérations à proximité de l'Île-de-France, comme Orléans (+7 %). Dans les grandes métropoles, comme Bordeaux et Lyon, la hausse reste contenue sous la barre des 2 %. Seule Marseille fait exception où le prix du m<sup>2</sup> a augmenté de 7 % en 2021.



## **Comment évoluent les délais de vente en 2021 ?**

Les délais de vente passent au national sous la barre des 80 jours (79 exactement), soit quasiment 2 semaines de moins qu'en 2020. Tout se vend, et vite, y compris dans les régions (83 jours). À titre de comparaison, il fallait compter 97 jours en moyenne en 2019 pour signer une transaction en dehors de Paris ou de l'Île-de-France. Les acquéreurs se décident rapidement et il n'est désormais plus rare de voir plusieurs offres d'achat simultanées sur un même logement.

À Paris, où les délais de vente se stabilisent à 77 jours en 2021 et 58 jours en 2019. On a pris quasiment 3 semaines de délais supplémentaires pour vendre un logement à Paris. La capitale qui a été pendant longtemps le marché le plus liquide où les transactions évoluent plus rapidement ne l'est plus. C'est l'Île-de-France qui profite du report des Parisiens sur son territoire, avec des délais de vente qui accélèrent de manière significative (67 jours), 11 jours de moins qu'en 2019. Des chiffres qui traduisent l'attractivité de cette région qui concentre de nombreux avantages : bassin économique, infrastructures de transport, pôles éducatifs et culturels de référence.

## **Comment faire selon vous pour relancer une offre à bout de souffle ?**

En amont, le marché du neuf est à la peine, avec l'arrêt de nombreux chantiers en 2020 et, 2022, des difficultés d'approvisionnement en matériaux. Ensuite, les propriétaires d'un logement avec de l'espace et un extérieur ont parfois renoncé à vendre pour conserver ces privilèges enviés par beaucoup de Français.

La problématique ne devrait pas s'enrayer en 2022. Tout le monde veut acheter au même endroit et forcément on fait face à une flambée des prix. Si l'on souhaite changer la donne et relancer une offre à bout de souffle, on doit travailler sur l'aménagement du territoire, créer de nouveaux bassins de vie, par exemple, des zones franches pour attirer des entreprises ou des infrastructures de transport. Malheureusement, l'absence d'une vision de l'aménagement et du développement des territoires reste un sujet d'inquiétude en 2022. Elle n'est toujours pas pleinement abordée à l'approche de l'élection présidentielle.

## **Voyez-vous d'autres obstacles au marché en 2022 ?**

La probable hausse de la taxe foncière ou la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires pourraient également impacter les décisions immobilières des Français. Autre sujet important : les banques, qui n'avaient jusqu'à présent que des recommandations à suivre en matière de conditions d'octroi de crédits, auront demain l'obligation de ne pas dépasser 35 % d'endettement et 25 ans de durée d'emprunt, ce qui ne sera pas sans conséquence sur les investisseurs et les ménages les plus modestes.

## **Quelles perspectives pour le marché de l'immobilier ancien ?**

En 2022, il n'y a pas de raisons structurelles que la situation du marché de l'immobilier ancien change. L'offre est toujours nettement inférieure à la demande. Les Français veulent tous réaliser une opération immobilière que cela soit les primo-accédants, les investisseurs ou les secundo-accédants. Le marché devrait donc poursuivre sur un rythme soutenu en 2022, la rareté de l'offre pesant encore sur les prix.

Est-ce que le marché de l'immobilier en 2022 peut-être impacté par les échéances de l'élection présidentielle ?

Le marché immobilier apparaît comme préservé, dans un contexte de reprise économique. Le chômage et les taux d'intérêt, au plus bas, participent à la dynamique, tout comme l'organisation des entreprises, avec la progression du télétravail. On a le sentiment que cela ne va pas perturber les projets immobiliers des Français à l'approche de la prochaine élection présidentielle.

## **Quel regard portez-vous sur le changement de modèle du calcul du diagnostic de performance énergétique ?**

Quatre mois après la promulgation de la loi Climat et résilience notamment sur le parc immobilier existant, les investisseurs pourraient en effet repenser leurs projets, anticipant

les coûts élevés engendrés par l'obligation de rénover les logements économes à visée locative.

Par ailleurs, les primo-accédants sont très interrogatifs. C'est notre principale inquiétude en 2022. Il y a un vrai signal d'alerte parce que l'on oppose la rénovation énergétique à la possibilité d'offrir un toit à tous les Français.

Pour créer un marché de la revente, il va y avoir des investisseurs et des bailleurs qui ne pourront pas réaliser les travaux. Les professionnels de l'immobilier estiment qu'une rénovation énergétique performante est estimée entre 15 000 € et 40 000 €.

Pour cette raison, nous sommes alignés avec certains acteurs de l'immobilier dont la Fnaim pour mettre en œuvre, par exemple, le doublement du déficit foncier ou la possibilité d'étendre le dispositif Denormandie ancien sur l'ensemble du territoire et de ne pas le concentrer uniquement sur les 250 cœur de villes moyennes éligibles. Il serait important d'étendre le Denormandie ancien sur tous les territoires et de le caler sur le programme de la rénovation énergétique.

Source : *immomatin.com*

## • 18/01/2022 - Les prix de l'immobilier continuent de flamber

Malgré le fait que l'année 2021 fut fortement marquée par la crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19, le marché immobilier semble avoir été relativement épargné. Contre toute attente, le secteur a même affiché une « santé de fer ». Le nombre de transactions a atteint un nouveau sommet historique et les prix n'ont cessé de grimper.

### **Les prix explosent dans les villes les plus plébiscitées**

La crise a modifié les attentes des Français en matière de logement. Pendant les épisodes successifs de confinement, ils ont pris conscience de l'importance d'habiter une maison individuelle, plus spacieuse et surtout disposant d'un extérieur.

Dès lors, les acquéreurs immobiliers se ruent vers les périphéries des grandes villes ainsi qu'en province, là où ils sont assurés de trouver de la verdure et des terrains plus vastes.

Les villes moyennes ont commencé à se faire une place de choix sur la carte des sites immobiliers les plus prisés.

**Important** Cet engouement s'accompagne inévitablement de hausses de prix. Pour les maisons individuelles, le mètre carré se négocie en moyenne à 2 993 euros (chiffre de janvier 2022).

Le désamour des Français vis-à-vis des grandes agglomérations a accéléré l'envolée des prix dans les zones périurbaines et les villes de province.

### **Une période propice à l'achat**

Certes, la crise sanitaire a engendré l'arrêt quasi total de l'activité économique et contraint de nombreux salariés au chômage partiel. Cela n'a toutefois pas empêché les aspirants à la propriété de lancer leur projet.

D'ailleurs, l'accès au crédit est resté globalement facile en 2021. Ce qui a constitué un facteur de motivation supplémentaire.

En effet, même si le Haut conseil de stabilité financière a renforcé ses recommandations, les conditions de financement étaient toujours favorables. Le taux immobilier s'est maintenu à un niveau relativement bas et a permis de contrebalancer l'envolée des prix.

### **Quelles perspectives pour 2022 ?**

Cette année ne devrait pas beaucoup détoner de la précédente, d'autant plus que le virus continue de circuler et que les priorités sont restées inchangées pour les ménages.

En 2021, 1,2 million de transactions ont été enregistrées, un chiffre largement supérieur à son niveau d'avant-crise.

Il est encore trop tôt pour affirmer si ce record peut à nouveau être battu ou pas, mais les observateurs s'attendent à ce que le marché garde sa vitesse de croisière.

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

### • **17/01/2022 - Marché immobilier : qu'attendre de 2022 ?**

Contre toutes attentes, la crise sanitaire semble avoir dynamisé comme jamais le marché immobilier. À tel point que 2021 est entrée dans l'histoire. En effet, le nombre de transactions conclues au cours de l'année écoulée a atteint un nouveau record. Même si 2022 ne s'annoncent pas sous d'aussi bons auspices, les professionnels de l'immobilier restent confiants.

Un marché principalement animé par les investisseurs et les secundo-accédant

L'attachement des Français à la pierre ne semble pas près de s'essouffler. L'année qui vient de s'écouler en est la parfaite illustration. Dans un contexte marqué par la crise sanitaire et les incertitudes économiques, de nombreux ménages ont continué à investir dans la pierre, notamment dans le locatif.

**Important** La fièvre acheteuse qui s'est emparée des Français était telle que le record de transactions conclues a été battu, et ce, malgré une légère contraction de l'offre. En tout, il s'est vendu 1,182 millions de biens immobiliers en une année.

Le record de 1,067 millions de 2019 a été pulvérisé. Pour rappel, 1,024 millions de transactions ont été enregistrées en 2020.

Outre l'envie de changer de logement après l'épreuve pénible du confinement, les candidats à l'accession ont pu également profiter de conditions de financement très favorables et qui ont amélioré leur capacité d'emprunt, malgré les recommandations du Haut conseil de stabilité financière (HCSF).

Toutefois, les conditions d'octroi avantageuses ont été contrebalancées par la hausse continue des prix. Celle-ci a eu pour conséquence d'exclure du marché les primo-accédants et les ménages modestes.

Pour cette année, les principaux acteurs du marché devraient donc être les investisseurs en locatif et les acheteurs en quête d'une résidence secondaire.

### **Peu de chances que l'on assiste à un nouveau record de transactions**

Tiré par les investisseurs (surtout étrangers) et les secundo-accédants, le marché français de l'immobilier devrait encore être bien-portant pour cette année 2022. Il serait néanmoins présomptueux de parler de nouveau record.

La contraction perpétuelle de l'offre n'inquiète pas outre mesure les observateurs. Sans faire preuve d'une certitude avérée, ils pensent qu'il sera toujours possible d'atteindre le million de transactions conclues pour cette année.

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

### • **14/01/2022 - Le bâtiment a terminé 2021 sur une note positive et encourageante pour 2022**

ÉCONOMIE. Le secteur de la construction a vu son activité se maintenir au mois de décembre 2021, tout en affichant des carnets de commandes toujours bien garnis. Sur cette lancée, les chefs d'entreprises prévoient une activité stable pour le début d'année 2022. Une conjoncture favorable qui se retrouve jusque dans les chiffres des faillites de sociétés, qui continuent de s'effondrer.

À rebours d'autres secteurs, le bâtiment a pu achever l'exercice 2021 - et donc débiter l'exercice 2022 - sur une note positive et encourageante. Son activité s'est ainsi maintenue au mois de décembre (+3% de solde d'opinion après +4% en novembre), principalement dans le gros-oeuvre, indique la Banque de France dans son dernier bulletin de conjoncture. Les entreprises affichent des carnets de commandes toujours bien garnis (+31%), et dont le niveau est de fait bien supérieur à leur moyenne de long terme (+21% en février 2021, par exemple).

Pour le dernier mois de l'année dernière, les professionnels signalent néanmoins une nouvelle hausse des prix de leurs devis (+17%), bien que celle-ci soit davantage contenue en comparaison aux mois précédents (+19% en novembre et en octobre). S'agissant des effectifs, la tendance est restée timidement positive en décembre (+2%), engrangeant tout de même un point supplémentaire par rapport à la rentrée de septembre (+1%). Des indicateurs qui permettent aux entreprises de la construction d'envisager une stabilisation (0%) de leur activité pour le mois de janvier 2022.

### **Le second-oeuvre plus confiant que le gros-oeuvre sur le début d'année**

Toujours sur le mois de décembre, le détail par segment d'activité montre effectivement une bonne tenue de l'activité dans le gros-oeuvre (+6%), bénéficiant de carnets de commandes remplis (+35%) en dépit de prix en hausse (+19%) et d'une tension toujours palpable sur la main-d'oeuvre (+1%). Le second-oeuvre est plus à la peine, avec une activité ne s'élevant qu'à +1% de solde d'opinion, malgré des carnets de commandes eux aussi à un niveau très élevé (+30%). Les devis des entreprises de ce segment sont en revanche moins confrontés à l'inflation (+16%) que dans le gros-oeuvre, et leurs effectifs sont de même sur une tendance un peu plus solide (+2%). Les prévisions d'activité pour le début d'année 2022 font état d'une plus grande confiance des professionnels du second-oeuvre (+2%), à l'inverse des entreprises du gros-oeuvre (-1%).

Même si elle doit être confirmée et que des difficultés perdurent, notamment sur les matériaux et les recrutements, cette conjoncture plutôt favorable se retrouve jusque dans les chiffres des défaillances d'entreprises, qui continuent de dégringoler. La Banque de France a ainsi dénombré 27.154 faillites tous secteurs confondus en novembre dernier, soit une importante baisse de 17,5% sur un an. Le bâtiment s'inscrit dans la même tendance : "seulement" 5.912 entreprises de la filière ont mis la clé sous la porte, ce qui représente une diminution de 9,7% sur 12 mois. Mais la comparaison est encore plus impressionnante lorsque l'on reprend les chiffres d'avant la pandémie : entre novembre 2019 et novembre 2021, le nombre de défaillances d'entreprises dans le bâtiment s'est effondré de 47% !

### **Quasiment moitié moins de défaillances d'entreprises dans le BTP par rapport à l'avant-Covid**

Le constat se confirme au niveau des chiffres par taille d'entreprises, tous secteurs d'activité confondus : avec 25.616 dossiers, les micro-entrepreneurs ont été 17,6% moins nombreux à mettre la clé sous la porte en novembre 2021 qu'un an auparavant. Les statistiques des TPE (très petites entreprises) sont un peu moins marquantes mais restent probantes : les faillites de ce segment ont reculé de 10,6% sur le même intervalle, atteignant 941 procédures à la fin de l'année dernière. Idem pour les petites et moyennes entreprises, dont les défaillances ont respectivement baissé de 20,6% (420 dossiers) et de 24% (149 procédures) sur un an. Le chiffre le plus important, même s'il doit être relativisé car ce type d'entreprises est par définition le moins répandu, est celui des ETI (entreprises de taille intermédiaire) et des grands groupes : avec une petite trentaine de faillites, le phénomène se retranche sur ce segment de quasiment 43%.

*Source : batiactu.com*

### **• 13/01/2022 - L'immobilier de luxe français confirme sa bonne santé en 2021**

Le marché immobilier tricolore a globalement bien résisté à la crise sanitaire, même si des disparités et des transferts, notamment du centre des grandes-villes vers la campagne et le littoral, sont observés. Le segment du luxe a connu une progression fulgurante. Avec la pandémie, les clients aisés sont disposés à dépenser davantage pour avoir un lieu de résidence à la hauteur de leurs exigences.

### **Un segment porté par les bouleversements liés à la crise sanitaire**

Selon les agents immobiliers spécialisés dans l'immobilier de prestige,

Le volume de ventes sur ce segment a explosé depuis le début de la crise sanitaire.

**Important** Sous l'effet des confinements, la demande a bondi pour les grandes surfaces et les logements dotés d'un espace extérieur.

Le phénomène a bénéficié principalement aux maisons et hôtels particuliers, au détriment des appartements familiaux de taille moyenne, qui mettent désormais quelques semaines à trouver preneur.

Il faut dire qu'avec la généralisation du télétravail, beaucoup ont choisi de fuir le cœur des métropoles. De très nombreuses familles ont ainsi déménagé en banlieue, dans une résidence plus spacieuse, voire à la campagne. Les cadres parisiens par exemple, jusqu'ici très férus des appartements intra-muros, se sont déplacés vers la banlieue ou carrément dans les villes de province desservies par les LGV ou le TGV.

La Normandie est devenue une destination de premier choix, tout comme Aix-en-Provence.

L'attrait pour les grands domaines se confirme également dans le Pays basque et plus généralement, sur l'ensemble du littoral atlantique et dans l'arrière-pays cannois. Les prix s'envolent pour les maisons avec vue sur mer ou sur la montagne, tout comme ceux des châteaux, un créneau en plein essor depuis un peu d'un an, au titre de résidence ou dans le cadre d'un projet commercial. Beaucoup recherchent de l'immobilier de luxe pour un investissement locatif et ainsi bénéficier de règles fiscales favorables.

### **Le profil des acheteurs de biens de luxe en 2021**

Si avec la crise et les restrictions, une partie de la clientèle étrangère fait défaut, par exemple les Américains, d'autres ont pris le relai, comme les Belges, les Luxembourgeois, les Néerlandais ou encore les Suisses. Il faut également compter avec les Français qui fuient l'Angleterre pour cause de Brexit, ou en provenance du Golfe arabe ou d'Extrême-Orient.

**Important** S'agissant de la typologie des acheteurs, les professionnels constatent un retour des familles fortunées, ainsi que la montée en puissance des jeunes qui travaillent dans le numérique, les dirigeants d'entreprise, les stars de la chanson, du sport, du petit écran et les professionnels libéraux.

Les chiffres de 2021 devraient confirmer le succès inédit de l'immobilier de luxe, cela se traduit par un amenuisement rapide des stocks. Les spécialistes écartent néanmoins pour l'instant la possibilité d'une pénurie, les cédants attirés par les niveaux de prix affluant sur le marché. De plus, les agences leur proposent des alternatives intéressantes au paiement au comptant.

Certains optent aujourd'hui pour le viager, qui leur permet de toucher un capital fixe assorti d'une rente à vie.

D'autres choisissent la nue-propriété simple, qui leur donne droit à un montant fixe. Ainsi, le propriétaire continue à occuper les lieux et dispose de liquidités pour couvrir ses besoins, financer la rénovation du bien, aider leurs enfants.

Cerise sur le gâteau, ils peuvent sous conditions échapper à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), ce qui constitue un atout non négligeable.

*Source : meilleurtaux.com*

### **• 12/01/2022 - Bilan immobilier de l'année 2021 et tendances pour 2022**

Malgré une année 2021 encore marquée par la crise sanitaire, le marché de l'immobilier en France a continué de progresser et s'inscrit même dans une année record avec plus d'un million d'unités vendues. Drimki dresse le bilan immobilier de 2021 et dessine les premières tendances 2022.

### **Le désir de la pierre toujours présent**

En 2021, les français ont toujours à cœur d'investir dans la pierre : près d'1 Français sur 6 déclare avoir un projet immobilier dans les 12 mois\*. Si la crise a eu des impacts forts sur nos concitoyens, elle a aussi modifié la nature des achats immobiliers, ainsi que leur saisonnalité.

En revanche, elle n'a modifié ni leur désir ni leur intention d'achat d'un bien immobilier. A noter un premier semestre 2021 très actif et un deuxième semestre moins fort. Au final, une année 2021 qui s'inscrit comme la troisième année consécutive à dépasser le seuil du million d'unités vendues en termes de volumes.

### **Un marché dynamique malgré une baisse de la demande**

Que ce soit le marché des résidences principales, celui des résidences secondaires (situées sur la côte ouest, le sud-est et dans les Alpes) ou le marché dit des maisons de campagne, 2021 est marquée par un dynamisme national.

Depuis deux ans, le marché des maisons de campagne repart à la hausse. Pour celui des résidences secondaires, notamment pour celles localisées sur la côte-ouest, le sud-est et les Alpes, les biens immobiliers se font de plus en plus rares et les prix ont atteint des niveaux record.

De plus, malgré un taux de transactions immobilières élevé, on note une petite baisse de la demande en cette fin d'année, baisse amplifiée à Paris où la demande est quasiment à l'arrêt alors qu'elle est encore soutenue dans le reste de la France.

« La pandémie a bien entendu été un élément déclencheur, les français ont souhaité agrandir son espace de vie, s'installer au calme et avoir accès aux espaces verts. L'augmentation du télétravail a permis d'accéder à ce souhait et a renforcé le besoin d'un espace de travail dédié. Tout au long de l'année, nous avons observé une véritable ruée sur les maisons y compris en tant que résidence principale. » explique Olivier Colcombet.

### **Une tendance à la hausse pour les prix**

Alors qu'on aurait pu encore penser à une baisse des prix de l'immobilier, force est de constater que les vendeurs ne baissent pas leurs prix mais au contraire, continuent de les augmenter.

« Le prix moyen national observé pour un bien immobilier oscille entre 235 000€ et 240 000€ pour l'année 2021. On note d'ailleurs, sur l'ensemble des réseaux Digit RE Group une progression moyenne des prix de 9% sur l'ensemble des biens vendus. » indique Olivier Colcombet, Président du groupe Digit RE, porte-parole de Drimki.fr

### **Financement & DPE3**

Le renforcement des conditions d'emprunt pour un prêt immobilier n'a pas eu d'incidence directe sur les transactions sauf pour les primo-accédants. En effet, l'accession à la propriété est quasiment impossible sans un apport d'au moins 20K€, ce qui impacte directement les plus jeunes qui n'ont pas encore l'épargne nécessaire.

L'année 2021 est également l'année du DPE3 qui a fait l'objet d'une refonte importante sur les méthodes de calcul pour qualifier puis classer les biens immobiliers. En effet, la méthode d'évaluation du diagnostic énergétique des biens a été remise en cause. Elle ne se fera plus sur la base des factures énergétiques mais elle tiendra compte des caractères physiques du logement (bâti, fenêtres, murs, isolation, etc.). D'ailleurs, près de 9 français ayant un projet immobilier sur 10 considèrent le DPE comme un critère de choix important et plus d'un tiers (34%) pensent qu'il constitue un élément primordial dans leur décision d'achat\*.

### **2022 : quelles tendances se dessinent ?**

« Bien que la 5e vague s'installe, l'année 2022 se dessine très encourageante pour le marché de l'immobilier et nous pensons qu'il s'agira encore d'une année record, très probablement encore autour du million de transactions. » présage Olivier Colcombet.

Pour 2021, entre 1,1 et 1,2 millions de biens immobiliers auront changé de main, un volume de prime abord inattendu alors que les prix atteignent des records et que le mot crise est sur toutes les lèvres. Certains prédisent d'ailleurs que le système pourrait se gripper, d'autres tel que la BCE y voit même un risque accru d'éclatement de la bulle immobilière.

« Nous voyons tout simplement des taux d'intérêts encore très bas, des français qui ont épargné et qui privilégient leur habitat plutôt que les voyages ou les sorties. Leur appétit réside sur des motifs pérennes : être mieux chez soi. Si un relèvement des conditions bancaires et des taux peuvent freiner leur capacité d'investissement, ce seront probablement les surfaces acquises qui se réduiront dans un premier temps. Dans le contexte actuel, gouvernements et autorités monétaires craignent un échauffement de l'économie. Ne sont-ils pas en train de suggérer qu'une bulle immobilière est en formation pour inciter les français à reporter leurs achats et ainsi freiner l'augmentation des prix ? » Explique Olivier Colcombet.

« Nous ne pensons donc pas qu'il y ait une véritable révolution en 2022. Le principal risque finalement, c'est la perte du pouvoir d'achat des Français. Nous espérons d'ailleurs, avec la campagne présidentielle qui débute, que les candidats donneront plus d'importance à l'immobilier pour des français qui sont très attachés à la pierre. » Ajoute-t-il.

Si on se concentre sur Paris, la capitale reste une valeur sûre en termes d'immobilier. Cependant, avec la hausse des prix, cela stoppe directement les primo-accédants. Si la baisse de la demande continue, cela limiterait certainement la progression haussière des prix.

La pandémie aura tout de même eu un effet positif sur le marché de l'immobilier : l'accélération de sa digitalisation. Les nouveaux usages digitaux comme la signature électronique se sont déjà bien installés, et ce, durablement, avec les nouvelles générations qui ont un goût pour le numérique et la digitalisation des usages et une nouvelle période de restrictions sanitaires qui s'annonce.

*\*Étude réalisée par BVA pour DRIMKI (disponible sur demande), du 24 au 25 novembre 2021 sur un échantillon de 901 personnes âgées de 25 ans et plus, issues d'un échantillon global de 1003 personnes représentatif de la population française.*

## • **03/01/2022 - 2021, L'année de tous les records pour le marché de l'immobilier**

Alors que la nouvelle année commence, l'heure est aux bilans pour les professionnels de l'immobilier. Et ils sont unanimes, 2021 aura été une année record sur tous les plans.

L'immobilier est en fête. "2021 est l'année de tous les records pour le secteur", a déclaré Laurent Vimont, président du réseau d'agences immobilières Century 21. Les taux immobiliers à leur plancher ont été un véritable carburant pour l'immobilier en 2021 permettant de solvabiliser de nombreux acquéreurs. Et les recommandations du Haut conseil de la stabilité financière (HCSF), qui sont devenues contraignantes depuis le 1er janvier, n'auront finalement pas freiné leurs projets grâce à l'assouplissement du taux d'endettement (de 33% en 2019 à 35% depuis 2020).

### **Record des transactions**

Le niveau des taux d'emprunt (1,06% en moyenne toutes durées confondues en novembre selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA) n'a pas été le seul moteur du marché, qui devrait enregistrer près de 1,2 million de ventes dans l'ancien selon les notaires, un record. Le dynamisme du marché a été boosté par les envies d'espace et de mieux vivre dans son logement des Français. Et les ménages n'ont pas hésité une seconde pour s'offrir un logement plus confortable afin de ne pas vivre un nouveau confinement ou de nouvelles restrictions dans un logement trop étroit.

"En vous éloignant de seulement 4 kilomètres de Paris, vous pouvez vous acheter un bien avec un extérieur ou une pièce en plus pour le même budget", note Laurent Vimont qui constate que le phénomène de saut de puces des acquéreurs qui quittent les grandes villes, souvent devenues trop chères et trop denses, s'est confirmé en 2021.

### **Record de la hausse des prix immobiliers**

"C'est la fin de l'obsession d'une époque où il fallait être le plus près possible de son emploi", ajoute Laurent Vimont. Ces envies ont toutefois tiré les prix vers le haut.

MeilleursAgents constate que le prix moyen en France se rapproche de 3.000 euros/m<sup>2</sup>, un montant en hausse de 5% en un an.

Les prix ont augmenté partout selon Century 21 qui enregistre un prix moyen pour ses transactions de 2.355 euros/m<sup>2</sup> pour une maison et 3.878 euros/m<sup>2</sup> pour un appartement, un record selon le réseau qui rappelle que le prix moyen à l'échelle nationale s'élevait à 1.952 euros/m<sup>2</sup> en 2015, soit une hausse de plus de 20% en six ans.

Les montants moyens des acquisitions ont eux aussi fait un saut, avec une hausse pour les maisons de 7,7% sur un an et pour les appartements de 5,6% selon Century 21 pour atteindre une moyenne de 267.524 euros pour une maison et de 227.897 euros pour un appartement. Et dans le détail, ce ne sont pas dans les grandes villes où les prix ont le plus progressé.

**Des chiffres à retenir publiés par Century21 sur l'année 2021 :**

- 2.355 euros/m<sup>2</sup> en moyenne en France (+7,5% sur 12 mois)
- 3.878 euros/m<sup>2</sup> en moyenne en France (+5,3% sur 12 mois)
- 78 jours pour vendre une maison, en baisse de 13 jours par rapport à 2020
- 80 jours pour vendre un appartement, en baisse de 6 jours par rapport à 2020
- 267.524 euros, le montant moyen pour acheter une maison (+7,7% sur 12 mois)
- 227.897 euros, le montant moyen pour acheter un appartement (+5,6% sur 12 mois)

### **Nouvelle géographie immobilière**

"Pour la première fois depuis 5 ans, ce ne sont plus les grandes villes qui tirent les tarifs vers le haut, mais bien les villes moyennes, les territoires péri-urbains ou encore les zones rurales dont les prix ont littéralement bondi de 8,5% depuis janvier pour ces dernières (soit deux fois plus que les grandes villes)", confirme de son côté Thomas Lefebvre, directeur scientifique de MeilleursAgents.

Le réseau Orpi, lui, a également observé la revanche des villes moyennes avec une hausse très marquée du nombre de compromis signés de 30% à Toulouse, de 50% à Reims ou encore de 29% à Pau. "Une tendance d'autant plus marquée avec la généralisation du télétravail et l'essor de la bi-résidence. En effet, acquéreurs comme locataires se projettent dans un mode de vie à deux vitesses, entre ville et campagne, pour conjuguer travail et douceur de vie", note Orpi dans son bilan de l'année 2021.

"Les tendances que nous observions avec prudence en 2020 se sont largement confirmées cette année. Attirés par une certaine qualité de vie, de plus en plus de Français ont sauté le pas et se sont installés dans des villes secondaires comme Nice, Toulouse ou Limoges", remarque Christine Fumagalli, présidente de la coopérative Orpi.

"Mais que l'on ne s'y trompe pas, si les dix plus grandes métropoles hexagonales, hors Paris, ont ralenti tout au long de l'année, elles continuent néanmoins à bien se porter. Certes, elles sont loin des 9,2% de hausse moyenne enregistrés en 2019 mais elles voient malgré tout leurs prix progresser encore de près de 4,1% cette année. Même si la fin d'année voit cette progression encore ralentir", ajoute Thomas Lefebvre.

### **Paris retrouve un certain équilibre**

À Paris, le marché retrouve un certain équilibre et la baisse des prix constatée en 2021 aura eu un effet positif sur le marché puisque le nombre de transactions réalisées a évolué, lui, à la hausse. Century 21 note une diminution des prix de 2,2% dans la capitale en 2021 pour atteindre 10.367 euros, un niveau plus élevé qu'en 2019 et un bond des transactions de 22%.

"Paris perd ses habitants, mais ce marché reste particulièrement attractif pour les investisseurs notamment qui représentent 32,5% des acquisitions sur l'année et à l'échelle du pays, ils représentent 30,2% des achats", observe Laurent Vimont.



"Au moment où de nombreuses incertitudes ont pesé et pèsent encore sur l'économie, la pierre apparaît pour les Français comme un investissement fiable et pérenne. L'immobilier, parmi les actifs dont la volatilité est la plus faible, se confirme comme une valeur refuge pour les Français, avec des rendements bien plus élevés que la plupart des autres formes de placement", estime Jean-Marc Torrolion, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim).

### **Des profils exclus du marché**

Toutefois, la hausse des prix, qui se poursuit depuis plus de 5 ans, exclut progressivement du marché certains acquéreurs, notamment les plus jeunes et les employés et les ouvriers, deux catégories qui reculent de plusieurs points: -4 points pour les employés et les ouvriers en 2021 (35,3% des opérations) et -6 points en 2020 pour les jeunes (19% des opérations) selon Century21. Ces derniers, pour continuer à acheter, n'ont plus d'autres solutions que d'acheter plus loin ou plus petit ou de s'endetter plus longtemps...

Le niveau d'apport nécessaire pour obtenir un crédit est en forte hausse selon les professionnels. Conséquence, les cadres et les professions libérales sont plus représentés. Les retraités tirent également leur épingle du jeu puisque leur proportion augmente sans discontinuer.

### **Des durées d'emprunts plus longues**

Les durées de crédit ont également fortement progressé en 2021 enregistrant un record puisqu'elles s'établissent désormais à 20 ans en moyenne, soit une hausse de 7 mois par rapport à l'année passée.

"Pour financer leur acquisition, les ménages exploitent au maximum tous les leviers du crédit", rappelle Laurent Vimont. Ainsi, selon ses chiffres, la part d'acquisitions réalisées par crédit augmente de plus d'un point: 81,8% en 2021 contre 80,5% en 2020.

### **Hausse des achats de résidences secondaires**

Une autre tendance significative sur le marché est la progression des achats de résidences secondaires. Selon Century 21, elles ont augmenté de 6% en 2021 pour représenter 7% des acquisitions.

### **2022 : vers l'accalmie ou de nouveaux records?**

Difficile de faire des prévisions pour l'année qui commence. "Le secteur de l'immobilier est un miraculé de la crise sanitaire" pour Laurent Vimont qui s'avance à donner quelques perspectives pour 2022. "Le marché immobilier de l'ancien demeurera porteur tant que les taux d'intérêt resteront bas, mais automatiquement toute hausse des taux d'emprunt viendra effranger la demande solvable". Selon les courtiers en crédit, les taux devraient augmenter dans l'année, mais très légèrement, de façon à ne pas freiner la demande.

Aussi, "il faut être attentif aux investisseurs qui représentent actuellement 30,2% des transactions en France. Ils risquent de se détourner du marché compte-tenu des nouvelles dispositions liées au DPE. Avec le changement de mode de calcul de ce dernier, un nombre croissant de biens est désormais considéré comme très énergivore. Or, l'interdiction de les louer à terme (à partir de 2025 pour les logements classés G, NDLR) risque d'écartier les investisseurs de ce type de biens et d'entraîner une pénurie de logements à louer sur le marché dont les premières victimes seront les locataires, particulièrement les plus modestes", conclut le président de Century21.

Les notaires de France estiment d'ailleurs que la baisse des stocks de logements, bien qu'elle soit le signe du dynamisme du marché, devrait maintenir la pression sur les prix en 2022. En d'autres termes, les prix devraient continuer d'augmenter en 2022. Reste à savoir si la demande sera au rendez-vous pour devenir propriétaire coûte que coûte.

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

- **03/01/2022 - 2022, une année immobilière de vérité**

**Selon Henry Buzy-Cazaux, le président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers, la bonne santé du marché immobilier en 2021 ne doit pas cacher les failles du logement en France. Il appelle à une opération vérité sur ce qui doit être fait en 2022 pour sortir de la crise.**

La vérité est-elle préférable aux faux semblants en économie ? Oui, sans conteste, parce que les illusions se paient cher un jour ou l'autre. Ce qu'on voit et ce qu'on dit de l'immobilier depuis deux ans, les deux années marquées par la pandémie, est-il vrai ? Rend-on compte de la réalité ou de l'apparence de la réalité ? Formons ici le vœu que la vérité s'impose et que le pays, la communauté professionnelle, les responsables politiques, y réagissent bien. Car à la fin, le problème n'est jamais le réel, mais ce qu'on en fait.

Que voit-on et que nous montre-t-on depuis deux ans ? Que le marché de la revente ne s'est jamais si bien porté. Les plus cyniques seraient tentés de réclamer un virus de temps et temps pour booster les affaires... Une nouvelle cartographie des besoins aussi, avec le réveil des villes moyennes et des communes rurales contre une déprise des métropoles. Une construction résidentielle en baisse certes, mais ni les promoteurs ni les constructeurs n'ont eu l'indécence de défiler dans la rue et les analyses sont restées confidentielles, dans l'ombre de la communication sur les difficultés d'autres secteurs, l'aéronautique ou les boîtes de nuit par exemple. On nous a également expliqué que le succès de la transition énergétique reposait largement sur la rénovation du parc de logements et que des contraintes, toutes supportables, sortiraient les meilleures choses. On a aussi entendu les professionnels revendiquer des progrès digitaux sans précédent, sous l'effet des évolutions des habitudes et des obligations de distanciation sanitaires. Ces progrès sont-ils pérennes ?

2022 va nous amener une opération vérité, qui n'aura rien de douloureux si l'on est prêt à transformer ce qui ne va pas. Vérité sur ce qu'est vraiment ce nouvel aménagement du territoire. Certes, il décongestionne un peu les métropoles, mais le mouvement se confirmera-t-il au point de rééquilibrer la France ? La volonté politique centrale favorisera-t-elle l'installation de sièges sociaux dans les villes moyennes ? Les services publics et privés s'y établiront-ils pour répondre aux attentes des ménages et des entreprises ? À ce jour, la tendance est inverse. On constate qu'une demande immobilière sur six, en achat comme en location, se détourne effectivement des grandes villes vers le reste du territoire. Certes, mais pas assez pour calmer significativement les prix dans ces territoires et en revanche assez pour les faire monter ailleurs, dans des proportions indolores pour les déserteurs des métropoles, mais déjà éprouvantes pour les autochtones...

C'est aussi parce qu'on est monté en gamme d'acheteurs que le resserrement des critères de choix des dossiers par les banques, sous l'effet des recommandations du Haut conseil de stabilité financière, n'a pas conduit à réduire le nombre de transactions : elles ont juste été conclues par des ménages plus aisés. Qui plus est, les recommandations s'imposent juridiquement depuis le 1er janvier, durcissant encore la sélectivité des prêteurs... sans compter le probable remonté des taux. Va-t-on continuer à prétendre que rien n'a changé en matière d'accès au crédit immobilier, jusqu'à soutenir que le prêt à taux zéro (PTZ) serait devenu inutile. La vérité, là encore, doit être dite.

Quant au développement durable, l'essentiel reste à faire après la loi Climat résilience : préciser les conditions pour que les exigences environnementales soient compatibles avec la solvabilité des ménages propriétaires ou copropriétaires et avec les besoins de production. Sans compter les incertitudes sur la fiabilité des outils diagnostiques... Après la suspension du DPE (diagnostic de performance énergétique) de deuxième génération, plus complet, assorti de préconisations de travaux pour améliorer la vertu énergétique des logements, quelques semaines après son entrée en vigueur en juillet, est-on sûr que le dispositif soit désormais au point ? Bien des preuves existent que ce n'est pas encore le cas. En outre, quel destin va-t-on réserver aux logements pour

lesquels la réévaluation de la performance énergétique aux niveaux corrects, permettant notamment la location, est techniquement impossible, comme les petites surfaces haussmanniennes ? Quant à l'oukase de zéro artificialisation des sols, comment y parvenir avec le retard de production de l'ordre de 2 millions de logements, sinon plus, accusé par le pays ? Densifier, oui, sans doute, en surélevant les immeubles collectifs, en mutant des bureaux en habitations aussi, mais cela ne suffira pas : l'aspiration à l'habitat individuel est vivace. En tout cas, la construction résidentielle est encore désespérée : des deux rapports Rebsamen, du rapport précédent Lagleize, que reste-t-il vraiment ? Les maires n'ont pas recouvré l'envie de bâtir et cherchent l'azimut, entre ZAN (zéro artificialisation nette) et attente des populations en logements. La mobilisation du foncier public et du foncier privé n'a pas eu lieu. Le parc social est également concerné par l'affaiblissement du dynamisme de la construction.

Enfin, l'extinction des aides covid et du fameux quoi qu'il en coûte va rendre la situation des Français par rapport au logement difficilement tenable, pour le paiement des loyers comme pour supporter les mensualités de remboursement des crédits immobiliers, comme pour absorber les taxes et impôts divers associés au logement, droits de mutation en tête. Quant à la capacité des ménages à absorber des prix en tension, elle va s'affaiblir inexorablement et il va falloir que les prix fléchissent, sauf à imaginer une réévaluation généralisée des salaires. Il faudra bien aussi ouvrir les yeux sur l'obsolescence de notre fiscalité immobilière : en supprimant la taxe d'habitation, on a juste exacerbé le problème, conduisant à l'inflation de la taxe foncière, et bloquant toute évolution de la fiscalité nationale, Bercy considérant la compensation relative auprès des communes ruineuse. Ainsi, l'ordinaire fiscal des propriétaires bailleurs qui engagent des travaux de rénovation n'a pas été amélioré, contrairement aux promesses. Opération vérité nécessaire sur ce qui doit être fait.

En 2022, il va falloir ouvrir les yeux et ne pas se payer de mots. Aussi pour que le prochain Président de la République et la prochaine Assemblée nationale prennent les bonnes décisions et n'aillent pas se figurer que tout va bien, mieux qu'avant même, et que le monde d'après la pandémie est magique pour le logement. La fameuse résilience cache bien des failles : qu'on soit entrepreneur immobilier ou politique, il faut cesser de regarder l'instant et structurer un marché du logement, neuf, existant, de la rénovation énergétique, durable et équitable, et cesser de s'enthousiasmer aujourd'hui sans penser à demain. Se garder aussi de négliger la situation des 4/5 des Français, tout ça parce que la minorité du cinquième restant est heureuse et qu'elle le sera toujours. La communauté immobilière et les décideurs politiques courent le risque, considérable, de la cécité démocratique. Un peu comme un médecin qui se rassurerait avec les bien portants, sachant que la comparaison a une limite : les ménages qui manquent d'oxygène pour le logement et peinent à respirer sont plus nombreux que ceux qui vivent bien. Ne pas oublier l'objectif final : le bonheur de tous les ménages par le logement.

La vérité vaut mieux que tout. Disons-la nous en 2022, pour que la réalité qu'elle exprime change en bien et que toutes les énergies y soient employées. Une année d'action, pas de contemplation ni d'auto-satisfaction. Une année d'exigence et d'humanité. À ce prix, 2022 sera digne et belle pour le logement.

Source : *capital.fr*

- **01/01/2022 - 2021, année faste pour l'immobilier français**

**L'immobilier français voit, avec la fin de l'année 2021, se conclure une très belle période : jamais le marché n'a été aussi dynamique, narre « Les Échos ».**

Le 31 décembre, les acteurs du marché immobilier pourront légitimement sabrer le champagne : contrairement à une bonne partie des Français, ils viennent de passer une excellente année. À en croire *Les Échos*, « excellente » serait même bien peu dire. Un peu partout, on n'hésite pas à parler d'une année « historique ». Et pour cause : en moyenne, le mètre carré se négocie désormais à 2 993 euros.

Une somme historique, qui pourrait bientôt franchir un seuil très symbolique : « Il ne fait aucun doute que la barre des 3 000 euros sera très bientôt franchie », se réjouit Thomas Lefebvre, directeur scientifique chez Meilleurs Agents.

Et ce n'est pas le seul indicateur en hausse : en 2021, plus de 1,2 million de ventes ont été enregistrées, record absolu. Même topo pour l'évolution des prix des maisons : + 6,3 % sur l'année, contre « seulement » + 3 % pour les immeubles. Et, puisque l'ambiance est aux nouveautés, ce dernier paramètre n'échappe pas à la règle. « Habituellement, les prix évoluent de façon similaire, explique Thomas Lefebvre. C'est la première fois que nous observons une aussi forte distorsion. »

### **Paris est (un peu moins) magique**

Et, quitte à ne rien faire comme tout le monde, l'immobilier peut se permettre, en plus d'avoir passé une bonne année, de remercier le Covid-19 ! Les confinements successifs et l'installation du télétravail ont beaucoup joué dans ces mirifiques résultats.

Les demandes pour plus d'espace et un jardin ont explosé, et les projets portés par les particuliers se sont concrétisés plus qu'à l'accoutumée grâce, notamment, à des conditions de crédit que *Les Échos* qualifie de « très favorables ».

Or qui dit « espace + jardin » veut aussi dire « tout sauf Paris ». Fatalement, la capitale est la seule ville avec Montpellier à ne pas se joindre à l'embellie générale. Dans Paris intra-muros, le marché recule même pour la première fois depuis plusieurs années, à - 3 % en 2021. Mais rien de grave : « Il ne faut pas exagérer cette baisse, d'autant qu'elle s'exerce sur une base de prix très élevés », rassure Thomas Lefebvre. On ne saurait lui donner tort : en moyenne, le mètre carré parisien se négocie désormais à 10 203 euros, contre 10 700 euros l'année précédente. Pas de quoi paniquer, en effet.

*Source : lepoint.fr*

- **27/01/2022 - Après l'explosion des prix immobiliers, les tarifs des maisons neuves reculent aux états-unis**

### **En 2021, les ventes de maisons neuves ont augmenté de près de 12%. - Unsplash**

Alors que les ventes de maisons neuves rebondissent aux États-Unis en décembre 2021, elles restent inférieures à leur niveau de décembre 2020. Dans le même temps, les stocks de biens à vendre progressent légèrement et les prix refluent.

Les ventes de maisons neuves aux États-Unis ont grimpé plus que prévu en décembre, sous l'effet d'une baisse des prix liée à une augmentation des stocks de biens disponibles et avant une remontée des taux d'intérêt, selon les chiffres du département du Commerce publiés mercredi.

En décembre, 811.000 pavillons neufs ont été vendus en rythme annuel (comme si les ventes constatées au mois de décembre avaient été similaires tous les autres mois de l'année), soit une hausse de 11,9% comparé à novembre (725.000 contre 744.000 initialement estimé). C'est plus que les 765.000 ventes attendues par les analystes, mais en baisse de 14% comparé à décembre 2020.

Le pic avait été enregistré en janvier 2021 avec 993.000 maisons neuves vendues, au plus fort du boom immobilier provoqué par la pandémie, à la faveur de taux d'intérêt très bas et de la généralisation du télétravail.

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

Le mois dernier, les prix ont ralenti: le prix médian d'une maison neuve s'établit à 377.700 dollars contre 416.900 dollars en novembre (-9,4%), et le prix moyen était de 457.300 contre 481.700 dollars un mois plus tôt (-5%).

A la fin du mois de décembre, le nombre de maisons disponibles à la vente s'élevait à 403.000 contre 397.000. Cela représentait 6 mois au rythme actuel de ventes contre 6,6 mois en novembre.

### **Vers une stabilité en 2022**

"Pour 2022, nous nous attendons à ce que les ventes de maisons neuves soient à peu près stables", a commenté Nancy Vanden-Houten, économiste chez Oxford. "La demande devrait rester forte, mais l'offre ne devrait augmenter que progressivement et la montée en flèche des prix avant décembre, ainsi que la hausse plus récente des taux hypothécaires, auront un effet (de dissuasion) sur de nombreux acquéreurs potentiels", a-t-elle ajouté.

Malgré une baisse des prix en décembre, Rubeela Farooqi, économiste à HFE, note que ceux-ci restent élevés et "ont un impact sur l'accès à la propriété". Mais les ventes devraient être soutenues au cours des prochains mois par la perspective des hausses des taux, avec des vendeurs enclins à finaliser des transactions avant que le coût du crédit ne se renchérisse.

*Source : lavieimmo.com avec AFP*

- **21/01/2022 - Avec plus de 6 millions de ventes en 2021, le marché immobilier est en surchauffe aux états-unis**

**Outre-Atlantique, un tel volume de transactions immobilières n'avait pas été constaté depuis 2006. En 2021, le secteur enregistre une hausse d'activité de 8,5% par rapport à 2020.**

Aux États-Unis, les ventes de logements anciens ont été en 2021 au plus haut depuis 2006 et, face à une demande qui reste très forte, le nombre de biens disponibles à la vente a même atteint en décembre un plus bas historique.

Les ventes de logements anciens ont augmenté de 8,5% en 2021 par rapport à 2020, et, avec 6,12 millions de biens vendus, se sont inscrites au plus haut depuis 2006, juste avant l'éclatement de la bulle immobilière, selon les chiffres publiés jeudi par la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).

La demande toujours très forte, face à une offre insuffisante pour y répondre, a fait chuter les ventes de 4,6% en décembre par rapport à novembre, et 6,18 millions de maisons et appartements ont changé de propriétaire, en rythme annualisé. Les analystes s'attendaient à un recul plus léger et tablaient sur 6,42 millions de ventes.

"Fin décembre, le stock de logements anciens invendus est tombé au plus bas historique de 910.000, ce qui équivaut à 1,8 mois du rythme de ventes mensuel", a détaillé la fédération dans son communiqué.

"Décembre a vu les ventes reculer, mais la baisse était plus un signe de contraintes d'offre qu'une indication d'une demande plus faible", a déclaré Lawrence Yun, économiste en chef de la NAR. Il voit ce ralentissement des ventes se prolonger au cours des prochains mois en raison de la hausse des taux des crédits immobiliers.

### **Vers des hausses plus modérées**

"Je m'attends également à ce que les prix des maisons augmentent plus modérément, de 3% à 5% en 2022, puis de la même manière en 2023 à mesure qu'une offre supplémentaire de biens (neufs) arrivera sur le marché", a précisé l'économiste.

Le prix médian d'un logement ancien s'est établi à 358.000 dollars, soit 15,8% de plus qu'en décembre 2020. Le secteur immobilier a connu un boom depuis le deuxième semestre 2020. Le télétravail généralisé, des taux d'intérêt au plus bas combinés à une hausse de l'épargne des ménages avaient provoqué une ruée vers les maisons et appartements plus grands, plus loin des centres-villes, faisant flamber les prix.

Source : Francetransactions.com MMP avec AFP

### **• 19/01/2022 - Etats-Unis : mises en chantier et permis de construire en hausse**

Les chiffres du logement aux Etats-Unis sont ressortis solides en décembre, tant pour les mises en chantier que pour les permis de construire.

Les chiffres du logement aux Etats-Unis sont ressortis solides en décembre, supérieurs aux attentes des économistes, tant pour les mises en chantier que pour les permis de construire.

Les mises en chantier de logements se sont établies sur un rythme de 1,7 million d'unités, en hausse de 1% sur un mois et de 2,5% sur un an. Le consensus tablait sur 1,65 million de mises en chantier.

Les permis de construire sont ressortis sur un rythme de 1,87 million, un bond de 9% par rapport à novembre et de 6,5% par rapport à décembre 2021. Le consensus était de 1,71 million de permis de construire.

Le rythme de délivrance de permis de construire a été solide depuis plusieurs mois, créant un embouteillage de chantiers en attente, ce qui promet de donner du travail aux entreprises de construction pour une bonne partie de 2022. Ainsi, relève le Bureau d'Analyse et de Recensement, le nombre de chantiers autorisés mais n'ayant pas encore démarré, est en hausse de 44% par rapport à décembre 2021, et a progressé par rapport à novembre 2021.

Source : Boursier.com

### **• 11/01/2022 - Aux états-unis, derrière plusieurs incendies meurtriers, une crise du logement social**

Deux tragédies ont endeuillé de nombreuses familles après deux incendies dans des logements sociaux à New York et Philadelphie. En cause, le manque d'entretien et la surpopulation de ces logements.

Les deux incendies accidentels et spectaculaires qui ont tué des dizaines de personnes ces derniers jours à New York et à Philadelphie sont révélateurs du délabrement des logements sociaux et de la crise de l'hébergement dans les grandes villes américaines.

Dans le quartier populaire du Bronx à New York, dimanche, un feu provoqué par un radiateur électrique a tué 17 personnes, dont huit enfants, dans un immeuble en brique de type HLM. Mercredi dernier, un terrible incendie dans une habitation à Philadelphie avait fait 12 morts, dont huit enfants.

Ces deux tragédies constituent les pires catastrophes à cause d'un feu que ces deux villes aient connues depuis des années. Leur emplacement - dans des appartements construits pour les ménages défavorisés - n'est pas une coïncidence, selon des défenseurs du droit au logement.

"Quand j'ai lu les infos, je me suis dit, vu le quartier et le type de bâtiment, ce sont des logements sociaux", remarque Jenna Collins, une avocate des services sociaux de Philadelphie, à propos de l'incendie de New York. "J'étais encore moins surprise quand j'ai entendu qu'un chauffage d'appoint électrique était en cause", a-t-elle ajouté, expliquant que les appartements financés par l'Etat ne sont souvent pas suffisamment chauffés en hiver.

### **Crise du logement et manque d'entretien**

Pendant la pandémie, les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux records. Cette hausse a éloigné encore un peu plus la perspective de s'acheter un logement pour de nombreux Américains.

Dans le même temps, la réserve de logements subventionnés pâtit, dans de nombreuses villes, des retards dans les travaux et entretiens, qui créent les conditions pour de tels désastres.

"Ce type d'habitation a été plus négligé que tout autre", souligne Lena Afridi, directrice par intérim du Pratt Center for Community Development à New York. "Les gens vivent où ils peuvent, et dans les deux cas, ils se sont installés dans des lieux qui n'étaient pas sûrs parce que cela semblait préférable à dormir dans la rue. Mais cela ne devrait pas être la seule alternative."

### **Pénurie de logements et surpopulation**

Aucun Etat ni ville américaine majeure ne disposait l'année dernière de suffisamment de logements disponibles pour les ménages ayant des moyens très réduits, d'après la National Low Income Housing Coalition, une ONG. En centre-ville à New York et Philadelphie, il y avait moins d'habitations abordables que la moyenne nationale de 37 de ces logements pour 100 locataires défavorisés.

Cette pénurie conduit à des situations comme celle de Philadelphie, où l'habitation qui a brûlé abritait environ 26 personnes, 8 au rez-de-chaussée et 18 aux premier et deuxième étages, selon un pompier.

La ville a assuré dans un communiqué que les détecteurs de fumée fonctionnaient lors de l'inspection au printemps l'année dernière. Mais ils n'ont pas marché au moment du feu.

"C'est parce que ce bâtiment était surpeuplé qu'autant de vies ont été perdues", insiste Jenna Collins.

A Philadelphie, la liste d'attente pour des logements sociaux est fermée depuis des années aux nouveaux candidats. Et certains qui ont réussi à s'inscrire attendent depuis des décennies.

### **Construire, mais aussi réparer**

A New York, l'immeuble de 19 étages qui a pris feu hébergeait de nombreux habitants qui dépendent des aides du gouvernement, selon les médias américains. Lena Afridi pense que le manque de travaux de maintenance a contribué à la catastrophe, évoquant des témoignages de locataires qui utilisaient des radiateurs électriques

mobiles et avaient pris l'habitude d'ignorer les alarmes à incendie à cause des nombreuses fausses alertes.

Le président des Etats-Unis Joe Biden entend investir des milliards de dollars dans les logements sociaux, via un vaste plan social et environnemental de 1.800 milliards de dollars. Mais le texte, baptisé "Build Back Better" (Reconstruire en mieux), est dans l'impasse au Congrès. Ce n'est de toute façon qu'une partie de la solution, note Lena Afridi. "Il s'agit moins de construire que de nous assurer que les bâtiments existants soient sûrs", affirme-t-elle.

Source : *lavieimmo.com* avec AFP

## • **03/01/2022 - Actualité économique et immobilière en floride – janvier 2022**

Comme chaque début de mois, on se retrouve pour la note d'investir.us pour parler actualité et immobilier aux Etats-Unis. Au programme de cette note, on tire le bilan de l'année terminée mais également voyons ensemble les prévisions des tendances économiques pour 2022. Ces dernières impactent également sans nul doute les marchés immobiliers toujours aussi dynamiques aux Etats-Unis.

### **L'ÉCONOMIQUE AMÉRICAINNE POUR 2022**

Dans un certain nombre de sondages il ressort que le moral des consommateurs n'est pas au beau fixe. Et cette perception d'une mauvaise économie pèse clairement sur la cote d'approbation du président Biden. Ce qui soulève la question : les consommateurs ont-ils raison ? Est-ce une mauvaise économie malgré les données qui la montrent comme très bonne ? Alors pourquoi existe-t-il un tel paradoxe ?

Commençons par le coupable évident, l'inflation, qui est en effet plus forte que jamais, comme elle ne l'a d'ailleurs pas été depuis des décennies. Cette inflation outre-atlantique impacte d'ailleurs aujourd'hui l'Europe et tous les marchés étroitement liés. La hausse des prix diminue les gains salariaux de nombreux travailleurs, bien que le revenu personnel réel par habitant soit toujours supérieur à son niveau d'avant la pandémie. Même si le gouvernement ne distribue plus beaucoup d'argent. Il est clair que l'inflation donne un sentiment de non contrôle et une sorte de fatalité.

Une autre raison qui explique le ressentiment des consommateurs américain est le variant Omicron qui se propage rapidement et a commencé à laisser une empreinte sur des tranches de l'économie américaine. En effet certains événements sont annulés ou reportés, les consommateurs réduisent les restaurants et les entreprises en sous-effectif ferment dans certaines des zones les plus touchées telles que La ville de New York.

Les économistes préviennent qu'il est trop tôt pour évaluer la marque qui sera laissée par cette itération du virus. Les consommateurs réduisent également leurs déplacements dans les restaurants à mesure que le virus se propage. Le nombre de convives assis dans les restaurants américains a diminué de 10 % pour la semaine se terminant le 23 décembre par rapport à la même semaine en 2019, selon le site de réservation de restaurants Open Table. C'est moins que le 25 novembre, lorsque l'activité des restaurants était comparable aux niveaux de 2019. Élément géographique à bien comprendre aux Etats-Unis, la différence entre Etat du Nord et du Sud. On observe en effet des comportements bien différents face à ce variant omicron et les habitants du sud et ceux du nord.

Le nombre d'Américains déposant de nouvelles demandes d'allocations de chômage s'est maintenu en dessous des niveaux d'avant la pandémie. Et tandis que l'activité sur le lieu de travail a légèrement diminué, elle était conforme à la baisse observée à l'approche des vacances en 2019 et plus forte par rapport à la même période l'année dernière. Certains économistes abaissent leurs prévisions sur la croissance de l'économie américaine et du marché du travail pour début 2022 dans un contexte d'augmentation des infections et de baisse du soutien budgétaire.

### **BILAN ET PRÉVISIONS DES MARCHÉS IMMOBILIERS AUX USA**

Le stock de logements disponibles a atteint un creux historique au début de l'année et la concurrence a été extrêmement vive. De nombreux acheteurs potentiels ont quitté le



marché faute de succès dans leur recherche. En conséquence, la demande de locations a bondi et les loyers ont augmenté dans tout le pays.

« Ce fut une année folle », c'est ce qu'il ressort de la part de nombreux agents immobiliers ou autres investisseurs aux Etats-Unis.

Sans aucun doute, le marché du logement était sur une course folle en 2021. Cela est lié aussi à une année avec des taux d'intérêt les plus bas jamais enregistrés, avec des taux moyens pour un prêt hypothécaire à taux fixe de 30 ans à 2,65 %. Mais ils n'ont pas duré longtemps. Au 1er avril, il avait atteint un sommet de 3,18 % en 2021. Les taux ont fluctué depuis 30 ans étant fixé à 3,05 % la semaine dernière, selon Freddie Mac. Et nous pouvons nous attendre à ce que les taux augmentent encore plus au cours de la nouvelle année.

La Réserve fédérale confirme cela et a donné plusieurs signaux selon lesquels sa politique monétaire pandémique prendra fin alors qu'elle s'efforce de freiner l'inflation. En fin de compte, cela poussera les taux d'intérêt à la hausse. Il est certain que l'augmentation des taux hypothécaires, associée à l'inflation qui ronge l'épargne, aura un impact négatif sur les acheteurs. En outre cela affectera tous les types d'acheteurs.

S'il y a un élément en revanche qui restera inchangé, c'est bien l'inventaire de biens disponibles. Même si de plus en plus de propriétés sont devenues disponibles il y avait également plus de gens qui cherchaient à acheter, créant une concurrence féroce et faisant monter les prix vers le haut. L'inventaire était le plus serré à l'extrémité inférieure du marché. Les maisons dont le prix est inférieur à 200 000 \$ ont été difficiles à trouver, le nombre de propriétés disponibles ayant chuté de 19% cette année par rapport à l'année dernière. Bien que la situation des stocks doive s'améliorer en 2022, elle ne devrait pas s'améliorer de beaucoup. L'inventaire restera limité et n'augmentera que de 0,3% en 2022, selon une prévision de Realtor.com.

## **LA FLORIDE ET SON MARCHÉ IMMOBILIER**

La Floride a été un endroit de choix pour déménager en 2021, une immigration très importante est relevée tout au long de l'année passée. ce qui a fait grimper les loyers et les prix des maisons. Selon bon nombre d'experts, les milléniaux et autres acheteurs de maison en 2022 mettront l'accent sur l'abordabilité, surtout après l'appréciation à deux chiffres du prix des maisons de l'année qui vient de se terminée. Ainsi la concurrence féroce continue pour les maisons. Les prix des maisons à l'échelle nationale va continuer de croître.

La pandémie de Covid-19, a redistribué les cartes et la géographie des travailleurs. Elle a suscité de nouvelles façons de vivre et de travailler. Parmi eux : le travail à distance, qui a permis à certains acheteurs de se tourner vers de nouveaux marchés immobiliers, peut-être plus éloignés. Il n'est pas rare aujourd'hui de trouver dans les exigences des salariés le fait de pouvoir travailler depuis chez soi et à distance. La Floride profite largement de cette nouvelle tendance.

Ce que nous observons de près, c'est que les indicateurs à grande échelle se confirment sur le terrain. Les acheteurs font toujours face à une compétition forte. Les marchés de la Floride sont toujours aussi dynamiques.

Source : *investir.us*

### • 29/01/2022 – Le Brexit et le marché immobilier : que réserve l'avenir ?

Alors que le réseau complexe du Brexit et notre départ de l'UE continuent de se démêler, beaucoup se demandent « quelle est la prochaine étape pour le Royaume-Uni et son industrie ? » — Rien de plus que le marché immobilier.

Mais ce ne sont pas seulement les experts de l'industrie immobilière qui s'inquiètent. Les acheteurs, investisseurs et propriétaires pour la première fois se demandent si c'est maintenant le bon moment pour déménager, vendre ou acheter avec une telle incertitude.

La meilleure indication de ce qui se passera au cours des prochains mois est ce qui s'est passé le plus récemment. Le marché du logement londonien a commencé à geler, dont les effets peuvent se faire sentir dans tout le Royaume-Uni. Vers la fin de 2018, nous avons vu le marché ralentir considérablement, avec de nombreux experts prédisant une année 2019 difficile. Un rapport réalisé par le Royal Institute of Chartered Surveyors montre que le marché du logement est à son niveau le plus bas depuis 2016. Une autre étude du Centre for Economics and Business Research a révélé que les propriétés situées dans les villes et les villes du Royaume-Uni ont été laissées sur le marché pendant six jours de plus qu'en 2017.

Michael Patterson, PDG de We Buy Any House estime que l'absence de parallèles avec le Brexit indique une route rocailleuse à venir : « les acheteurs nationaux et l'intérêt significatif alimenté par les acheteurs étrangers pourraient s'assécher dans un laps de temps très court alors que le marché tente de se réajuster à un inconnu position qui n'a pas de parallèles précédents. Nous pouvons nous attendre à une confusion importante et l'histoire nous dit que dans des moments comme ceux-ci, le secteur immobilier est celui qui reçoit le plus de succès. »

Le marché locatif est manifestement affecté également, avec un récent rapport publié par HomeElet montrant que les loyers dans l'ensemble du Royaume-Uni ont augmenté de 3,8% en février seulement par rapport à l'année dernière.

Tout cela indique que le marché immobilier devrait stagner en 2019 puisque les acheteurs et les vendeurs décident de rester serrés jusqu'à ce que la brume du Brexit ait été éliminée. Mais y a-t-il de la lumière au bout du tunnel ?

#### **Certains experts semblent le penser.**

Une résolution des négociations sur le Brexit pourrait servir de catalyseur pour que les acheteurs et vendeurs potentiels puissent revenir sur le marché.

Le marché du logement a toujours été en mesure de faire face à des changements économiques et politiques, mais il se bat souvent face à l'incertitude. Nombreux sont ceux qui disent que nous devons faire preuve de prudence pour catastrophiser un Brexit sans accord et le marché du logement. Bien que cela ait probablement un impact, il existe d'autres facteurs qui pourraient contribuer à atténuer les problèmes importants. Des choses comme une baisse de la valeur de la livre sterling pourraient signifier un relâchement de la politique contribuant à faire monter rapidement la demande de logements. Il convient également de rappeler que les acheteurs, à condition qu'ils atténuent le risque, ne devraient pas craindre une chute du prix de la maison. Achat maintenant peut signifier une baisse de valeur sur une échelle à court terme, mais si vous prévoyez d'y vivre, on s'attend à ce que Levered par le moment où vous choisirez de vendre à nouveau.

D'autres croient que les propriétaires possédant des portefeuilles pourront suivre une voie claire grâce au Brexit. L'incertitude entourant le Brexit pourrait faire baisser l'attrait des investisseurs extérieurs, faisant baisser les prix et créer de nombreuses occasions de continuer à ajouter à leur portefeuille. Cependant, tout propriétaire dépendant de la finance peut connaître un avenir plus incertain.

Amadeus Wilson de SPF Private Clients : « Il est important de tenir compte de vos propres circonstances. Si vous avez besoin de déménager pour travailler, faire des études, ou parce que vous avez besoin d'une maison plus grande ou que vous êtes en train de réduire les effectifs, et de trouver une propriété que vous souhaitez acheter à un prix raisonnable et que vous avez les moyens de le faire, il semble que vous ne devriez pas aller de l'avant. »

Les effets du Brexit sur le marché immobilier peuvent être répandus et beaucoup plus nuancés que les changements politiques et environnementaux que nous avons vus auparavant. En raison de l'absence de données comparables, beaucoup d'entreprises de l'industrie se préparent à tenir jusqu'à ce que la tempête soit passée. Et ça pourrait être un moment.

Source : [Legrandplateau.com](https://www.legrandplateau.com)

- **27/01/2022 - avec 10% de hausse en un an, jamais les loyers au Royaume-Uni n'avaient augmenté si vite**

Les loyers au Royaume-Uni se sont envolés l'an dernier à une vitesse record, et la hausse devrait se poursuivre en 2022, selon une analyse du site de petites annonces immobilières Rightmove.

"Les loyers moyens ont progressé au rythme le plus rapide jamais enregistré et s'élèvent désormais à 1.068 livres (presque 1.300 euros) par mois à l'extérieur de Londres", soit une hausse de 9,9% en un an, a annoncé Rightmove dans un communiqué.

#### **Les loyers s'envolent à Londres**

A Londres, les loyers ont atteint un nouveau record de 2.142 livres (plus de 2.500 euros) par mois en moyenne, soit une hausse de 10,9%. Les loyers dans la capitale britannique ont dépassé pour la première fois leurs niveaux pré-pandémie.

La pandémie avait fait drastiquement chuter les loyers londoniens en 2020, de près de 6,4%, alors que les locataires, échaudés par les confinements "s'éloignaient de la capitale" et "cherchaient plus d'espace à l'extérieur des villes". Mais un an plus tard, Londres "a retrouvé sa popularité et les propriétaires ont pu négocier des loyers plus élevés", analyse Rightmove.

#### **Plus de locataires que de logements**

La hausse des loyers l'an dernier a été tirée par un déséquilibre entre l'offre et la demande: le nombre de locataires cherchant un logement a augmenté de 32% en un an au Royaume-Uni tandis que le nombre de propriétés disponibles a été divisé par deux. Le site de petites annonces prévoit que les loyers augmenteront encore de 5% en 2022.

"La demande des locataires continue à être très élevée, ce qui signifie que le déséquilibre entre l'offre et la demande se poursuivra jusqu'à ce qu'il y ait davantage de choix sur le marché", selon Tim Bannister, directeur des données immobilières de Rightmove.

Pour autant "les propriétaires comprennent l'importance d'avoir un bon locataire sur le long terme, et il y a des limites à ce que ces derniers peuvent se permettre de payer, ce qui empêchera les loyers de croître au rythme que nous avons vu l'an dernier", estime-t-il.

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

- **11/01/2022 - Au Royaume-Uni, les promoteurs immobiliers sommés de changer les revêtements dangereux**

Les propriétaires de logements construits avec des matériaux dangereux, en cause dans l'incendie meurtrier de la tour Grenfell en 2017, sont piégés dans des appartements invendables. Un scandale qui plombe le gouvernement britannique.

Face à la détresse de milliers de propriétaires menacés de factures exorbitantes, le gouvernement britannique a sommé lundi les promoteurs immobiliers de payer le

remplacement des revêtements dangereux en cause dans l'incendie meurtrier de la tour Grenfell à Londres en 2017.

Le revêtement posé sur cette tour située au coeur de Londres, composé de plaques de composite d'aluminium et polyéthylène (plastique), avait été mis en cause dans la virulence de l'incendie qui avait ravagé l'immeuble dans la nuit du 13 au 14 juin 2017, faisant 71 morts, ainsi qu'un bébé mort-né.

Depuis, les propriétaires de logements construits avec des matériaux similaires sont piégés dans des appartements dangereux et invendables, un scandale qui plombe le gouvernement du Premier ministre Boris Johnson.

"Les propriétaires innocents ne doivent pas porter le fardeau" financier de ces problèmes, a déclaré le ministre du Logement, Michael Gove, en présentant son plan aux députés lundi. "Je peux confirmer aujourd'hui à la Chambre qu'aucun propriétaire vivant dans un immeuble de plus de 11 mètres ne subira jamais aucun coût pour réparer des revêtements dangereux", a-t-il ajouté.

Ces propositions doivent remplacer celles présentées l'année dernière, qui mettaient les propriétaires de logements dans des bâtiments jusqu'à 18 mètres de hauteur à contribution pour ces travaux extrêmement coûteux et alimentaient la colère grandissante contre le pouvoir, via un système de prêts.

### **Un chantier à plus de 4 milliards de livres**

Michael Gove a appelé les promoteurs immobiliers à assumer leurs responsabilités. "Les promoteurs immobiliers doivent réparer leurs propres bâtiments", a insisté le ministre. "Nous allons assurer que ceux qui ont tiré profit et continué de tirer profit de la vente de bâtiments et matériels de construction dangereux doivent assumer la pleine responsabilité de leurs actions et corriger le problème", a-t-il ajouté.

Selon le projet du gouvernement, les constructeurs devraient commencer à contribuer pour couvrir le "coût total impayé" de l'intervention sur ces revêtements dangereux, qu'il estime à 4 milliards de livres (4,8 milliards d'euros). Faute d'action de leur part d'ici début mars, ils s'exposeraient à des mesures de rétorsion de la part du gouvernement.

"Nous avons toujours été clairs: les habitants ne devraient pas supporter les coûts de défauts dont ils ne sont pas responsables. Les promoteurs, fournisseurs et propriétaires des bâtiments sont responsables et devraient payer", a réagi le secrétaire général du syndicat des pompiers, Matt Wrack.

Portes coupe-feu et balcons en bois

Il a toutefois déploré dans un communiqué que le plan du gouvernement ne concerne pas d'autres défauts de sécurité, comme des portes coupe-feu inopérantes ou des balcons en bois.

Le président de la fédération des constructeurs d'habitations (Home Builders Federation), Stewart Baseley, a, lui, estimé que si les propriétaires n'avaient pas à payer pour la réparation des revêtements, les constructeurs ne devaient pas être les seuls à en supporter la charge.

*Source : lavieimmo.com avec AFP*

### **• 03/01/2022 - L'immobilier en surchauffe au Royaume-Uni ?**

Au cours de la dernière année, les propriétaires ont vu la valeur de leurs propriétés monter en flèche et les acquéreurs de maisons neuves ont eu du mal à trouver quoi que ce soit dans leur fourchette de prix. Alors que 2021 est maintenant fini, les professionnels de l'immobilier voient les statistiques de ventes de cette année établir un nouveau record en Angleterre. La Real Estate Association a indiqué que les ventes provinciales de maisons ont établi un nouveau record annuel en novembre. À un mois de la fin de 2021, les ventes ont dépassé le record annuel de 112 425 biens établi en 2016. Dans la plupart des régions de l'Angleterre, les prix ont grimpé en flèche. Voici plusieurs éclairages sur le marché immobilier au Royaume-Uni.

## **Une forte hausse de la demande, et une diminution de l'offre**

Sur le marché de l'immobilier particulièrement le prix des biens à la vente est conditionné par la loi de l'offre et de la demande. Si l'offre diminue et que la demande augmente alors on observe une hausse significative des prix et inversement. C'est exactement le phénomène observé actuellement au Royaume-Uni.

Globalement, le nombre de propriétés britanniques proposées par les agents immobiliers est tombé au plus bas historique de 20 maisons par succursale, une baisse de 50 % par rapport à novembre 2020. Dans le même temps, le rapport proposé par Property Mark indique que le nombre d'acheteurs a augmenté en moyenne de 12 % entre octobre et novembre.

En moyenne, chaque succursale a enregistré 571 acheteurs potentiels, ce qui signifie qu'il y a actuellement environ 29 acheteurs pour chaque propriété sur le marché. Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni augmentent donc forcément.

Courant le mois de novembre 2020, seulement 10 % des propriétés britanniques ont été vendues à un prix supérieur au prix demandé. En d'autres termes, cela montre clairement la forte augmentation de la demande du marché cette année.

### **Qu'en sera-t-il pour l'année 2022 ?**

Les acheteurs insatisfaits qui espèrent que les prix des logements finiront par baisser en 2022 ne seront que partiellement satisfaits l'année prochaine. Si de nombreux particuliers et professionnels pensent que le marché va se calmer, il ne s'agit pas de voir les prix chuter mais simplement qu'ils augmentent de manière moins significative.

"D'ici fin 2022, les prix des logements aux États-Unis devraient augmenter de 11 %", a déclaré Kurt Walker, PDG de Cream City Home Buyers. "Cette prédiction est en baisse par rapport à l'augmentation des prix de 19,5 % de l'année précédente. Cependant, le marché continuera de favoriser les vendeurs plutôt que les acheteurs. Le marché restera compétitif et les ventes de maisons devraient augmenter de 6,6 %".

En 2021, le marché immobilier du pays a été étonnamment solide et résistant. De nombreux investisseurs immobiliers continuent d'élargir leurs portefeuilles d'investissement, tandis que d'autres se diversifient dans des domaines tels que les locations à court terme et les locations de vacances, ou encore les appartements étudiants.

Bien que la dynamique puisse commencer à revenir à des niveaux plus normaux l'année prochaine, la plupart des prévisions indiquent que le marché immobilier restera stable à l'avenir, ce qui est une bonne nouvelle pour les acheteurs et les investisseurs.

La société Rightmove qui gère [rightmove.co.uk](https://www.rightmove.co.uk), le plus grand portail immobilier en ligne et site Web immobilier du Royaume-Uni, estime que le prix moyen augmentera de 5 % en 2022. Cela peut permettre d'augmenter la valeur moyenne d'une propriété d'environ 17 000 £.

Il se peut qu'il y ait plus de maisons sur le marché, cette augmentation de l'offre facilitera la tâche des acheteurs. Par ailleurs, Kurt Walker a déclaré au cours du mois précédent que les Britanniques envisagent de mettre en vente des propriétés au cours de la nouvelle année, il a constaté que le nombre de personnes demandant l'examen d'un agent immobilier via Rightmove avait augmenté de 19 %.

*Source : [surf-finance.com](https://www.surf-finance.com)*

## • 25/01/2022 - Les perspectives d'avenir du marché immobilier espagnol

### Quel avenir pour le marché immobilier espagnol ?

Comme l'ensemble de l'humanité, l'Espagne connaît depuis le début de l'année 2020 une crise sanitaire sans précédent. Celle-ci a considérablement impacté les tendances du marché immobilier et les prévisions de ce dernier. De 2019 à 2021, retour sur des années diamétralement opposées.

### Zoom sur le marché immobilier espagnol jusqu'en 2019

Depuis la crise économique qu'a connue le pays en 2008, le marché immobilier s'est développé de façon considérable. Année après année, celui-ci a vu ses prix croître sans pour autant dépasser ceux enregistrés avant la crise. Attirés par les nombreux atouts qu'offre le pays (cadre de vie, prix de l'immobilier attractif, climat, ...) de nombreux étrangers font le choix d'investir dans l'immobilier en Espagne. Cette tendance se confirme entre 2014 et 2019 puisque ces derniers sont à l'origine de 20% des transactions totales réalisées dans la péninsule ibérique ce qui représente près de 30 milliards d'euros. Du fait de la proximité à l'hexagone, les Français figurent parmi les premiers étrangers à acquérir des biens immobiliers, majoritairement situés sur le littoral espagnol.

### L'année 2020, un tournant pour le marché immobilier en Espagne

La crise sanitaire du Covid-19 a touché tous les secteurs de l'économie et le marché de l'immobilier n'est pas en reste.

Le deuxième trimestre de l'année 2020 a été marqué par l'arrêt total de l'économie, engendrant une réaction en chaîne. La première des conséquences est la diminution des transactions de l'ordre de 20% en 2020, créant une augmentation du stock de biens disponibles à la vente. Bien que limités, les prix de l'immobilier ont connu une baisse moyenne d'environ 4,5% sur la côte méditerranéenne. Cette tendance a attiré des acheteurs en quête d'opportunité immobilière.

Fragilisées par la crise, les constructions de nouveaux logements ont ralenti depuis 2020, augmentant ainsi les transactions autour du parc immobilier le plus ancien.

### 2021 : un marché porteur et dynamique

L'année 2021 a été marquée par une reprise euphorique des ventes immobilières avec une augmentation de 40% sur l'année. Toutefois, cette dynamique semble se stabiliser pour le dernier trimestre de l'année.

Le confinement a également poussé de nombreux acheteurs à sauter le pas de l'acquisition immobilière en 2021. Ces derniers ont de nouveaux besoins très précis : pièces supplémentaires et lumineuses (adaptées au télétravail), présence obligatoire d'un extérieur, ...

### Quelles perspectives pour le marché immobilier 2022 en Espagne ?

Le retour progressif à la normale et la réouverture des frontières laisse envisager une reprise positive du marché immobilier espagnol. En effet, le pays attire toujours autant les investisseurs étrangers et plus particulièrement francophones. Avec des prix intéressants et une offre florissante, 2022 semble être une année idéale pour investir dans l'immobilier en Espagne.

### Avantages d'être accompagné par un chasseur immobilier

Compte tenu de la conjoncture sociale et économique actuelle, s'offrir les services d'un chasseur immobilier apparaît être une option des plus intéressantes.

Connaissant parfaitement le marché d'aujourd'hui et ses tendances, il pourra prévoir les évolutions et vous conseiller objectivement en fonction de celui-ci. Le

chasseur immobilier dispose également d'un accès à l'ensemble de l'offre disponible (off market, banques, agences, particuliers, ...) et saura trouver le bien idéal pour son client.

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

- **24/01/2022 - Les marchés du logement de luxe en Espagne qui ont le plus augmenté et baissé après la pandémie**

Cela fait près de deux ans maintenant que la pandémie de coronavirus a interrompu notre vie quotidienne et freiné une grande partie de l'économie mondiale. Alors que nous nous adaptions à la nouvelle normalité, le marché immobilier s'est rapidement révélé l'un des secteurs les plus résistants de l'économie avec une reprise impressionnante du marché du logement espagnol après la chute soudaine des transactions en 2020. Cela inclut le secteur du logement de luxe, qui a également connu une solide reprise des transactions. Et malgré la pandémie, les prix ont été maintenus voire augmentés dans les quartiers des principales capitales et les zones côtières les plus associées à l'habitat de luxe.

Avec les données du rapport d'idealista sur les prix de novembre, dans lequel le prix moyen des logements en Espagne a augmenté de 3,7 % par rapport à l'année précédente, nous analysons les prix demandés pour les maisons de luxe sur les marchés du logement qui ont dépassé les prix moyens de 4 000 euros/ m2. Nous comparons également ces prix demandés avec ceux de 2019 pour analyser leur évolution suite à la pandémie.

Avec les prix mentionnés, il ne nous reste plus que 160 marchés du logement de luxe en Espagne, répartis entre les quartiers des différentes capitales provinciales et les zones des municipalités côtières. Parmi ces derniers, la majorité est située dans les municipalités côtières, dont beaucoup sont connues pour leurs logements de plus d'un million d'euros.

1. Là où le logement de luxe a le plus augmenté
2. Les zones de standing dans lesquelles les prix ont le plus baissé
3. Les quartiers de luxe les plus chers d'Espagne

#### **Là où le logement de luxe a le plus augmenté**

Les marchés du logement de luxe en Espagne qui affichent les plus fortes augmentations de prix sont largement partagés entre les îles Baléares et Malaga. Parmi ces marchés, la croissance enregistrée ces deux dernières années dans le quartier de Gênes à Palma remporte la première place, avec une hausse des prix de 41,1 %, atteignant 5 881 euros/m2. Il y a deux ans, les prix avaient déjà dépassé la barre des 4 000 euros/m2, une ligne de partage notable dans l'immobilier de luxe. Parmi les 10 zones où les prix des logements de luxe ont le plus augmenté en comparant les périodes pré-pandémie et post-pandémie, près de la moitié des propriétés ont vu le prix (demandé par les propriétaires) dépasser cette valeur de référence.

Dans la zone Montemayor-Marbella Club de la ville malaguène de Benahavís, voisine de Marbella, les prix ont augmenté de 39,2 % à 4 312 euros/m2. En comparant avec son voisin La Zagaleta-El Madroñal, qui abrite l'un des condominiums de luxe les plus célèbres d'Europe, où la hausse n'a été que de 3,7%, nous pouvons voir la dimension de ce saut. Pour compléter les trois premiers lieux avec les augmentations de prix les plus élevées, nous avons Cala Vinyes à Calvià où les prix ont augmenté de 37,7 % à 4 957 euros/m2.

Et tandis que la célèbre Marbella n'a peut-être aucun quartier parmi les trois premiers, c'est la ville qui a le plus de quartiers avec de fortes hausses des prix de l'immobilier. Ses quartiers de Las Brisas (30,1 %), Los Monteros (30 %) et Los Naranjos (24,7 %) figurent tous parmi les 10 premiers marchés du logement avec des augmentations post-pandémiques.

A leurs côtés, trois régions des Baléares s'ajoutent à la liste ; Es Camp de Mar (29,8%) dans la commune d'Andratx ; le village d'Ibiza de Sant Josep (27,2%) à Sant Josep de sa

Talaia; et le quartier Paseo Marítimo de la capitale des Baléares, avec une augmentation de 29,3%.

Le quartier Barri Vell à Gérone (29,9 %) complète le top 10 des marchés de l'immobilier de luxe avec les plus fortes hausses.

### **Les zones de standing dans lesquelles les prix ont le plus baissé**

D'autre part, il y a également eu des baisses de prix sur certains marchés du logement de luxe à travers l'Espagne, comme Naut Aran, à Lleida, où les prix demandés par les propriétaires pour leurs maisons ont chuté de 13,7 % et restent sous la barre des 4 000 euros/m<sup>2</sup>. Deux quartiers de Barcelone, La Nova Esquerra de l'Eixample (-12,7%) et Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou (-12,5%) ont également baissé par rapport aux prix observés en 2019, mais ce dernier reste le quartier le plus cher de Barcelone (6 202 euros/m<sup>2</sup>).

Il convient de noter que deux des cinq zones les plus chères d'Espagne ont vu leurs prix chuter à deux chiffres. La zone d'Es Cubells dans la commune de Sant Josep de sa Talaia à Ibiza est la plus chère d'Espagne avec ses 8 641 euros/m<sup>2</sup>, malgré des prix ayant baissé de 12,4% par rapport à 2019. Un autre domaine important est le Miraconcha de San Sebastián a chuté de 10,6 % par rapport à il y a deux ans à 7 243 euros/m<sup>2</sup>.

Certains des quartiers les plus chers de Madrid ont également enregistré une baisse de leurs prix, accompagnant les baisses susmentionnées à Barcelone, reflet des données générales de l'ensemble du marché du logement dans les deux capitales. Certains quartiers bien connus de la capitale tels que Sol (-11,1%), Gaztambide (-7,8%) ou Trafalgar (-7,3%) ont enregistré les baisses les plus notables, tandis que les prix baissent également à Sarrìa (-10%) et La Sagrada Família (- 6,7%).

### **Les quartiers de luxe les plus chers d'Espagne**

Après avoir examiné l'augmentation ou la diminution des prix des logements de luxe, nous pouvons également analyser où se trouvent les prix les plus élevés des logements en Espagne. Comme nous l'avons mentionné, la zone d'Es Cubells, à Ibiza, continue d'être la plus chère d'Espagne malgré sa baisse, avec ses 8 641 euros/m<sup>2</sup> en octobre 2021. Il y a deux ans, elle enregistrait 9 864 euros/m<sup>2</sup>.

Juste après, le quartier Recoletos à Madrid, qui atteint 8 500 euros/m<sup>2</sup> après une hausse de 1,5 % par rapport à il y a deux ans, est le seul autre quartier qui reste au-dessus des « huit mille ». Le quartier Miraconcha à Saint-Sébastien, lui, avec ses 7 243 euros/m<sup>2</sup> évoqués plus haut, a chuté. En 2019, il avait atteint 8 098 euros/m<sup>2</sup>.

L'île de Formentera affiche un prix unitaire de 7 930 euros/m<sup>2</sup> après une hausse de 6,8 %, ce qui la place en troisième position sur la liste et la laisse à la limite du groupe des « huit mille ». Derrière Formentera et Miraconcha se trouve le quartier des Jerónimos à Madrid, avec ses 7 148 euros/m<sup>2</sup>, et Port d'Andratx, toujours aux Baléares, avec 7 115 euros/m<sup>2</sup>.

Deux autres quartiers de la ville : l'Área Romántica de Saint-Sébastien (6 930 euros/m<sup>2</sup>) et Castellana à Madrid (6 909 euros/m<sup>2</sup>), ainsi que deux quartiers de l'archipel des Baléares, Santa Gertrudis (6 764 euros/m<sup>2</sup>), dans la municipalité d'Ibiza de Santa Eulalia del Río ; et la zone de Costa d'En Blanes (6 619 euros/m<sup>2</sup>), à Calvià (Majorque) complètent le classement des 10 premières zones d'Espagne pour le marché du luxe.

Source : *idéalista.com*

## **• 05/01/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en Janvier 2022**

### **Éditorial Janvier 2022 : Inflation à +6,7% en Décembre 2021 ! Conséquences pour l'immobilier**

L'Institut national de la statistique (INE) a publié les données anticipées de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le mois de décembre 2021. L'inflation a atteint en octobre son plus haut niveau depuis près de 30 ans, avec une hausse de 6,7 % en glissement annuel. Soit 1,2% de plus que le taux enregistré en novembre. C'est



la onzième hausse mensuelle consécutive. Les prix de l'électricité et des denrées alimentaires ont tiré les prix vers le haut au cours du mois écoulé.

L'impact de cette inflation record sur le secteur immobilier est important à court et moyen terme.

Dans le locatif immédiatement tout d'abord. La révision des baux signés en janvier ou février "souffre" de cette augmentation de 6,7% de l'inflation. Un exemple simple : vous louez un appartement à Barcelone 1500 euros par mois. La révision annuelle de la valeur locative basée sur l'inflation de décembre provoquera automatiquement une hausse mensuelle de 100 euros de votre loyer qui passera donc de 1500 à 1600 euros par mois !

Dans l'immobilier neuf, avec la hausse du prix des matières premières qui induira une augmentation des prix à la vente à court-moyen terme.

Le coût de la vie plus élevé va réduire la capacité des Espagnols à épargner, ainsi que leur capacité de financement. Des acheteurs potentiels seront donc écartés du marché de l'achat, tant dans l'ancien que dans le neuf. A l'inverse, ceux qui ont des liquidités auront intérêt à investir rapidement dans l'immobilier pour que la valeur de leur actif ne diminue pas.

Alors que l'Euribor est à ses plus bas historiques, il semble peu probable que la Banque Centrale Européenne relève ses taux cette année. Et ce, en raison du niveau très élevé de la dette des pays européens. Malgré cela, un scénario de hausse des taux à 1% ou 2% n'est pas complètement à écarter. La FED (la banque centrale américaine) prévoit en effet que les taux directeurs passeront en moyenne à 0,9 % fin 2022, à 1,6 % fin 2023 avec deux hausses prévues dans l'année, puis à 2,1 % en 2024 avec deux hausses également et enfin 2,5 % à long terme. Ces hausses de taux auraient un impact direct sur le remboursement mensuel des crédits. Avec un doublement des taux consentis actuellement par les banques !

Cependant, la grande question est de savoir si la période inflationniste est transitoire ou durable. En effet, les revendications salariales sont de plus en plus nombreuses. Et si la hausse des taux est répercutée sur les salaires, nous nous installerions dans une spirale inflationniste qui aurait des conséquences économiques désastreuses.

Octobre 2021, hausse des transactions de 14% et des prix de 8%

La vente et l'achat de maisons et la signature de prêts hypothécaires continuent de croître en 2021. Selon les informations transmises par les notaires, 56.958 transactions immobilières ont été formalisées en octobre 2021. Soit 14,4 % de plus que l'année dernière et le chiffre le plus élevé pour un dixième mois de l'année depuis 2007. Depuis le début de l'année, plus de 527.000 logements ont été vendus dans toute l'Espagne. Soit plus que le nombre de transactions annuelles entre 2009 et 2016. Et pratiquement le même nombre que sur l'ensemble de l'année 2017. Le prix moyen de l'immobilier résidentiel en octobre a augmenté de 7,9 % sur un an, pour atteindre 1.485 euros par mètre carré.

### **Le marché immobilier 2021 tiré par l'immobilier résidentiel**

Les plus gros investissements immobiliers de 2021 ont été réalisés dans le résidentiel. En particulier dans le logement locatif et l'habitat collectif pour personnes âgées. Le secteur résidentiel a dominé le marché de l'immobilier en 2021, avec un investissement de 2,8 milliards d'euros au cours des 12 derniers mois, suivi du secteur de l'industrie et de la logistique avec 2,5 milliards d'euros.

### **Prévisions du marché pour 2022**

Les prévisions du secteur immobilier pour 2022 sont positives. Avec un nombre de transactions immobilières résidentielles au-dessus du demi-million. A condition que la demande reste stable et que les ménages utilisent l'épargne accumulée pendant la période Covid. Il existe cependant des risques non liés à l'immobilier qui peuvent nuire à l'évolution du marché. Notamment de nouveaux variants plus agressifs du Covid. Et le coût de la vie avec l'augmentation très rapide de l'inflation depuis quelques mois. Un

troisième facteur susceptible de remettre en cause l'évolution du marché est la manière dont le secteur de la construction pourrait être affecté par le ralentissement et les retards dans la distribution des matières premières nécessaires à la construction de logements.

### **Hausse des prix dans l'immobilier neuf de 10% en 2022**

Les prix devraient augmenter de 10% dans l'immobilier neuf. Pour trois raisons principales. D'abord une offre insuffisante due au retard des chantiers en cours ou aux limitations juridiques (imposition de 30% de logements sociaux dans les nouveaux programmes à Barcelone par exemple). Une demande en hausse de 15% pour le neuf qui attire de plus en plus de jeunes ménages en quête d'un habitat plus adapté et plus fonctionnel. Et des coûts de construction qui ont augmenté de 8% pour cause de renchérissement des matières premières.

### **Achats en Espagne : les Allemands ont supplanté les Britanniques**

Avec le Brexit, c'est désormais les Allemands (10,4% des achats) qui devancent les Britanniques (9,9% des achats) dans les acquisitions immobilières en Espagne. Derrière viennent les Français (7,8%), les Marocains (6,5%, presque tous résidents en Espagne), les Belges (5,6% en forte hausse) et les Roumains (5,3%, presque tous résidents en Espagne). En termes de destinations, pour les étrangers non-résidents, ce sont d'abord les îles, les Baléares (34%) et les Canaries (24%). Puis la Communauté Valencienne (20%), la région de Murcia (17%), l'Andalousie et la Catalogne (11% chacune).

### **Choix d'une résidence secondaire : localisation et espace**

En Europe, 89 % des propriétaires (94% des futurs propriétaires) considèrent que l'emplacement est le facteur le plus influent lors de l'achat d'une résidence secondaire. Ils privilégient d'abord des environnements non urbains pour 77% d'entre eux (85% des futurs propriétaires). En outre, 72 % des propriétaires (84% des futurs propriétaires) estiment qu'il est important que la résidence secondaire dispose d'un jardin ou d'un espace extérieur. Le nombre de pièces est un facteur décisif pour 57% d'entre eux, tandis que 46% sont particulièrement intéressés par la présence d'un grand espace habitable. 41% des propriétaires actuels déclarent qu'ils utilisent également leur résidence secondaire pour le télétravail ; 64% des futurs propriétaires souhaiteraient l'utiliser pour le télétravail.

### **156 milliards d'Euros d'actifs douteux vendus**

Les banques espagnoles se sont délestées de 155,9 milliards d'euros de créances douteuses ou irrécouvrables depuis 2015, mais conservent un stock de 80,2 milliards d'euros et un ratio NPL de 4,5 %, ce qui place l'Espagne au troisième rang des pays européens ayant le plus de créances douteuses, après la France et l'Italie. Les banques qui ont le plus vendus de ces actifs sont Santander (39 Mds €), CaixaBank (24,8 Mds €) et Banco Sabadell (24,6 Mds €). Les plus gros acheteurs ont été Blackstone (32,4 Mds €), Cerberus (26,8 Mds €) et Lone Star Funds (17 Mds €)

Banque d'Espagne : les risques, pandémie, inflation et fonds européens

La Banque d'Espagne envisage plusieurs risques pouvant contrarier la reprise économique. Tout d'abord, la possibilité d'une aggravation de la pandémie, qui pourrait nécessiter la réintroduction de mesures de confinement plus sévères. Elle voit aussi un risque dans la prolongation de la période de perturbations de l'offre mondiale et des prix élevés de l'énergie, des matières premières et d'autres produits intermédiaires, et de leurs corollaires les augmentations de coûts des produits finaux et la hausse des coûts salariaux. Les autres éléments d'incertitude sont associés à la capacité d'absorption des ressources du Plan Européen de relance, ainsi qu'à la finalité que les consommateurs donneront à leur épargne accumulée, à la reprise du tourisme étranger ou aux éventuels dommages au tissu d'entreprises.

### **Les nouvelles tranches de l'IRPF 2022 pour les revenus de 2021**

A titre d'information, voici les nouvelles tranches de l'impôt sur le revenu en Espagne :

Jusqu'à 12.450 euros

19%

De 12.450 euros à 20.200 euros	24%
De 20.200 euros à 35.200 euros	30%
De 35.200 euros à 60.000 euros	37%
De 60.000 euros à 300.000 euro	45%
Plus de 300.000 euros	47%

## **Confidentiel et Express des News en Janvier 2022**

### **NEWS EN JANVIER 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE**

L'investissement en résidences étudiantes est de 8,4 milliards d'euros en Europe en 2021, soit 12% de moins qu'en 2019.

Le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté de 10,4% au Royaume-Uni en 2021, la plus forte hausse depuis 2006.

The Economist a classé Tel Aviv, Paris, Singapour et Zurich comme les 4 villes les plus chères au monde pour y résider.

On note un recul des valeurs locatives des espaces commerciaux, de nombreuses faillites et fermetures de magasins pesant sur la demande, en particulier en Allemagne, aux Pays-Bas et au Royaume-Uni.

A l'opposé, il y a une pression à la hausse des valeurs locatives dans le logistique, dû à l'essor du e-commerce.

En France et bientôt partout en Europe, très difficile voire impossible d'emprunter à plus de 25 ans ou avec un taux d'endettement supérieur à 35%.

L'Union Européenne souhaite réduire la fiscalité de tous les produits qui contribuent à la transformation verte et numérique de l'Europe, en particulier les plaques solaires.

La Commission Européenne souhaite interdire la location et la vente de logements très consommateurs d'énergie.

La nouvelle mode : investir dans des terrains et de l'immobilier virtuel dans le ... Metaverse !

L'Euribor 3 mois au 1er janvier 2022 est à -0,572, un plus bas historique en début de mois.

### **NEWS EN JANVIER 2022 EN ESPAGNE**

Le nombre de transactions dans l'immobilier résidentiel devrait atteindre 640.000 unités en 2021, un nombre jamais atteint depuis 2007.

Malaga, Séville et Valence sont les villes où les prix de l'immobilier ont le plus augmenté en 2021.

200.000 héritages et 25.000 donations ont été enregistrés en 2021, deux chiffres record.

Le prix des loyers devrait augmenter de 5% en 2022.

Caixabank prévoit une hausse des prix de l'immobilier résidentiel de 4% en 2022.

Selon l'INE, les prix des logements ont augmenté de 4,2% au 3ème trimestre 2021.

Si les jeunes espagnols s'émancipaient au même âge que les autres européens, il manquerait 2 millions de logements en Espagne !

Madrid, Malaga et Valence est le tiercé de villes où il y a le plus d'acquisition dans l'immobilier neuf. Barcelone est seulement en 13ème position.

Madrid a été proclamée "Meilleure destination MICE d'Europe" (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions) dans le cadre des prix World Mice Awards.

Selon le FMI, le futur plafonnement des loyers envisagé par le Gouvernement espagnol dans la prochaine Loi sur le Logement (« Ley de Vivienda ») pourrait réduire l'offre locative.

La nouvelle Loi du Sol (« Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía – LISTA ») d'Andalousie est entrée en vigueur le 23 décembre 2021.

Le promoteur Sierra Blanca prévoit d'investir 500 millions d'euros d'ici 2025 sur la Costa del Sol.

Aliseda met à la vente 1300 terrains qui peuvent être achetés en payant seulement 10% d'acompte et le reste jusqu'en 2023.

Le développement de Nuevo Norte, le nouveau quartier de Madrid, coûtera 1,8 milliards aux collectivités publiques, mais leur rapportera 5,9 milliards en recettes fiscales.

Le gouvernement espagnol a décidé de reconduire jusqu'au 31 mars la baisse de la fiscalité sur l'électricité de 21% à 10% (TVA) pour les ménages.

Le réseau de supermarchés Lidl clôture l'année 2021 avec 39 nouveaux magasins après avoir investi plus de 220 millions d'euros

Amazon ouvrira son premier supermarché sans caisse en Espagne avant 2024.

La Banque d'Espagne a abaissé ses prévisions de croissance du PIB à 4,5% en 2021 et 5,4% en 2022.

Source: [acheterenespagne.fr](http://acheterenespagne.fr)

- **01/01/2022 - Nouvelle loi espagnole sur l'immobilier à partir de janvier 2022**

De nouvelles règles visant à prévenir l'évasion fiscale en Espagne entreront en vigueur à partir du 1er janvier 2022. Suite à une directive européenne de juillet 2016, le gouvernement espagnol a approuvé la loi 11/2021, qui comprend des mesures pour prévenir et combattre la fraude fiscale et renforcer le contrôle fiscal. Cette loi entraîne des conséquences sur le marché immobilier, avec une augmentation potentielle des taxes pour les acheteurs de biens immobiliers.

La nouvelle loi entraîne une augmentation potentielle des taxes pour les acheteurs de propriétés à partir du 1er janvier 2022. Elle aura également une incidence sur l'impôt sur les successions et les donations ainsi que sur l'impôt sur la fortune.

#### **Effet de la nouvelle loi sur les acheteurs de biens immobiliers espagnols**

Comme pour l'achat d'une propriété dans n'importe quel pays, il existe de nombreuses dépenses supplémentaires que vous devez prendre en compte lorsque vous achetez une propriété en Espagne. Les coûts supplémentaires "cachés" que vous devez prendre en compte comprennent les frais de notaire, les frais de registre foncier, les frais d'agence immobilière et, malheureusement, un montant considérable de taxe foncière.

Le droit de timbre (AJD, Actos Jurídicos Documentados) est dû lors de l'achat de propriétés neuves et la taxe sur les transferts de propriété (ITP, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) lors de l'achat d'une propriété en revente.

Jusqu'à présent, la base imposable de l'impôt sur les transferts de propriété (ITP, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) et du droit de timbre (AJD, Actos Jurídicos Documentados) dans toutes les transactions immobilières était la valeur "réelle" de la propriété (c'est-à-dire le prix d'achat convenu entre l'acheteur et le vendeur), à moins que les autorités fiscales ne puissent prouver que la valeur du marché est supérieure.

Dans le but de réduire le contentieux fiscal résultant de tels cas, la nouvelle loi a introduit une "valeur de référence" à utiliser comme base d'imposition. Dans les cas où le prix d'achat est en fait plus élevé que cette "valeur de référence", c'est le prix d'achat qui sera utilisé. Cette mesure doit être introduite à partir du 1er janvier 2022.

La "valeur de référence" sera déterminée annuellement par le Bureau du Cadastre, sur la base des prix enregistrés par les notaires et en tenant compte de la zone géographique et du type de bien immobilier. Elle ne tiendra toutefois pas compte de l'état du bien et de la nécessité éventuelle d'une remise en état qui aurait entraîné un prix d'achat inférieur.

Cela signifie qu'un appartement de taille similaire dans le même immeuble aura la même "valeur de référence", indépendamment de l'état de la propriété et de la qualité de toute rénovation. Si un acheteur immobilier achète une maison qui nécessite

des rénovations importantes, il devra quand même utiliser la "valeur de référence" pour calculer la taxe de transfert de propriété, même si elle est bien supérieure à la valeur du marché.

Les acheteurs immobiliers peuvent faire appel s'ils considèrent que cette "valeur de référence" est supérieure à la valeur du marché en fournissant des preuves que la valeur du marché est inférieure. C'est l'inverse de la situation antérieure où il incombait aux autorités fiscales de prouver que la valeur du marché était supérieure à la base imposable, ce qui fait que la charge de la preuve incombe désormais aux acheteurs de biens immobiliers eux-mêmes plutôt qu'aux autorités fiscales.

Si une "valeur de référence" n'existe pas, le montant imposable sera le plus élevé des deux montants suivants : le prix convenu ou la valeur marchande.

### **Impôt sur les donations, les successions et la fortune**

Cette "valeur de référence" sera également utilisée comme base imposable pour le calcul de l'impôt sur les donations et les successions, à compter du 1er janvier 2022. Comme pour l'impôt sur les transferts de propriété, il s'agira de la valeur minimale utilisée lorsqu'une maison est héritée ou donnée. Ainsi, même si une valeur inférieure est indiquée dans une transaction devant un notaire, la "valeur de référence" sera utilisée à la place.

La nouvelle "valeur de référence" a également une incidence sur l'impôt sur la fortune, un impôt payable sur le patrimoine net au-delà d'un certain seuil (500 000 euros en Catalogne, avec un abattement supplémentaire pour le logement personnel), bien qu'il ne soit pas strictement utilisé comme base imposable. Dans ce cas, la base imposable est considérée comme la plus élevée des valeurs suivantes : la valeur cadastrale, la valeur déterminée aux fins d'autres impôts ou le prix d'achat. Par conséquent, si un contribuable souhaite faire appel de la valeur sur laquelle est basé l'impôt sur la fortune, il devra faire appel du prix auquel le bien a été acquis, que ce soit par un achat, un héritage, une donation ou un don.

*Source : bcn-advisors.com*

- **19/01/2021 - Chine : les investissements dans le développement immobilier en hausse de 4,4% en 2021**

Les investissements de la Chine dans le développement immobilier ont augmenté de 4,4% sur un an en 2021, selon des données publiées lundi par le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

L'année dernière, les investissements immobiliers se sont élevés à environ 14.760 milliards de yuans (environ 2.320 milliards de dollars), selon les données du BES.

Par rapport à la même période en 2019, les investissements immobiliers ont augmenté de 11,7%, ce qui porte la moyenne sur deux ans à 5,7%, selon les données du BES.

Les investissements dans les bâtiments résidentiels ont progressé de 6,4% à partir de 2020 pour atteindre près de 11.120 milliards de yuans en 2021.

*Source : French.xinhuanet.com*

- **19/01/2022 - Les promoteurs immobiliers chinois font face à d'importantes échéances de dette en 2022**

Les promoteurs immobiliers chinois sont confrontés à d'énormes quantités de dettes arrivant à échéance cette année, alors que les ventes de biens immobiliers ont ralenti et que les marchés d'emprunt traditionnels restent fermés suite à la campagne de Pékin visant à limiter les emprunts dans le secteur.

Selon les données de Refinitiv, les promoteurs immobiliers chinois ont 117 milliards de dollars de dette arrivant à échéance en 2022, dont 36 milliards libellés en dollars.

Le ralentissement du secteur a accentué la pression sur les promoteurs, les investissements immobiliers ayant chuté en décembre au rythme le plus rapide depuis le début de 2020, assombrissant les perspectives du pays malgré un chiffre global de croissance économique robuste.

Le China Evergrande Group a du mal à rembourser plus de 300 milliards de dollars de dettes, dont près de 20 milliards de dollars d'obligations offshore considérées comme en défaut croisé par les agences de notation le mois dernier après avoir manqué des paiements.

La détérioration des conditions de crédit a frappé les prix des actions et des obligations, même des plus grands promoteurs, ces derniers mois.

Une obligation à 3,125 % émise en octobre 2025 par le plus grand promoteur chinois en termes de ventes, Country Garden, a chuté d'environ 17 % cette année pour atteindre 73 cents mardi.

Selon les données de Refinitiv, les promoteurs ont des dettes d'une valeur de 27 milliards de dollars arrivant à échéance au premier trimestre de cette année, et de 31 milliards de dollars au deuxième trimestre.

*Zonebourse.com avec Reuters 2022*

- **15/01/2022 - Chine : les prix des logements reculent légèrement en décembre**

BEIJING, 15 janvier (Xinhua) -- Le marché chinois de l'immobilier a poursuivi sa stabilisation générale en décembre 2021, les prix des logements dans 70 grandes villes ayant enregistré de légères baisses en glissement mensuel, selon des données officielles publiées samedi.

Les prix des logements neufs dans quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont légèrement baissé de 0,1% en glissement mensuel en décembre, selon les données du Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Au total, 31 villes de second rang et 35 villes de troisième rang ont rapporté une baisse de 0,3% des prix des logements neufs en glissement mensuel.

*Source : French.xinhuanet.com*

- **11/01/2022 - Chine : comment un krach immobilier perturbe toute l'économie du pays**

Le moteur principal de l'activité chinoise, l'immobilier, est en train de s'arrêter, provoquant les faillites de grands groupes.

La Chine est en train de connaître un krach immobilier qui va changer son économie. Certains économistes n'hésitent plus à parier sur une croissance de 1 à 2% pour la Chine d'ici à quelques années. 1 à 2%, c'est comme chez nous en France, alors que le pays a longtemps été abonné aux croissances à deux chiffres ! Le moteur principal de l'activité chinoise, l'immobilier, est en effet en train de s'arrêter.

Le plus grand promoteur du monde, Evergrande, est en quasi-faillite, il avait 800 projets dans 230 villes du pays, et d'autres le suivent sur cette route. Pas plus tard que ce week-end c'est Shimao, encore l'un des plus gros, qui est tombé. Et un autre Guangzhou Properties, devrait faire faillite cette semaine. Pour vous donner une idée de l'état du secteur, il y a aujourd'hui suffisamment de logements neufs et vides en Chine pour loger tous les Français et les Belges.

Le problème, c'est la surproduction, les prix commencent à baisser, les ventes s'effondrent. On en est à détruire des tours inoccupées avec des explosifs. Le plus grand boom immobilier de l'histoire de l'humanité, celui des villes côtières qui ont attiré des centaines de millions de paysans pour les loger, est fini. C'est lui qui a fait la super croissance chinoise pendant si longtemps, bien plus que les exportations de jouets ou de produits électroniques. Ça été une telle furie de la construction que les promoteurs se sont endettés de façon démente, pour construire encore davantage. Et que cela a inquiété le pouvoir.

Il y a un an, il a donc fermé le robinet des crédits pour le secteur, par crainte d'un krach. Mais du coup, les promoteurs tombent. Et c'est l'effet domino qui menace.

**Toute l'économie contaminée ?**

Le poids du secteur est énorme, 30% du PIB, c'est entre 15 et 20% chez nous. La faillite des promoteurs risque d'entraîner leurs sous-traitants, qu'ils payent depuis plusieurs mois avec des reconnaissances de dettes, faute d'accès au crédit bancaire. Ce sont de simples papiers, qui n'ont plus guère de valeur parce que les créances ne seront pas honorées, qui se sont répandus dans l'économie chinoise et y diffusent le mal.

Ensuite parce que les ménages, si la valeur de leur logement baisse, consommeront moins. C'est ce qu'on appelle l'effet de richesse négatif. Et enfin parce que cela ruine aussi les collectivités locales, provinces et villes, qui vivaient grâce à la vente de leurs terrains à construire. Tous les investissements publics étaient financés ainsi. Le trou dans les budgets locaux est tel que certains édiles inventent en catastrophe de nouveaux impôts fantaisistes sur les entreprises qui confinent au racket – pas très bon non plus pour la croissance.

Il y a un risque de crise financière, probablement pas au sens de 2007-2008, la crise des subprimes. L'ampleur des dettes est au moins aussi sérieuse qu'en Amérique il y a 15 ans. Mais la différence, c'est que la Chine est un pays communiste, où l'État commande tout et tout le monde, les débiteurs comme les créateurs. Il a toute liberté pour punir les uns et renflouer les autres, au rythme où il le souhaite, en évitant la panique. Il peut donc éviter la crise. Mais pas le ralentissement de la croissance.

*Source : aucoeurdelimmo.com*

- **07/01/2022 - Les difficultés s'accumulent dans l'immobilier chinois**

Après le défaut d'Evergrande fin 2021, le début d'année s'annonce particulièrement difficile pour le secteur, sous la pression des autorités qui veulent réduire son endettement.

La dernière mauvaise nouvelle pour Evergrande vient du sud de la Chine : le gouvernement de Danzhou, sur l'île tropicale de Hainan, a imposé au promoteur le plus endetté du monde de détruire un complexe de 39 immeubles construits illégalement sur une petite île. Les bâtiments étaient pourtant presque terminés. Le groupe n'avait pas besoin de ça : il mobilise déjà toute son énergie et ses fonds disponibles pour tenter de livrer ses projets en construction à des clients qui ont souvent payé la totalité de leur bien à l'avance.

Mais toutes les parties affectées par la crise d'Evergrande cherchent à récupérer des fonds, y compris les gouvernements locaux, qui peuvent saisir les terrains du promoteur, son principal actif. Les ventes de terrains représentaient jusqu'à 2020 environ un tiers des ressources des municipalités. Evergrande est l'un des principaux propriétaires de terrains du pays, avec 778 projets dans 233 villes.

Après des mois de difficultés, le groupe a finalement fait défaut sur une échéance de dette le 6 décembre 2021, entrant officiellement dans un processus de restructuration. Mais Evergrande, dont la dette est estimée à 260 milliards d'euros, n'est pas le seul promoteur chinois en difficulté. Ces deux derniers mois, Kaisa, Sunac, Shimao, Aoyuan, rejoignant une dizaine de petits promoteurs déjà en faillite en 2021. En 2021, les ventes des 100 principaux promoteurs chinois ont reculé de 3,5 %, la première baisse depuis 2016.

Une tendance qui s'accélère : en décembre, les ventes ont chuté de 35 %. Pour l'année 2022, La banque suisse UBS prévoit encore une baisse de 10 %. Le début d'année s'annonce particulièrement difficile, estime Will Chu, analyste immobilier chez CSG-CIMB Securities, à Hongkong : « Une quantité importante de leur dette en dollars arrive à maturité en janvier et en juillet. Les investisseurs doivent être sur leurs gardes : certains promoteurs privés ne seront pas capables de payer ou de refinancer leur dette, demanderont de délais ou des remboursements à un prix inférieur. »

*Source : lemonde.fr*