

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUILLET 2022

Maroc

- ▶ Selon les statistiques de «Rokhas.ma», 76% des dossiers déposés concernent la construction, 13% la modification et aménagement, 7% la surélévation d'un bâtiment existant, 2% le morcellement, et 1% les lotissements. Sur les 75.346 demandes traitées du 27 juillet 2021 au 27 juillet 2022, 42.932 projets ont été autorisés ;
- ▶ Recul des ventes de ciment, en glissement annuel, de 9,9% au deuxième trimestre ;
- ▶ Hausse de l'encours des crédits à l'immobilier de 2% sur un an à fin mai 2022 (+2,9% de l'encours des crédits à l'habitat et un recul de celui des crédits accordés à la promotion immobilière de 0,8%) ;
- ▶ Hausse de la valeur ajoutée du secteur du BTP de 1,8%, au premier trimestre 2022 ;
- ▶ Impact des tensions géopolitiques sur les coûts de l'énergie pour le secteur ;
- ▶ Hausse générale des prix de vente des matériaux de construction ;
- ▶ Renforcement de l'engagement d'Al Omrane pour les modèles d'éco-cités et d'éco-quartiers ;
- ▶ Partenariat entre les notaires et l'ANCCF pour s'acquitter à distance des droits de la Conservation Foncière via un nouveau canal e-banking de la Caisse de Dépôt et de Gestion ;
- ▶ Partenariat entre Mubwab et damane Bayti pour accompagner les promoteurs dans la sécurisation de leur livraison de biens et pour les sensibiliser à la problématique de vices de construction
- ▶ Repli des prix du foncier 2,9% et du nombre de transactions sur le foncier 15,7% durant le premier trimestre de l'année en cours.

France

- ▶ Repli des logements autorisés de 9,5% au second trimestre. Ils sont en hausse de 15,4% sur un an ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 5% au deuxième trimestre. Elles sont en hausse 0,3% sur un an ;
- ▶ Bond du prix des biens de prestige de 1,9% sur un an avec une hausse du prix des maisons de 14% et une baisse du stock de 10%. Le stock des appartements a bondi de 37% et les prix ont baissé de 5%;
- ▶ Progression des prix au niveau national de 1,7% entre janvier et juin. Ils atteignent 7,3 % sur un an avec 9,3% pour les maisons et 4,7% pour les appartements ;
- ▶ Ralentissement des ventes dans l'ancien : près d'1,2 million de logements anciens ont été vendus à fin mai, sur les douze derniers mois, à fin mars, les ventes en général sont en hausse de 12% sur un an;
- ▶ Autorisation de la signature électronique dans le cadre d'achat et de vente de biens immobiliers ;
- ▶ Bond de l'indice des loyers du 2ème trimestre de 3,60 %.

Etats-Uni

- ▶ Chute des ventes de maisons neuves de 8,1% par rapport à mai. Sur un an elles ont baissé de 17,4% ;
- ▶ Baisse des reventes de 5,4% de moins qu'en mai et 14,2% de moins qu'en juin 2021 ;
- ▶ Hausse du prix de vente médian de 13,4% sur un an, un nouveau record;
- ▶ Hausse du nombre de biens en vente en juin de 9,6% sur un mois et de 2,4% sur un an ;
- ▶ Recul des mises en chantier de 2% en juin et le nombre de permis de construire de 0,6% en mai ;
- ▶ Bond des taux d'intérêts à 5,51% sur 30 ans, contre moins de 3,00% un an plus tôt.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix de 1,8 % en juin et de 13% sur un an ;
- ▶ Bond des prix moyens des maisons individuelles de près de deux fois celui des appartements au cours de l'année écoulée (+13,9% contre +7,6%) ;
- ▶ Hausse du surendettement afin de faire face à l'inflation et d'aider les ménages modestes.

Espagne

- ▶ Hausse des prix dans l'ancien de 2,8% au cours du second trimestre de cette année ;
- ▶ Progression des taux autour de 3% fin juin/début juillet 2022 ;
- ▶ Hausse des transactions résidentielles de 23% en glissement annuel au premier trimestre. Par type les transactions dans l'ancien ont bondi de 24%, celles dans le neuf de 10 % sur un an ;
- ▶ Bond des transactions immobilières réalisées par des étrangers de 171 % au premier trimestre ;
- ▶ Hausse des permis de construire en mars 2022 à un niveau plus haut depuis 13ans ;
- ▶ Hausse du prix moyen des terrains urbains de 19% en mars 2022 sur un an ;
- ▶ Bond du volume total des investissements immobiliers au premier semestre 2022, soit 55% sur un an.

Chine

- ▶ Boycott des emprunts par les propriétaires quand la construction de leur bien est interrompue ;
- ▶ Repli des prix des logements neufs en juin de 0,5% qui agrège la moyenne des prix dans 70 villes ;
- ▶ Bond des prix des logements anciens dans les quatre villes de premier rang de 0,1% en juin. Ceux des villes de second rang et de troisième rang ont respectivement diminué de 0,1% et de 0,3% ;
- ▶ Baisse des ventes immobilières par surface de plancher de 22,2 % en glissement annuel ;
- ▶ Repli des mises en chantier mesurées en surface de plancher de 34,4 % au premier semestre ;
- ▶ Recul des fonds levés par les promoteurs immobiliers de 25,3 % glissement annuel en janvier-juin.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-11

- 28/07/2022 - Permis de construire : Plus de 42.900 dossiers autorisés à fin juin
- 28/07/2022 - Ciment : Les ventes en net recul au deuxième trimestre 2022
- 24/07/2022 - Casablanca l'immobilier tertiaire : vision de professionnel
- 18/07/2022 - Transactions immobilières. Les notaires s'offrent un service de paiement électronique des Droits de la Conservation Foncière
- 13/07/2022 - Fogarim : Près de 200.000 ménages bénéficiaires à fin avril 2022
- 13/07/2022 - Construction : Les défis du secteur du BTP sous la loupe de CDG Capital Insight
- 07/07/2022 - Al Omrane renforce son engagement pour les modèles d'éco-cités et d'éco-quartiers
- 05/07/2022 - Partenariat : Mubawab et Damane Bayti soutiennent les promoteurs immobiliers
- 05/07/2022 - Crise de l'immobilier : Quels impacts sur le marché du foncier ?
- 04/07/2022 - Crédit bancaire : Les craintes de hausse de taux écartées pour le moment

France

P 12-26

- 29/07/2022 - Les taux des crédits immobiliers continueront incontestablement de grimper en France
- 29/07/2022 - Logement neuf : le nombre de permis de construire replonge
- 23/07/2022 - En France, les régions portent le marché de l'immobilier de luxe
- 22/07/2022 - Immobilier: les prix se retournent
- 26/07/2022 - Immobilier : les ventes dans l'ancien ralentissent
- 18/07/2022 - L'immobilier, dernière conquête de la signature électronique
- 14/07/2022 - Que retenir du marché immobilier français du premier semestre 2022 ?
- 13/07/2022 - Immobilier juillet 2022 : les chiffres et informations du mois
- 08/07/2022 - Immobilier : les ventes dans l'ancien devraient baisser en 2022
- 07/07/2022 - 3 millions de propriétaires de résidences secondaires devront encore s'acquitter de la taxe d'habitation
- 04/07/2022 - Immobilier de luxe : marché à deux vitesses entre les maisons et les appartements
- 01/07/2022 - Marché immobilier / Juillet 2022

Etats-Unis

P 27- 28

- 27/07/2022 - Immobilier Etats-Unis : La hausse des taux fait plonger les ventes de maisons neuves
- 20/07/2022 - USA: les reventes de logements baissent pour le 5e mois d'affilée
- 19/07/2022 - Etats-unis : les mises en chantier de logements au plus haut depuis septembre

Royaume-Uni

P 29- 31

- 07/07/2022 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni augmentent malgré la compression du coût de la vie
- 05/07/2022 - Crédit immobilier : La Banque d'Angleterre table sur une hausse du surendettement

Espagne

P 32- 38

- 07/07/2022 - Les News de l'Immobilier Espagnol en juillet 2022
- 05/07/2022 - Espagne: La ruée des Marocains vers l'Immo se poursuit
- 05/07/2022 - L'immobilier en Espagne devient plus facile d'accès pour les francophones avec Cap España

Chine

P 39 - 43

- 26/07/2022 - En Chine, de plus en plus de propriétaires décident de ne plus rembourser leurs prêts immobiliers
- 24/07/2022 - Crise de l'immobilier en Chine: le monde doit-il s'inquiéter?
- 15/07/2022 - Chine : Covid et immobilier font dévisser la croissance
- 20/07/2022 - Covid-19 : pour vendre leurs appartements, des promoteurs chinois acceptent des objets insolites en lieu et place d'argent
- 18/07/2022 - Les banques sont appelées à soutenir le secteur immobilier en chine
- 15/07/2022 - Investissements immobiliers en Chine au premier semestre -5,4% en glissement annuel, ventes - 22,2% en glissement annuel
- 15/07/2022 - Chine : les prix immobiliers sont généralement stables en juin

[Lire le détail...](#)

- **28/07/2022 - Permis de construire : Plus de 42.900 dossiers autorisés à fin juin**

Selon les statistiques de «Rokhas.ma»

76% des dossiers déposés concernent la construction, 13% la modification et aménagement, 7% la surélévation d'un bâtiment existant, 2% le morcellement, et 1% les lotissements.

39.546 dossiers de permis de construire ont été traités au cours des six premiers mois de l'année 2022 avec 6.888 demandes examinées au seul mois de juin, à en croire les récentes statistiques urbanistiques de la plateforme Rokhas. Permis de construire, permis d'habitation, revenus fiscaux... diagnostic des principaux indicateurs urbanistiques et économiques dévoilés.

Près de 75.400 demandes traitées en 12 mois

Durant la période allant du 27 juillet 2021 au 27 juillet 2022, on compte à 75.346 les dossiers traités enregistrant un ratio favorable de 69%. Selon les données disponibles, les projets autorisés s'élèvent à 42.932 au cours de cette même période. Par nature de projets, 76% des dossiers déposés concernent la construction, 13% la modification et aménagement, 7% la surélévation d'un bâtiment existant, 2% le morcellement, et 1% les lotissements. Les dossiers des petits projets sont au nombre de 36.694, soit une quote-part de 81,43% des demandes déposées contre 14.523 pour les petits projets (18,57%). Pendant les mêmes 12 mois, la moyenne de délais de délivrance des autorisations atteint 33,3 jours répartis entre l'attente de dépôt (8,9 jours), l'attente de la commission (8,3 jours), la soumission (7,9 jours), la confirmation du rendez-vous (3,3 jours), la tenue de la commission (3,3 jours), la préparation de signature (3,1 jours), ajout de pièces supplémentaires (2,9 jours), la taxation (2,9 jours), le paiement de la taxe (2,7 jours), la décision du président (2,5 jours), la saisie de dossier (0,2 jours) et le choix du créneau (0,1%). Le total de la surface plancher autorisée est estimé à 16,2 km². Pour ce qui est des permis d'habitation, 14.608 dossiers ont été traités durant les six premiers mois de l'année en cours avec un pic de 3.290 dossiers au mois de juin. Dans la période allant du 27 juillet 2021 au 27 juillet 2022, on notera que 24.074 autorisations ont été délivrées. Les dossiers déposés se répartissent entre les projets de construction (50%), ceux de modification et d'aménagement (25%) et la surélévation d'un bâtiment existant avec permis d'habiter (25%).

Plus de 804 MDH de revenus fiscaux de construction

Du 27 juillet 2021 au 27 juillet 2022, les revenus fiscaux de construction (permis de construire) ont atteint 804,68 millions de dirhams. Par arrondissement, la commune d'El Marsa se classe en première place (60,5 millions de dirhams), suivie de la commune Mejjatia Ouled Taleb avec 54,47 millions de dirhams et de la commune de Dar Bouazza (51,77 millions de dirhams) puis de la commune d'El Menzeh (20,59 millions de dirhams) et de la commune de Bouskoura (18,68 millions de dirhams). Dans le volet permis d'habitation, le coût moyen des travaux (d'habitation) est de 1,6 million de dirhams avec une durée moyenne de ces travaux estimée à 104,93 mois. Affichages publicitaires

Pour ce qui est des activités économiques en particulier les affiches publicitaires, 833 dossiers ont été créés par les usagers du 27 juillet 2021 au 27 juillet 2022 dont 830 dossiers déposés par voie électronique. Le nombre de dossiers autorisés par l'administration concernée s'élève à 176 avec un taux de délivrance de 21%. Par nature d'activité, on compte par exemple 176 des dossiers e-déposés concernant des panneaux publicitaires sur axes routiers et voies publiques, 174 des enseignes commerciales, 94 des pré-enseignes, 45 des totems, 19 des banderoles, 14 des bâches commerciaux et bâches d'activités et 12 des toitures d'immeuble.

Pour rappel, le guichet numérique unique des autorisations d'urbanisme et des autorisations économiques baptisé «Rokhas» a été mis en place depuis 2017 pour améliorer l'accès du citoyen et de l'entreprise aux services dématérialisés. Cette prestation inclut au fil des ans de nouveaux services. A ce stade, elle est déployée au niveau de l'ensemble des provinces et préfectures et 1.135 Communes couvrant l'ensemble du territoire national. Rokhas est une plateforme collaborative permettant la gestion de bout en bout du processus de délivrance des autorisations urbanistiques et économiques. Elle compte plus de 48.000 utilisateurs, dont environ 37.000 professionnels et 12.000 fonctionnaires

Source : aujourd'hui.ma

• **28/07/2022 – Ciment : Les ventes en net recul au deuxième trimestre 2022**

Les ventes de ciment ont reculé, en glissement annuel, de 9,9% au deuxième trimestre (T2-2022) après une hausse exceptionnelle de 54,7% au T2-2021 et une baisse de 30,2% au T2-2020, selon la Direction des études et des prévisions financières (DEPF).

Toutefois, comparées à leur niveau pré-crise (T2-2019), ces ventes ont baissé de 2,6%, précise la DEPF dans sa note de conjoncture de juillet, ajoutant qu'au terme des six premiers mois de l'année 2022, les ventes de ciment ont diminué de 4,5% en glissement annuel.

Ce retrait a concerné particulièrement le segment de distribution et du bâtiment contre une hausse de 8,8% au niveau de celui du béton prêt à l'emploi et de 7,4% au niveau de celui de l'infrastructure. Par rapport à fin juin 2019, les ventes de ciment ont reculé de 3,4%.

S'agissant de l'encours des crédits à l'immobilier, il s'est accru, en glissement annuel, de 2% à fin mai 2022, à 294 MMDH.

Cette évolution recouvre un accroissement de l'encours des crédits à l'habitat de 2,9% à 236 MMDH et un recul de celui des crédits accordés à la promotion immobilière de 0,8% après avoir enregistré une baisse de 3,2% un mois plus tôt.

La valeur ajoutée du secteur du BTP s'est accrue de 1,8%, au premier trimestre 2022, après une hausse de 5,7% au premier trimestre 2021. Comparativement à son niveau d'avant la crise, la valeur ajoutée du secteur s'est renforcée de 10,6%.

Toutefois, au deuxième trimestre 2022, au-delà de l'effet de base, l'activité du secteur a été affectée, notamment par les perturbations internationales qui ont entraîné des difficultés d'approvisionnement et l'augmentation des prix à la construction.

Source : btp/news.ma

• **24/07/2022 - Maroc, Casablanca l'immobilier tertiaire : vision de professionnel**

Le marché des bureaux à Casablanca se rétablit à basse cadence après s'être alité pendant plus de deux ans du Covid-19.

En dépit des nombreux projets livrés d'ici fin 2022, la demande reste faible et limitée à des surfaces inférieures à 5 000 m².

Avant même la pandémie, il y avait une forte demande pour les bureaux en centre-ville », observe Staffan Ingvarsson, dirigeant de Stockholm Business Region, chargé de l'attractivité de la capitale suédoise, ajoutant que « quand on s'éloigne, cela devient plus dur. Plus les bureaux sont loin, plus il faut faire des efforts pour attirer des gens, avec des services ».

Casablanca, en tant que capitale économique du Maroc, concentre le plus grand parc immobilier de bureaux du Royaume.

Les taux de vacance dans les quartiers du Centre-ville et d'Abdelmoumen sont donc élevés et leur dynamique tend vers une baisse de la valeur locative des immeubles de la zone.

De surcroît, et selon les experts immobilier de la ville, le ralentissement de l'activité dans le secteur tertiaire, lié aux incertitudes COVID, a fortement impacté le marché des bureaux ces deux dernières années et contribué à une augmentation de la vacance sur l'ensemble des segments disponibles.

Cette vacance de bureaux, estiment-ils, a augmenté ces trois dernières années et a atteint environ 25% du parc qualitatif, à fin 2021.

Les loyers faciaux d'immeubles de qualité moderne (Grade A) ont baissé dans la majorité des destinations tertiaires de la ville de Casablanca, pour atteindre un loyer moyen de 140 à 160 MAD/m²/mois.

En effet, le développement rapide de projets majeurs d'aménagement à Casablanca, un climat économique favorable associés et des taux de rendements performants sur le segment qualitatif du marché des bureaux ont fait de la ville une destination étudiée par les investisseurs locaux et internationaux en quête de diversification de leur portefeuille.

Par ailleurs, l'étude a fait ressortir un niveau de satisfaction globalement mitigé du panel.

47% des sondés considèrent l'offre en immobilier d'entreprise « pas suffisamment » adaptée, tandis que 7% l'estiment « pas du tout » adaptée.

Dans 74% des cas, la raison avancée est relative au coût, jugé trop élevé.

« L'objectif de cette enquête était réellement de regarder les besoins des utilisateurs. Nous nous sommes donc focalisés sur la demande et avons examiné la manière dont ils percevaient l'offre de l'immobilier d'entreprise à Casablanca »

Immobilier de bureau Casablancais, Quel avenir ?

NOURRESKA note un véritable changement de paradigme concernant ce segment, qui concentre le plus grand nombre de transactions.

« Sur le marché de l'immobilier d'entreprise, il y a un vrai sujet sur l'immobilier de bureau. Car la pandémie a rebattu les cartes. Nous allons être en suroffre sur cette catégorie avec un parc vieillissant. Ce dernier sera probablement rénové car cela coûtera moins cher que de développer du neuf. Les prix sont en train de se tasser avec une demande qui, elle, est au ralenti ».

A Casablanca, nous allons vers un immobilier de bureau qui pose de nombreuses questions et se dirige vers beaucoup de bureaux vides. Il va falloir innover pour trouver des solutions, soit pour les modifier pour les remplir ».

Source : nourreska.com

• 18/07/2022 - Transactions immobilières : Les notaires s'offrent un service de paiement électronique des Droits de la Conservation Foncière

La Caisse de Dépôt et de Gestion (CDG) et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) consolident le service de paiement électronique des droits de la Conservation Foncière, au profit des notaires, via une nouvelle plateforme qui vient s'ajouter au dispositif de paiement déjà mis en place par l'ANCFCC.

Dans le cadre de ce partenariat, les notaires peuvent s'acquitter à distance des droits de la Conservation Foncière via un nouveau canal e-banking de la Caisse de Dépôt et de Gestion, « CDGNET+ » et « CDG Mobile ».

Le lancement de ce service constitue un moment fort de renforcement du partenariat entre la CDG, l'ANCFCC et le Conseil National de l'Ordre des Notaires du Maroc « CNONM », et représente une étape cruciale d'orientation de la coopération entre les trois institutions dans des domaines d'intérêt commun et de l'amélioration des services rendus aux citoyens.

Aussi, le lancement de ce nouveau service, s'inscrit dans la continuité des stratégies des deux institutions, CDG et ANCFCC, d'accompagnement de leurs partenaires institutionnels dans la digitalisation et la modernisation de leurs services.

Source : btp/news.ma

- **13/07/2022 - Fogarim : Près de 200.000 ménages bénéficiaires à fin avril 2022**

Depuis son lancement en 2004

L'achat d'un bien immobilier nécessite une somme d'argent souvent élevée. Cet investissement reste, en effet, chose inaccessible pour de nombreuses familles. Pour y remédier, l'État a mis à la disponibilité des futurs acheteurs à budget réduit des solutions financières flexibles à travers des programmes spécifiques.

Dans cette perspective, plusieurs ménages choisissent le fonds Damane Assakane par lequel l'État accorde des crédits immobiliers. Selon les dernières statistiques du département de l'habitat et de la politique de la ville, 199.421 foyers ont bénéficié de la Garantie Fogarim depuis le démarrage de cette offre en 2004 jusqu'à fin avril 2022. Au total, les prêts octroyés s'élèvent à 31,55 milliards de dirhams. Durant le seul mois d'avril 2022, 714 prêts ont été accordés (0,107 milliard de dirhams) contre 1001 prêts (0,171 milliard de dirhams) à la même période un an auparavant. Concernant la garantie Fogaloge, on compte à 64.862 le nombre de ménages bénéficiaires depuis le lancement de cette offre en 2009 jusqu'à fin avril 2022. Au cumul, les prêts Fogaloge octroyés ont atteint 18,58 milliards de dirhams. Au cours du quatrième mois de l'année 2022, 584 prêts ont été accordés (0,172 milliard de dirhams) contre 815 prêts (0,238 milliard de dirhams) à la même période de l'année 2021. Quant à l'encours des crédits immobiliers, il atteint un montant total de 293,077 milliards de dirhams, enregistrant une hausse de 2,31% par rapport à fin avril 2021.

Il faut dire que la contribution des crédits immobiliers à l'économie nationale représente une quote-part de 24,7%. Pour ce qui est du taux débiteur appliqué par les banques durant le premier trimestre 2022, il est de 4,60% contre 4,74% au premier trimestre 2021 affichant une baisse de 2,95%.

S'agissant des investissements directs étrangers à l'immobilier, le ministère rappelle qu'ils s'élèvent à 5,95 milliards de dirhams en 2020 en recul de 15,94% par rapport à l'année qui la précède. En se référant aux mêmes indicateurs, on notera également que la part du secteur BTP dans la valeur ajoutée est de 6,3% en 2020. La part du secteur dans la formation Brut du Capital Fixe est de 51,7% à la même période. D'ailleurs, le BTP détient un rôle majeur dans la dynamique de l'économie nationale. Il a employé plus de 1,2 million de personnes en 2021, selon les chiffres provisoires du département de l'habitat et de la politique de la ville. Entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2021, 29.000 postes d'emplois ont été créés par le secteur, essentiellement dans le milieu urbain. Le volet social est indissociable du secteur de l'habitat au Maroc. En 2010, le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville avait lancé le programme d'habitat social à 250.000 dirhams. Il en ressort qu'environ 2,10 millions d'habitation à 250.000 DH ont été achevés suite à 1507 conventions entre 2010 et avril 2022. Le secteur privé concentre une grande part avec environ 2,03 millions de logements réalisés (1450 conventions). Pour sa part, le secteur public compte 57 conventions réalisées pour 70.077 logements. De 2010 jusqu'au mois d'avril 2022, 591.853 habitats sociaux à 250.000 DH disposent de leur certificat de conformité. Quant aux logements sociaux à 140.000 DH, ils comptent 82 conventions pour 40.010 logements entre 2008 et avril 2022. Le secteur privé a 52 conventions pour 24.643 logements tandis que le secteur public détient de 30 conventions pour 15.367 habitats.

Dans le même sens, 28.530 logements ont reçu leur certificat de conformité. S'agissant des logements de classe moyenne, ils se dénombrent à 11.328 unités avec 32 conventions visées entre 2013 et avril 2022. Le secteur privé possède 27 conventions pour 9.655 habitats achevés alors que le secteur public détient 5 conventions pour 1673 logements. Durant cette même période, 253 unités de classe moyenne ont reçu le

certificat de conformité. Le département de l'habitat rappelle aussi que, de son côté, le logement social locatif dispose d'une convention visée pour mettre en location 50 logements de 2010 jusqu'à avril 2022.

A ce stade, les programmes mis en place pour les logements sociaux se sont fortement renforcés durant ces dernières années. En 2021, le nombre global des unités d'habitation produites s'élève à 278.788, selon les chiffres révisés du département de l'habitat, réalisant ainsi une croissance de 8,62% par rapport à 2020. Dans le même sens, 248.122 unités d'habitation ont été mises en chantier en 2021 enregistrant une augmentation de 3,17% comparativement à 2020.

Enfin, il faut rappeler par ailleurs que les ventes du ciment ont chuté de 22,80% durant le seul mois d'avril 2022 par rapport au même mois de l'année passée atteignant 0,903 million de tonnes.

Source : *aujourd'hui.ma*

- **13/07/2022 - Construction : Les défis du secteur du BTP sous la loupe de CDG Capital Insight**

Le secteur du BTP n'échappe pas au contexte économique national et international, généralement défavorable. En 2022, ce secteur continuera à faire face à plusieurs défis hors de contrôle par les opérateurs du secteur, prévoit CDG Capital Insight.

L'industrie des matériaux de construction devrait bénéficier cette année d'un cycle de relance du secteur BTP, souligne la banque d'affaires dans une nouvelle analyse intitulée « 2022, le secteur BTP à l'épreuve de plusieurs défis ».

« En effet, dans le but de relancer l'économie après les retombées liées à la Covid-19, le gouvernement marocain a fortement augmenté les dépenses d'investissement afin d'effectuer des mises à niveau importantes dans les infrastructures. Ainsi, lors de l'approbation de la Loi des Finances 2022, le gouvernement a annoncé son plan de promotion des investissements publics en allouant un montant de 245 Mrds de MAD pour cette année, soit une progression de 6,5% comparée à l'année d'avant », ajoute la même source.

Plusieurs projets de grande envergure opérant dans différents secteurs seront lancés, en effet, cette année. Il est prévu, à titre d'exemple, l'ouverture de 9 Centres des métiers et compétences entre les rentrées scolaires 2022-2023 et 2023-2024, le lancement de la construction du nouveau centre hospitalier universitaire Ibn Sina, ainsi que du port de Dakhla Atlantique...

Vers un essoufflement du marché immobilier

L'année 2021 a battu tous les records en termes de statistiques immobilières : 459.766 transactions immobilières ont été enregistrées en 2021, soit une hausse de 51% comparée à 2020 et de 29% comparée à l'année 2019. CDG Capital Insight attribue ce boom sans précédent aux raisons suivantes: report des ventes de 2020 (année de confinement) sur 2021, prolongation de l'exonération et réduction des droits d'enregistrement relatifs à l'acquisition d'un bien immobilier, et enfin attrait des taux immobiliers.

Toutefois, 2022 devrait marquer la fin de cet engouement, suite à des perspectives économiques moroses. Des perspectives négatives soutenues par une détérioration de déficits jumeaux, une hausse du niveau d'endettement, une forte appréciation des prix des matières premières et énergétiques, et une campagne agricole dans des conditions climatiques qui semblent globalement défavorables avec une très faible pluviométrie.

Dans ce sens, CDG Capital Insight pense que 2022 devrait afficher un ralentissement au niveau de l'offre, en attestent les ventes de ciments et les crédits alloués aux promoteurs immobiliers. « Ainsi, à fin mai 2022, les ventes de ciments ont reculé de -3,1% en comparaison avec la même période de l'année 2021. Le repli des ventes de ciments a été plus accentué dans les segments « Distribution » et « Bâtiments » qui ont affiché des baisses respectives de 8,3% et 4,1% à fin mai 2022 », indique la banque d'affaires.

En parallèle, les crédits aux promoteurs immobiliers ont baissé de 2,3% à fin mars 2022 en comparaison avec la même période en 2021, atteignant ainsi un montant de 54,4 milliards de dirhams. Par ailleurs, bien que les taux immobiliers demeurent bas par rapport à leurs niveaux historiques, le pouvoir d'achat des acquéreurs pourrait freiner la demande en immobilier pour l'année 2022, prévoit la même source. « En effet, le repli des revenus agricoles et les tensions inflationnistes devraient peser sur le pouvoir d'achat des ménages. Ainsi, selon le HCP, le pouvoir d'achat s'améliorerait de seulement 0,7% en 2022 », argumente la banque.

Les tensions géopolitiques impactent les coûts de l'énergie pour le secteur

Au Maroc, les cimenteries et sidérurgistes utilisent du coke de pétrole et du fuel importé comme combustible dans les fours pour la production de clinker et du rond à béton. En raison des tensions géopolitiques dans le monde, les prix des intrants ont fortement augmenté durant l'année 2022. En effet, les prix des principaux intrants comme le coke de pétrole et le fuel ont connu une hausse sans précédent au courant de cette année.

« Nous avons pris en compte l'inflation des coûts à hauteur de 52,8% pour le pet coke et 42,8% pour le fuel », précise CDG Capital Insight. Globalement, les charges d'exploitation devraient augmenter de 3% pour les cimenteries cotées.

Par ailleurs, la parité dollar/ dirham a atteint sur les six premiers mois de l'année 2022 une moyenne de 9,65, soit une baisse de 8,2% comparée à la même période en 2021. De ce fait, vu que les prix des combustibles et du fret sont libellés en dollars, la hausse des coûts des matières premières devrait être alourdie par la hausse de la parité dollar/dirham.

Une hausse générale des prix de vente des matériaux de construction

CDG Capital Insight note, par ailleurs, que la hausse des prix de vente de ciment et celle du rond à béton a souvent été tirée, durant les dernières années, soit par une baisse des taux d'utilisation, ou par une forte inflation des coûts de l'énergie, principalement le pet coke. En effet, les cimenteries et les sidérurgistes compensent généralement la forte inflation des coûts par une hausse des prix.

En 2022, tous les producteurs de matériaux de construction devraient être confrontés à une forte hausse des coûts des intrants en raison du fort renchérissement du pet coke, de la ferraille, du fuel et du diesel. Pour cette année, CDG Capital Insight pense que les producteurs de ciment devraient augmenter leurs prix de près de 4% afin de compenser l'inflation des coûts et la baisse des volumes.

Par ailleurs, les prix d'acier devraient continuer sur la même tendance que celle entamée en 2021. En effet, alors que l'attention s'est tournée vers le conflit entre la Russie et l'Ukraine, les prix de l'acier européens, chinois et américains ont fortement augmenté cette année. Les prix du rond à béton ont affiché une tendance haussière dans l'ensemble des régions et ont même réussi à franchir les prix records atteints en 2008, poursuit la même source.

Après avoir atteint des niveaux historiquement élevés durant les premiers mois de l'année 2022 avec environ 1100 \$/tonne pour le rond à béton en Europe du Sud, 1365 \$/tonne pour le rond à béton en Europe du Nord et 930 \$/tonne pour le rond à béton turc, les prix de l'acier ont baissé d'environ 15% par rapport à leur niveau actuel.

Malgré cette baisse, CDG Capital Insight, citant les données de Bloomberg, fait remarquer que les prix de l'acier semblent toujours élevés et restent au-dessus des moyennes des 3 dernières années de 531,2 \$/tonne pour le RAB turc, 583 \$/tonne pour le RAB en Europe du Nord, et 494,6 \$/tonne pour le RAB en Europe du Sud.

« Nos perspectives concernant les prix d'acier long restent favorables cette année. Nous prévoyons que ces prix continueront de rester au-dessus des niveaux moyens mentionnés précédemment et contribueront à la rentabilité opérationnelle des sidérurgistes marocains en 2022 », note la même source.

Source : *l'opinion.ma*

- **07/07/2022 - Al Omrane renforce son engagement pour les modèles d'éco-cités et d'éco-quartiers**

Le groupe Al Omrane a partagé son expertise en matière d'éco-cités et d'éco-quartiers dans le cadre des travaux du Forum Urbain Mondial qui a récemment tenu sa 11ème édition à Katowice en Pologne.

Dans le cadre des travaux du Forum Urbain Mondial qui a tenu sa 11ème édition à Katowice en Pologne, ONU-Habitat et le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE) ont organisé un atelier sous le thème « Transformer les villes avec l'approche par les quartiers : des solutions ascendantes pour la durabilité et l'équité », afin de partager les bonnes expériences et démarches initiées, de par le monde, sur la promotion des actions de durabilité en milieu urbain.

Notons que le Maroc, représenté par le groupe Al Omrane, a participé à cette rencontre pour partager son approche et son expertise sur cette thématique. Al Omrane a ainsi présenté son programme de labellisation « Ecocity Maroc » des villes nouvelles et pôles urbains ayant pour objectif de rehausser les standards de qualité de vie et d'attractivité au sein de ces réalisations publiques qui placent la question de la durabilité au cœur des différentes interventions et actions de développement. Force est de remarquer que Badre Kanouni, Président du Directoire du groupe Al Omrane, qui intervenait par visioconférence, a saisi l'occasion pour rappeler les grands efforts déployés par le Maroc, sous l'impulsion de S.M. le Roi, pour confirmer l'engagement du royaume dans la mise en œuvre des objectifs de développement durable et ses engagements internationaux à ce sujet.

Rappelons que le groupe Al Omrane, opérateur public en charge de la mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière d'habitat et d'aménagement et développement urbain, a initié avec l'appui du PNUE et en collaboration avec l'organisme international « Ecocity Builders », le processus de labellisation, à travers l'établissement du référentiel d'écocités adapté au contexte marocain, de 4 villes nouvelles : Tamesna (Rabat), Tamensourt (Marrakech), Chrafate (Tanger) et Lakhyayta (Casablanca) ainsi que 3 nouveaux pôles urbains : Dakhla-Nord (Dakhla), Ibn Batouta (Tanger) et Al Badr (Mohammedia).

Source : challenge.ma

- **05/07/2022 - Partenariat : Mubawab et Damane Bayti soutiennent les promoteurs immobiliers**

Accompagner les promoteurs dans la sécurisation de leur livraison de biens ainsi que les sensibiliser à la problématique de vices de construction... tels sont les principaux objectifs du rapprochement établi entre Mubawab et le cabinet GUI4.

Les deux acteurs se sont en effet alliés pour fournir les conseils juridiques et techniques aux promoteurs et assurer la réception de «Damane Bayti» au profit des promoteurs. L'intérêt de ce service est de permettre aux promoteurs de faire reconnaître que leurs projets font preuve d'une qualité de construction supérieure aux exigences de la réglementation.

«Ce partenariat nous offre l'opportunité d'aller encore plus loin dans notre accompagnement des professionnels de l'immobilier et de contribuer au soutien d'un des secteurs clés de l'économie marocaine», explique Mohamed Lazim, fondateur de Damane Bayti et CEO du cabinet GUI4. Du côté de Mubawab, son cofondateur Kevin Gorman estime qu'il est très constructif pour le marché qu'une entreprise du secteur s'associe à une société d'expertise immobilière.

«Nous voulons être sûrs d'être toujours à l'avant-garde, avec une démarche d'innovation interne et externe, et de mettre notre expertise, notre savoir-faire et notre réseau au service des professionnels du secteur et, in fine, des consommateurs», conclut-il.

Source : aujourd'hui.ma

- **05/07/2022 - Crise de l'immobilier : Quels impacts sur le marché du foncier ?**

L'Indice des Prix sur les Actifs Immobiliers (IPAI) fait certes état d'une baisse des prix du foncier, mais, sur le terrain, les promoteurs et agents immobiliers peinent à faire le même constat. Conséquence : les prix flambent et empêchent une véritable rentabilité du secteur pour les professionnels.

Ce sera certainement l'une des questions que le tout nouveau président de la Fédération Nationale du Bâtiment et des Travaux Publics (FNBTP) aura indirectement à gérer avec ses partenaires de l'immobilier : le foncier. En effet, Mohamed Mahboub vient d'être élu à l'unanimité à la tête de la FNBTP, mardi 28 juin à Rabat, pour succéder à Mouloudi Benhamane. Une passation qui intervient dans un contexte extrêmement difficile pour les acteurs de la construction, encore sonnés par les vagues du Covid-19 et leur impact majeur sur leurs entreprises. Des opérateurs confrontés à une série de banqueroutes et de liquidations judiciaires, en raison, entre autres, de la cherté des matières premières. Et le foncier, espace de base pour tous travaux liés au bâtiment, n'échappe pas à la règle.

Hausse constante

Il est vrai que dans le dernier Indice des Prix sur les Actifs Immobiliers (IPAI), Bank Al-Maghrib et l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC) font état d'un repli de 2,9% des prix du foncier durant le premier trimestre de l'année en cours. Mais pour les professionnels, on a encore du mal à ressentir cette baisse, notamment dans certaines régions qui connaissent un boom économique.

« Contrairement à la tendance actuelle au niveau du Royaume, les prix du foncier à Tanger sont en hausse constante et permanente du fait d'une offre produite en décalage avec la demande », constate pour sa part Mesnaoui Soufian, du Département ventes AccesImmoTanger. D'ailleurs, l'IPAI de BAM et de l'ANCFCC semble lui-même confirmer cette réalité car la note fait état d'un recul de 15,7% du nombre de transactions sur le foncier durant les trois premiers mois de l'année.

Foncier vertical

Au niveau de la Fédération Nationale des Promoteurs Immobiliers (FNPI), le foncier demeure un des principaux obstacles au lancement de projets rentables. En plus de la cherté du foncier, les professionnels réclament depuis belle lurette une évolution des lois pour faciliter la vie aux opérateurs. « Tout ce que les promoteurs demandent, c'est un allègement de 35 à 40% du règlement général de construction. Par exemple, qu'on nous donne la possibilité de rajouter un étage dans les zones où les immeubles sont limités à quatre niveaux, tenant compte de la cherté, voire de l'inaccessibilité du foncier dans les grandes villes », fait savoir, pour sa part, Mustapha Allali, vice-président de la FNPI.

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

Nouveau programme

Au-delà des aspects relatifs au règlement sur le foncier vertical, de l'avis des professionnels, une refonte en profondeur s'impose. « Le marché foncier a besoin d'une nouvelle stratégie et d'une nouvelle vision plus innovante afin de faire tourner la machine, et d'atteindre la stabilité tant prétendue. Tous les acteurs convergent sur la nécessité de la réorientation du cadre légal et réglementaire envers une stabilisation du marché en déployant le foncier public ainsi que les dérogations fiscales », conseille pour sa part Mesnaoui Soufian.

En tout cas, du côté du gouvernement, on annonce que des nouveautés seront probablement dans le pipe. Selon la ministre de l'Aménagement du territoire national,

de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, Fatima Ezzahra El Mansouri, son département met actuellement sur pied un nouveau programme d'habitat ciblant les classes moyenne et sociale, ainsi que les catégories les plus vulnérables.

Les professionnels s'attendent à des évolutions sur le foncier, pour permettre justement de donner un nouveau souffle à des programmes similaires à celui sur les logements sociaux et la classe moyenne. Lesquels programmes ont autrefois fait la réputation du secteur de l'immobilier du Royaume.

Source : *l'opinion.ma*

- **04/07/2022 - Crédit bancaire : Les craintes de hausse de taux écartées pour le moment**

Afdal.ma le souligne dans son récent baromètre

«Les taux n'ont cessé de baisser depuis le dernier trimestre de 2021 et les derniers barèmes ne laissent pas présager un changement de tendance».

«Alors que l'été est traditionnellement une période peu favorable pour les emprunteurs, rien ne semble arrêter la baisse des taux de crédit immobilier». C'est ce que constate Afdal.ma dans son récent baromètre. «Alors que les conditions d'octroi se durcissent et que l'apport attendu augmente, les taux fixes de crédit immobilier maintiennent leur stabilité, la moyenne de ce mois-ci étant enregistrée à 4,10%, similaire au mois d'avril», peut-on lire dans ce sens. Et de noter qu'«en se basant sur les 458 pré-accords de principe générés par Afdal.ma, et en termes de l'assurance décès-invalidité, les taux enregistrent une baisse conséquente de 0,15%».

Le simulateur comparateur des crédits immobiliers rassure dans ce sens les futurs acquéreur : les craintes de hausse de taux semblent pour le moment écartées. Se référant à l'analyse d'Afdal, le mouvement à la baisse des taux ne devrait pas s'essouffler. «En effet, les taux n'ont cessé de baisser depuis le dernier trimestre de 2021 et les derniers barèmes ne laissent pas présager un changement de tendance», apprend-on dans ce sens. Du côté des banques, la vigilance est à son plus haut niveau aussi bien face aux emprunteurs qu'aux biens acquis.

«Avec l'augmentation du coût de vie, les banques sont susceptibles de prendre désormais en compte l'impact de la situation actuelle sur le budget des acquéreurs. C'est pour cela qu'on continue de remarquer la baisse de la quotité de financement, avec une variation de 2,00% du mois dernier, et de 3,70% du mois d'avant», peut-on relever du baromètre d'Afdal. Pour ce qui est de l'apport en fonds propres réalisé par les emprunteurs, il a atteint en moyenne plus de 25% du prix d'acquisition, selon les données communiquées par Afdal.ma.

Pour Afdal.ma, les Marocains peuvent continuer à emprunter à des conditions très avantageuses, bénéficiant d'un taux TAEG inférieur à 4,9% en moyenne. Toutefois, ils doivent faire preuve d'un dossier sans faille et pouvoir justifier d'un apport élevé. «Au bout du compte, les acheteurs les plus impactés seront les primo-accédants, ils verront leur budget baisser», assure Afdal. Et de conclure qu'«il est tout de même important de noter que le marché immobilier reste résilient, et les taux bas encourageant l'octroi du crédit immobilier ont de grandes chances de se maintenir pour la deuxième moitié de 2022».

Source : *aujourd'hui.ma*

• 29/07/2022 - Les taux des crédits immobiliers continueront incontestablement de grimper en France

La Banque centrale européenne a décidé de revoir à la hausse son taux directeur. Depuis 2011, elle n'avait plus adopté une telle mesure. Plus forte que celle prédite par de nombreux observateurs, cette crue se répercutera négativement sur le marché immobilier. Elle engendrera par exemple un amoindrissement des achats de biens.

Les taux des obligations assimilables du Trésor (OAT) continuent de baisser légèrement au 22 juillet 2022. Ce qui devrait apporter un début d'espoir pour les emprunteurs immobiliers. En effet, Les OAT jouent un rôle déterminant dans l'évolution des taux des crédits. Notre directrice de la communication et porte-parole, Maël Bernier, tempère toutefois face à ce tassement. Malgré cette régression, indique-t-elle, l'on monte doucement, mais inévitablement vers des intérêts à 2,5 % sur 20 ans.

Beaucoup s'interrogent alors si cette augmentation n'entraînera-t-elle pas sous peu une réduction des tarifs des logements. Maël Bernier répond que seule l'existence de nombreuses mises en vente sur le marché pourrait provoquer une nette chute.

La BCE a revalorisé son principal taux d'intérêt

Jusqu'à maintenant, aucun mouvement de mises en vente ne s'est produit, observe-t-elle. Notre directrice de la communication remarque en outre que les prix des appartements dans les villes moyennes s'effondrent. Pour les maisons, en revanche, ils se stabilisent ou flambent. Concernant les secundo-accédants qui pourraient stimuler le marché, souligne notre porte-parole :

- Ils préfèrent rester au chaud pour l'instant.

Autre mauvaise nouvelle pour les emprunteurs : la Banque centrale européenne (BCE) a décidé de redresser son taux directeur. Cette mesure a certes été attendue, annoncée à l'avance par Christine Lagarde, présidente de l'institution. Les établissements bancaires l'ont aussi anticipée depuis longtemps. Mais cette révision s'est révélée plus appréciable que prévu. Alors que beaucoup prédisaient une hausse de +0,25 %, la progression réelle s'est située à +0,5 %.

Cette évolution engendrera un certain affaiblissement de l'activité immobilière. Une associée responsable de la pratique de droit immobilier au cabinet Jeantet, maître Catherine Saint-Geniest, indique :

On observe déjà un tassement des prix et un ralentissement des opérations entre attentisme sur les acquisitions, difficultés grandissantes de financement et blocage actuel du neuf, compte tenu des augmentations des coûts de construction.

Catherine Saint-Geniest

Cependant, si les banques se sont déjà préparées à ces éléments d'affermissement des taux immobilier, l'inflation pourrait empirer la situation. Cette aggravation risque d'arriver surtout si les revenus ne subissent aucun accroissement.

La recherche de financement se compliquera

Maël Bernier note quant à elle que le marché connaît un blocage total, essentiellement du fait du taux d'usure. Les seules personnes encore capables de souscrire un prêt portent selon elle sur des profils :

- Avec une capacité à faire diminuer les frais d'assurance ;
- Avec des revenus assez conséquents ;
- De 35 ans.

Cette politique de la BCE ne représente intrinsèquement pas un événement, admet notre porte-parole. Elle remarque cependant un net resserrement de la marge de manœuvre des organismes bancaires. Maël Bernier précise que ces entreprises n'ont pas noué avec leur niveau de profitabilité du passé. Elles prêtent présentement à 2 %, voire à 2,2 %, alors que considérant les taux, souligne-t-elle, l'on devrait plutôt :

Être à 2,7%, mais elles se rapprochent alors beaucoup trop des taux d'usure actuels.

Catherine Saint-Geniest

La décision de la BCE renforcera aussi la difficulté des emprunteurs à décrocher un financement et l'envolée des taux. Catherine Saint-Geniest estime qu'elle créera un effet ciseau. Pour causes, les durées de crédits se sont toujours allongées et s'établissent pratiquement à leur summum. Pourtant, le Haut Conseil de Stabilité Financière contrôle sévèrement les banques et les taux poursuivent leur élévation.

Source : meilleurtaux.com

- **29/07/2022 - Logement neuf : le nombre de permis de construire replonge**

Le nombre de permis de construire délivrés entre avril et juin a nettement reculé par rapport au premier trimestre 2022. Ce chiffre reste toutefois bien supérieur à la moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire.

Le nombre de permis de construire délivrés entre avril et juin a nettement reculé (-9,5%) par rapport au premier trimestre 2022, où ils avaient connu une forte hausse (+22,4%), selon des estimations publiées vendredi par le ministère de la Transition écologique. Ce chiffre reste toutefois bien supérieur (+11,2%) à la moyenne des douze mois précédant la crise sanitaire, entre mars 2019 à février 2020, a relevé le ministère.

La forte hausse du premier trimestre avait fait suite à un nombre "exceptionnel" de dépôts de demandes de permis en décembre 2021, avant l'entrée en vigueur d'une réglementation environnementale (RE2020) plus contraignante, qui a pour objectif de limiter les émissions de gaz à effet de serre de la construction neuve. Cet effet "est dépassé depuis fin mars pour les logements individuels purs, mais s'est prolongé au cours de ce trimestre pour les logements collectifs ou en résidence et les logements individuels groupés", précise le ministère.

Baisse du nombre de logements mis en chantier

Au deuxième trimestre, le nombre de logements mis en chantier a aussi diminué (-5%), après un recul "plus modéré" au premier trimestre (-0,6%), estime le ministère de la Transition. Entre juillet 2021 et juin 2022, 508.700 logements ont été autorisés à la construction, soit 67.900 de plus qu'au cours des douze mois précédents (+15,4%).

Sur la même période, 387.700 logements ont été mis en chantier, soit 1.200 de plus (+0,3%) que lors de l'année précédente. Les autorisations à la construction de locaux non résidentiels ont de leur côté augmenté au deuxième trimestre (+8,6%) par rapport au même trimestre un an plus tôt, ainsi que par rapport aux douze mois précédents (+10,4%).

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

- **23/07/2022 - En France, les régions portent le marché de l'immobilier de luxe**

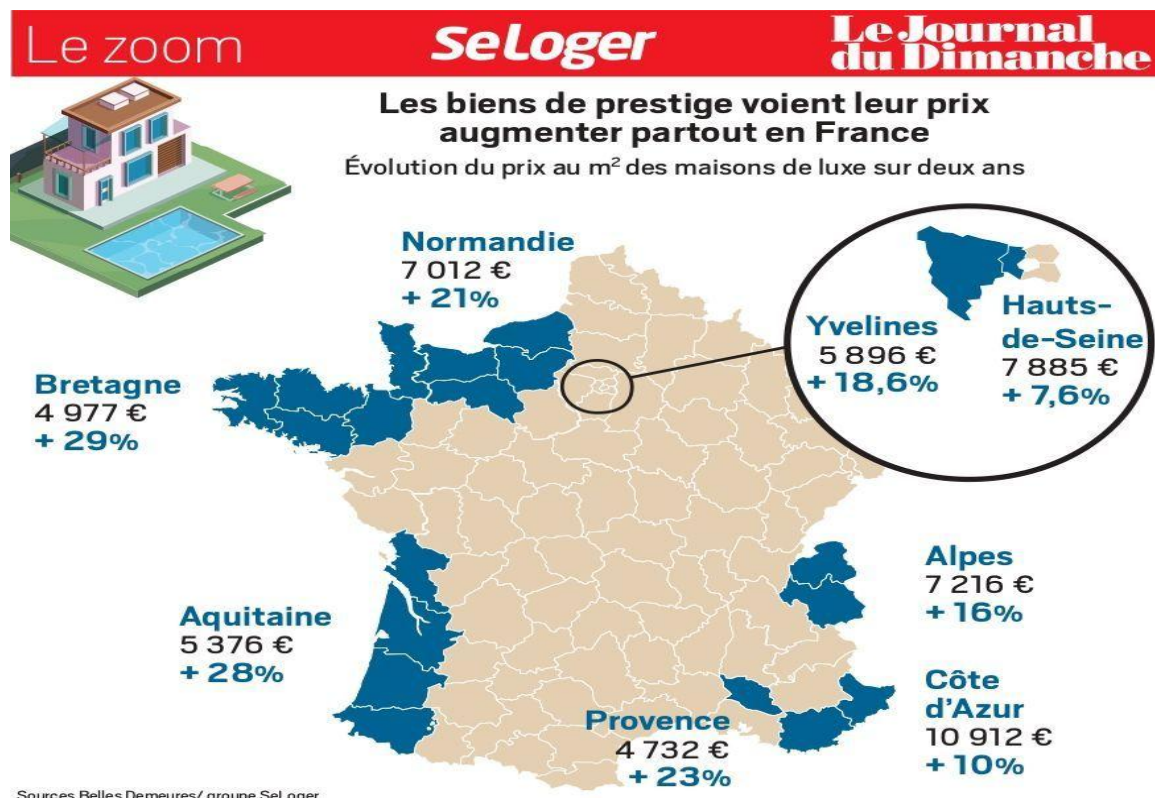
Si Paris reste la capitale des biens de très haut de gamme, la province, de la côte basque jusqu'à Lille, attire les acquéreurs fortunés.

La France est bel et bien le pays de l'immobilier de luxe. Après la crise sanitaire, le marché est en forme: en un an, le prix des biens de prestige a augmenté de 1,9% selon Belles Demeures, le site du groupe SeLoger spécialisé dans le très haut de gamme. Une hausse portée par le prix des maisons, qui a progressé de 14%, preuve que, même dans ce secteur, les futurs acquéreurs cherchent avant tout plus d'espace intérieur et extérieur, après les périodes de confinement.

Paris et l'Ouest francilien restent les moteurs de ce marché, où hôtels particuliers, villas et appartements traversants séduisent aussi bien les Français que les étrangers, de retour sur le territoire ces derniers mois. « Nous observons une explosion des ventes au-delà de 3 millions d'euros, confirme Nicolas Pettex-Muffat, directeur général du groupe Daniel Féau et Belles Demeures de France. Nos ventes ont augmenté de 180% en deux ans. » Ce phénomène est aussi visible dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, où les prix grimpent de 18,6% et 7,6%. L'expert y voit une raison : l'école. « Il y a une volonté claire des acquéreurs de choisir des biens à proximité des écoles privées de prestige, que l'on retrouve à Saint-Cloud, Versailles ou Saint-Germain-en-Laye. »

Si la capitale reflète l'attractivité de la France à l'international, les Régions françaises n'ont pas à rougir. À commencer par la façade atlantique : les biens de luxe voient leur prix augmenter de 29% en Bretagne, à près de 5000 euros le mètre carré en moyenne, et de 28 % sur les côtes de la Nouvelle-Aquitaine, à 5 400 euros. « Ces Régions sont les grandes gagnantes au sortir de la crise sanitaire », confirme Thibault de Saint Vincent, président de Barnes. « C'est devenu la Californie française », appuie Laurent Demeure, président du réseau d'agences Coldwell Banker, en faisant référence à Biarritz. Cette ville « a porté le marché français pendant le Covid, jusqu'à remplacer Paris », estime le dirigeant : « Nous avons vendu des maisons proches du centre-ville jusqu'à 3 millions d'euros. » Plus au nord, le bassin d'Arcachon, déjà prisé depuis des années par les acheteurs fortunés, voit sa popularité encore grimper. « Des maisons qui se vendaient 2 millions d'euros partent aujourd'hui facilement à 3 millions, avec des prix qui peuvent atteindre 45 000 euros le mètre carré pour des biens en première ligne sur le bassin », détaille Thibault de Saint Vincent.

Connues des amateurs du luxe, les stations savoyardes continuent elles aussi d'attirer. « On ne parle plus seulement de stations de sport d'hiver, elles sont devenues des lieux où l'on peut vivre toute l'année, juge Frank Sylvaire, président de plusieurs agences Sotheby's. À Megève, par exemple, on voit maintenant les mêmes grandes enseignes de restaurants qu'à Paris ou Saint-Tropez. » Le soleil du Sud et la mer - Méditerranée, eux, séduisent toujours autant. Le prix des biens en Provence et sur la Côte d'Azur croît de 23 % et 10 %. « L'inventaire de biens en vente a fondu comme neige au soleil, confirme Nicolas Pettex-Muffat. Les Parisiens qui viennent acheter leur résidence secondaire entrent en concurrence avec les bourgeois du Sud. »



Évolution du prix au m² des maisons de luxe, sur deux ans.

(JDD)

Au-delà des Régions reconnues dans le milieu, certains lieux plus inattendus se démarquent. C'est le cas, par exemple, de Lille et de sa périphérie. « *De plus en plus de Parisiens achètent à Lille*, explique Sébastien Kuperfis, président de Junot immobilier, qui vient d'ouvrir une agence dans la capitale des Flandres. *Dans le Vieux-Lille, des biens partent à 6 000 euros le mètre carré. À ce prix-là, on peut considérer que c'est du luxe.* » Plus atypiques, les propriétés en campagne, dans le Languedoc, les Alpilles ou l'arrière-pays varois, rencontrent un nouveau public. Certains acquéreurs quittent les grandes villes pour développer une activité autour de leur nouvelle propriété, comme l'œnotourisme. « *Nous multiplions les ventes de domaines autour de vignobles, de lieux de chasse, de terrains agricoles*, remarque Thibault de Saint Vincent. *En Sologne, une région prisée des chasseurs, nous vendons certaines propriétés jusqu'à 10 millions d'euros.* »

Source : lejournaldedimanche.fr

• **22/07/2022 - Immobilier: les prix se retournent**

Est-on à l'aube du retournement attendu des prix de l'immobilier? Le tout dernier baromètre du site MeilleursAgents montre en tout cas une accalmie dans les grandes villes de France, avec une stabilisation des prix sur un mois et une hausse que très limitée depuis le début de l'année.

Un premier semestre terne par rapport aux dernières années. Dans son dernier baromètre, MeilleursAgents semble annoncer le retournement attendu sur le marché de l'immobilier. L'arrêt de la flambée des prix. Au niveau national, la hausse n'est plus que d'1,7% entre janvier et juin, alors qu'elle flirtait avec les 4% sur la même période l'an dernier.

Environ 3,5% de progression les deux années précédentes. Même en 2018, la hausse des prix était supérieure à celle d'aujourd'hui. Désormais toutes les grandes villes sont en phase de stabilisation, voire de légère baisse comme à Montpellier.

Les zones rurales affichent encore d'importantes hausses

Même les autres grandes villes commencent à ralentir. Ainsi au 1er semestre de cette année la hausse constatée par MeilleursAgents (+1,6%) est deux fois moins forte que celle de 2021 (+3,2%). Un ralentissement encore plus net lorsqu'on le compare aux années 2020 et 2019 où les progressions oscillaient autour de 4,5%.

Seules les zones rurales affichent encore d'importantes hausses de prix, et encore. Si on regarde l'évolution sur 6 mois, la progression dépasse encore les 4,5% depuis le début de l'année mais on était encore des 7% sur la même période de l'an dernier. Et surtout sur le seul mois de juin les prix commencent là aussi à caler avec seulement 0,6% de hausse en zones rurales.

Source : [au cœur de l'immobilier - bfmtv.com](http://aucoeurdelimmobilier-bfmtv.com)

• **26/07/2022 - Immobilier : les ventes dans l'ancien ralentissent**

Près d'1,2 million de logements anciens ont été vendus fin mai 2022, sur les douze derniers mois. Une stabilisation du marché qui pourrait cependant être le signe annonciateur d'une baisse des transactions selon les notaires. Les prix continuent eux d'augmenter avec une prime aux maisons toujours très recherchées par les acquéreurs.

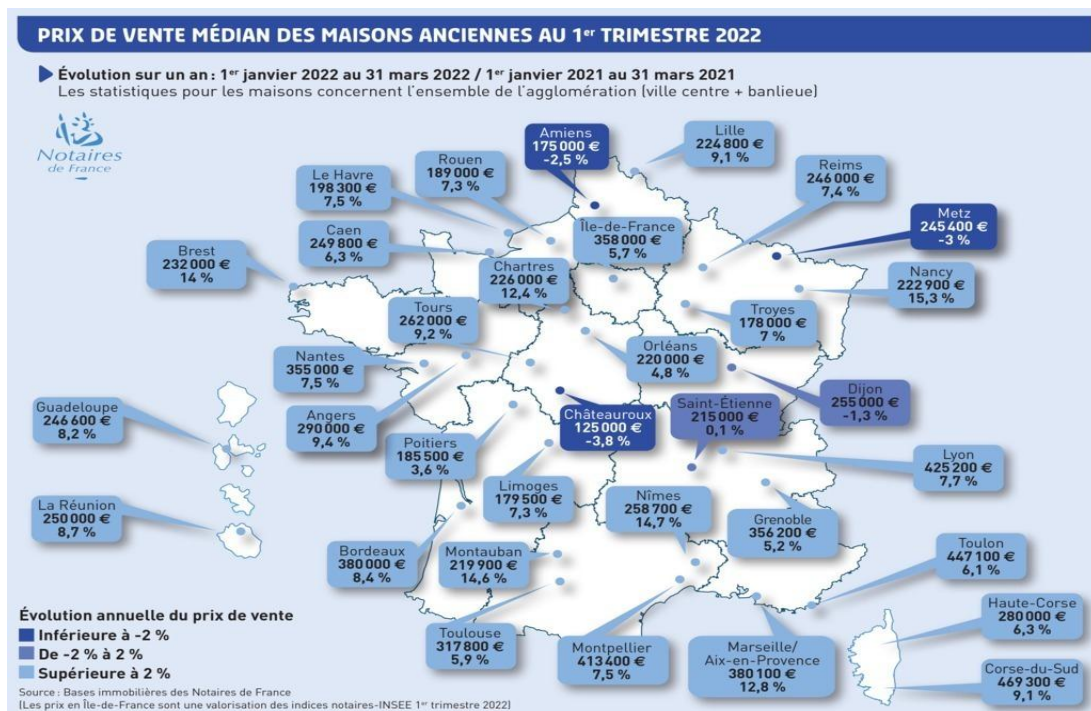
Le marché immobilier a été particulièrement dynamique en mai 2022. Selon la note de conjoncture des notaires de France, 1 182 000 logements anciens ont été vendus sur les douze derniers mois. Si ces chiffres demeurent élevés, ils sont cependant inférieurs à ceux de l'an dernier à la même période. Une tendance qui incite les notaires à la plus grande prudence, ces officiers ministériels détectant une stabilisation du marché qui pourrait précéder une décrue les prochains mois.

Un crédit plus cher. Les notaires anticipent un ralentissement du marché provoqué notamment par la hausse de l'inflation qui diminue le pouvoir d'achat des acquéreurs.

Mais c'est sans aucun doute l'augmentation des taux du crédit immobilier qui risque d'avoir l'impact le plus important, excluant de plus en plus d'acquéreurs. En mai, les taux des nouveaux crédits s'établissaient en moyenne à 1,26 % contre 1,19 % en avril selon les notaires. Les ménages achetant pour la première fois un logement, les primo-accédants, sont d'ailleurs doublement pénalisés. A la hausse des taux qui se traduit par une augmentation des intérêts qu'ils doivent payer, s'ajoute l'exigence d'un apport plus conséquent à laquelle ces ménages ne peuvent pas répondre !

Prix en hausse. Ce léger ralentissement du marché, n'a eu aucune conséquence sur le prix des logements comme le prouvent les chiffres des notaires. Au premier trimestre 2022, la hausse se poursuit, atteignant 7,3 % sur un an. Mais tous les biens ne sont pas logés à la même enseigne. La hausse est plus toujours plus vigoureuse pour les maisons (+ 9,3 %) sur un an que les appartements (+ 4,7 %). Cette tendance est d'ailleurs encore plus marquée en province où le prix des maisons a bondi de 10 % sur un an contre 5,7 % en Ile-de-France. Un décalage qui s'explique sans doute par des prix de maisons en région visiblement sous-évalués qui facilitent la croissance des valeurs.

Moins de maisons en vente. L'envie de profiter d'un logement plus spacieux avec un jardin est d'ailleurs tellement forte que toutes les maisons profitent de cet engouement quel que soit leur état. « La vague d'acquéreurs est toujours présente, notamment sur le marché des maisons, tirant les prix vers le haut sur des biens de moindre qualité, à défaut d'une offre suffisante », observent les notaires qui anticipent cependant un ralentissement de la hausse des prix. Selon les avants-contrats signés dans les études notariales, le prix des maisons devrait progresser sur un an de 8,6 % fin août contre 9,3 % à la fin du troisième trimestre 2022. Une hausse moins importante qui demeure tout de même toujours plus forte que celle des appartements. Les prix devraient en effet enregistrer une augmentation inférieure à 4 %.



Source : Pap.fr

• 18/07/2022 - L'immobilier, dernière conquête de la signature électronique

La crise de la COVID-19 et les confinements successifs ont fortement impacté le secteur de l'immobilier. Pour cause, les signatures des documents et la signature des contrats ont dû se faire à distance. Heureusement, les professionnels de l'immobilier ont su rebondir au plus vite. Parmi les solutions apportées, nous retrouvons alors la signature électronique en immobilier. De quoi redynamiser le secteur avec une année 2021 marquée par une explosion des ventes, une augmentation des prix et une stabilité des taux de crédit immobilier !

Le marché de l'immobilier depuis la crise de la COVID-19

De nombreuses incertitudes ont lourdement pesé sur le marché du logement post-crise sanitaire. Mais en 2021, celui-ci s'est à nouveau révélé particulièrement résistant. Les volumes de transactions ont même connu de nouveaux records, avec 1 200 000 ventes en 2021 contre 1 024 000 en 2020. Pour cause, malgré les incertitudes économiques, la pierre reste l'un des investissements les plus fiables et pérennes pour les Français.

Par ailleurs, malgré un fossé visible entre les grandes villes, notamment Paris, et les villes moyennes, les prix continuent de grimper (+7,2 % en 2021), soutenus par des taux d'intérêt très bas. Au niveau national, le prix moyen au mètre carré s'élève ainsi à 2 574 €. Le rééquilibrage territorial se poursuit également, avec un marché beaucoup plus dynamique dans les villes balnéaires, les villes moyennes et les communes rurales. Une envie d'évasion qui va de pair avec des confinements successifs compliqués pour les habitants des grandes métropoles.

Si le secteur de l'immobilier est aussi bien portant, cela est en partie dû aux nouvelles technologies adoptées. Parmi ces dernières, on retrouve la signature électronique sécurisée qui permet de conclure jusqu'à 80 % des accords en moins d'une journée et jusqu'à 44 % en moins de 15 minutes.

Signature électronique en immobilier, ce que dit la loi

La signature sous forme électronique est autorisée dans le cadre d'activités d'achat et de vente de biens immobiliers. Pour cause, cette dernière dispose de la même valeur légale que la signature manuscrite. Ce sont d'ailleurs les articles 1366 et 1367 du Code civil qui nous le rappellent : "L'écrit électronique a la même valeur probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à garantir l'intégrité du document."

Car oui, pour avoir une valeur juridique, la signature numérique doit respecter un cadre légal européen défini par le règlement eIDAS :

- un procédé fiable d'identification du signataire
- la garantie de l'intégrité des documents signés
- la preuve du lien logique entre le document signé et l'identité du signataire

Compromis de vente immobilier, contrat de bail, lettre d'intention d'achat, promesse unilatérale de vente, contrat de syndic... Autant de documents numériques qui peuvent être signés électroniquement, sans avoir besoin d'être présent en face-à-face. Dans la plupart des cas, une signature électronique avancée suffit pour signer un PDF numériquement. Toutefois, pour un document numérique passant devant le notaire, il faudra opter pour une solution de signature électronique qualifiée avec certificats électroniques, fournis par un Prestataire de Services de Confiance Qualifié.

5 avantages de la signature électronique en immobilier

Gain de temps

La signature électronique en immobilier permet un gain de temps précieux concernant le traitement et le closing des dossiers. Tout d'abord, parce qu'elle permet la signature d'actes à distance, sans nécessiter la présence physique des différents signataires. Cela évite donc les problèmes de coordination de plannings, les déplacements, ainsi que les délais relatifs aux envois postaux. Par ailleurs, les signatures électroniques limitent les erreurs manuelles, et donc les problèmes de conformité qui ralentissent les procédures. Envoyer électroniquement et signer électroniquement des accords avec DocuSign eSignature vous permettrait ainsi de conclure jusqu'à 80 % des accords en moins d'une journée et jusqu'à 44 % en moins de 15 minutes. De quoi booster le cycle de vente !

Gain d'argent

La signature électronique en immobilier est également une source notable d'économies. Entre rédaction, impression et envoi, le coût du traitement d'un

compromis de vente sous format papier serait, en effet, estimé à 150 euros. DocuSign eSignature vous promet alors une économie moyenne de 33 euros par accord en réduisant les coûts de fonctionnement et en améliorant la productivité de vos équipes.

Amélioration de l'expérience d'achat

La signature électronique en immobilier contribue enfin à améliorer l'expérience client via une solution innovante, efficace et sécurisée. L'impact écologique de la dématérialisation des processus de signature est également un argument de vente intéressant. La signature digitale par voie électronique s'avère donc un levier d'accélération de prise de mandats et un véritable avantage concurrentiel. Faites confiance à DocuSign comme outil de signature du contrat de location ou de vente !

Source : challenges.fr

• 14/07/2022 - Que retenir du marché immobilier français du premier semestre 2022 ?

Une étude révèle que l'apport personnel nécessaire pour contracter un emprunt immobilier a considérablement grimpé. Au premier semestre de cette année, les acheteurs devaient en moyenne avancer 21 % du prix de vente d'un bien. Ce bond intervient dans un contexte où les prix des habitations s'affermissent également en conséquence de l'inflation.

Les achats de résidences secondaires s'amointrissent légèrement en France. En juin 2022, ils ont représenté 6,9 % des transactions immobilières, contre 7,3 % en 2021. S'agissant de l'investissement locatif, il subit également la même courbe. Sa part sur les ventes est passée de 30,5 % à 29,8 % entre juns 2021 et 2022. La résidence principale garde quant à lui sa dynamique pour capter 63,4 % des acquisitions, contre 62,4 % l'an écoulé.

Concernant les montants moyens d'achat, ils s'envolent à des niveaux record du fait de l'inflation. Les ventes d'appartements et de maisons se bouclent ainsi à respectivement 240 961 euros et 290 654 euros en moyenne.

La part des 50 ans dans les transactions s'est agrandie

Le réseau immobilier Century 21, d'où ont été tirées ces données, explique que les ménages tricolores ont préféré :

« Augmenter leur quotité de financement par emprunt ainsi que leur apport personnel. »

Un fait qui devrait avoir été observé dans les résultats des simulations prêt immobilier effectuées dans la période étudiée.

Les acheteurs dépassant les 50 ans constituent les seuls à enregistrer une hausse de leur proportion parmi les acquéreurs. Cette tranche d'âge se compose généralement d'individus s'offrant leur second logement qui détiennent un apport personnel plus important. Une conséquence de la plus-value générée par la vente de leur ancien bien. Voir cette catégorie afficher une progression de leur part se révèle donc logique.

Les plus de 50 ans ont rassemblé 34,8 % des transactions sur le premier semestre 2022, a relevé l'agence lisseuse. L'évolution s'est avérée davantage plus nette chez les plus de 60 ans. Leur part parmi les acheteurs a progressé de 9,5 %. De leur côté, les moins de 40 ans ont réalisé 44,7 % des transactions.

L'apport personnel pour une demande de crédit s'est alourdi

Le montant des apports s'est aussi substantiellement accentué ces derniers mois alors que la filière immobilière connaît plusieurs renchérissements. En janvier-juin 2022, les emprunteurs ont dû puiser 55 519 euros en moyenne dans leurs économies pour acheter une habitation. Autrement, la banque ne leur aurait pas accordé de prêt, analyse Century 21. Si l'on oublie les frais de notaire, cette somme équivaut à 21 % du coût total du logement.

L'amplification se montre plus ou moins appréciable. En juillet-décembre 2021, l'apport personnel nécessaire atteignait en effet 32 153 euros, correspondant ainsi à 13 % du prix

d'achat. Ce pourcentage s'établissait encore à 10 % (pour 24 872 euros) au cours des six mois précédents. Si l'on remonte dans les années 2016 et 2017, les banques n'exigeaient même aucune avance pour financer une acquisition. Une condition a néanmoins été appliquée pour bénéficier de cette absence d'avance. Les emprunteurs devaient ainsi réaliser un prêt sur 20 ans restitué par des paiements de 1 000 euros/mois.

Source : meilleurtaux.com

• **13/07/2022 - Immobilier juillet 2022 : les chiffres et informations du mois**

Hausse des taux de crédit immobilier en juillet 2022

Comme nous l'avons vu dans notre analyse du taux immobilier en juillet 2022, l'augmentation des taux d'intérêt pour acheter une maison ou un appartement se poursuit assez fortement. Pire encore, les difficultés s'accroissent pour les particuliers pour obtenir le crédit qui leur permettra de faire aboutir leur projet. En effet, ces hausses importantes des taux immobiliers se voient limiter par le plafond des taux d'usure.

Pour rappel, il s'agit d'un plafond que les banques ne peuvent pas dépasser légalement au niveau du TAEG d'un crédit immobilier. Actuellement, certaines banques proposent des taux nominaux qui sont déjà très proches de ce seuil de l'usure et pour de nombreux profils. De ce fait, impossible d'obtenir un prêt immobilier dans ces conditions.

Cela va fortement contrarier les financements, notamment des primo-accédants ou des personnes qui ont besoin d'assurer un crédit avec une maladie. En effet, lorsque l'assurance emprunteur est trop coûteuse, il ne reste que très peu de marges pour les taux d'intérêt. Or les banques ne vont pas prêter à perte sur ce type de dossier. Ainsi, elles ont décidé de freiner la production de crédits immobiliers tant que le contexte économique (ou légal si prise en compte plus rapide des fortes hausses dans le taux d'usure) les mettra autant sous pression.

L'inflation et la remontée des taux sur les marchés financiers sont si fortes qu'il sera difficile d'obtenir un taux d'emprunt à moins de 2.00 % d'ici la fin de l'année. Alors même que plus de la moitié des emprunteurs obtenaient un taux de moins de 1.00 % il y a quelques mois. Utilisez nos calculettes de prêt immobilier pour mesurer l'impact que cela peut avoir sur votre projet. Pour une mensualité donnée, vous pouvez par exemple calculer combien emprunter sur 25 ans.

Demande de crédit immobilier : 20 % de refus, une part qui va augmenter ?

Des courtiers font part de leurs craintes au niveau de l'accès au crédit immobilier pour un de nombreux acheteurs. Il y a effectivement une augmentation importante des refus de crédit immobilier. Ce problème concernerait 20 % des dossiers de demande de crédit immobilier.

D'une part, les emprunteurs se voient refuser leur financement car leur dossier ne respecte pas les règles d'octroi fixées par le HCSF (35 % de taux d'endettement maximum, au moins 10 % d'apport personnel, durée maximale de 25 ans, etc.). Pour ces particuliers-là, il n'y a rien de nouveau, c'est le cas depuis le début de l'année. Néanmoins la hausse des taux, qui n'est pour le moment pas suivie d'une baisse des prix, complique les choses.

D'autre part, le niveau des taux d'usure trop bas bloque de plus en plus de dossiers. Certes, ils ont légèrement augmenté de 17 points de base au 3ème trimestre par rapport au 2ème trimestre. Mais ce n'est pas suffisant quand les banques relèvent leurs grilles de taux de l'ordre de 40 à 50 points de base en un mois... C'est de ce côté-là que de plus en plus de témoignages fleurissent ces derniers jours. La proportion de financement refusé car le taux TAEG dépasserait le taux d'usure est de plus en plus élevée et cela pourrait s'aggraver durant l'été. Cela concerne même de très bons profils financiers.

Pour limiter ce risque et réussir quand même à emprunter en juillet 2022, il faut agir sur tous les frais qui rentrent dans le calcul du TAEG. Cela passe par rechercher la banque qui propose le meilleur taux immobilier 2022 mais aussi par :

- Négocier les frais de dossier
- Chercher la garantie de prêt immobilier la moins chère dans votre situation
- Comparer les assurances de prêt immobilier pour trouver le contrat au meilleur taux d'assurance.
- Réduire la durée de votre prêt pour obtenir un taux nominal qui vous laisse plus de marges pour ces autres frais
- Etc.

Le pic de l'inflation est-il déjà passé ? Possible accalmie sur les taux ?

Le prix du pétrole et des matières premières est en net recul ces derniers jours. De plus, on peut voir également des baisses au niveau des taux obligataires sur le long terme aussi bien en Europe qu'aux États-Unis. Par exemple, après un pic à 2,40 %, le niveau de l'OAT 10 ans de la France est redescendu progressivement à 1,67 % :



Certains experts économiques pensent que le pic de l'inflation est derrière nous et que la situation pourrait se calmer dans les semaines et mois à venir. Cela pourrait être une bonne nouvelle pour le marché immobilier en France.

En effet, cela signifierait, moins de hausse de taux que ce que l'on pouvait craindre et donc moins de difficultés que prévu pour acheter une maison ou un appartement avec de nouveau la possibilité d'obtenir un crédit immobilier. Avant d'espérer voir le bout du tunnel de cette forte augmentation des taux de crédit immobilier, il faut voir si l'inflation ralentie réellement et durablement. Puis, il faudra surveiller comment cela se répercute sur les barèmes des taux de crédit immobilier appliqués par les banques. Cela pourrait au moins permettre de réduire les nombreux refus de crédit que l'on observe ces dernières semaines et qui devraient se prolonger tout l'été.

Les changements en juillet 2022 pour l'immobilier et le logement

Après le 1er janvier, c'est le 1er juillet qu'il y a le plus de changement de tarifs ou de réglementation. Voici toutes les modifications à prendre en compte en ce mois de juillet 2022 pour l'immobilier.

Nouvel affichage obligatoire dans les annonces immobilières

Les particuliers qui publient une annonce immobilière pour mettre en location un bien immobilier doivent respecter de nouvelles obligations depuis le 1er juillet 2022 :

- Le montant du loyer mention. La mention « par mois » ou « /mois » sera obligatoire.
- Le montant des charges locatives à la charge du locataire et leurs modalités de règlement
- Pour les villes où un encadrement des loyers est en vigueur, il faudra ajouter la mention « zone soumise à encadrement des loyers » avec les montants du « loyer de base » et du « loyer de référence majoré »

- Le montant du dépôt de garantie
- Si la location est meublée ou non meublée
- Le montant des frais d'agence de location et de rédaction de l'état des lieux à la charge du locataire
- La commune où se situe le logement (voire l'arrondissement)
- La surface du bien loué en nombre de mètres carrés de surface habitable.
- Le montant des dépenses théoriques de chauffage
- Le classement en matière de performance énergétique
- Le classement en matière d'émission de gaz à effet de serre

Cumul possible de l'écoPTZ avec MaPrimeRenov

Le décret n° 2022-454 du 30 mars 2022 rend cumulable l'éco prêt à taux zéro avec l'autre aide pour de la rénovation énergétique MaPrimeRenov pour le financement de même travaux. Concrètement, une banque pourra vous proposer un eco-PTZ pour financer le complément de MaPrimeRenov pour vos travaux éligibles à ces dispositifs. Cela concerne principalement l'isolation du logement ou encore le changement du mode de chauffage.

Encadrement des loyers à Bordeaux et Montpellier

Après Paris, Lyon, Lille ou encore Villeurbanne, c'est au tour de Bordeaux et de Montpellier de mettre en place l'encadrement des loyers. Ceci vise à limiter les abus et à réguler les prix des logements en location dans ces agglomérations.

Cela est effectif à Montpellier depuis le 1er juillet 2022 et du 15 juillet 2022 pour Bordeaux.

Concrètement, un loyer de référence est fixé pour chaque type de bien. Le loyer ne peut pas :

- dépasser le loyer de référence majoré qui est 20 % plus élevé, sauf complément de loyer exceptionnel
- descendre sous le loyer de référence minoré qui est 30 % plus bas

Ceci concerne aussi bien les locations vides que les locations meublées. Cependant certains logements sont exemptés :

- Les logements HLM
- Les logements conventionnés APL
- Les locations saisonnières

Plafonnement de la hausse des loyers à 3,5 %

Le gouvernement n'a pas opté pour un gel des loyers comme le demandaient certains, ni pour une possibilité de reporter entièrement le niveau de l'inflation actuelle sur les loyers. Il a choisi une option intermédiaire qui consiste à envisager de « brider » les possibilités de hausse des loyers par les bailleurs. Cette mesure n'est pas encore rentrée en application. C'est une volonté énoncée par Bruno Lemaire, ministre de l'Économie. Il faut qu'elle soit validée et appliquée. On parle de « bouclier loyers » plus que d'un gel des loyers. Sans cette mesure, les loyers devraient exploser de 5 à 6 % si les propriétaires bailleurs décident d'appliquer entièrement cette revalorisation possible.

Si c'est le cas, ce plafonnement devrait être en vigueur pendant 1 an. Il concernerait un bail de location pendant leur date anniversaire située entre mi-octobre 2022 et mi-octobre 2023.

Hausse des aides de la CAF comme l'APL de 3,5 %

Dans le même temps qu'une limitation des revalorisations d'un loyer, le gouvernement a annoncé une augmentation à venir de 3,5 % des APL. Au lieu d'attendre le 1er octobre, date habituelle de revalorisation des allocations au logement de la CAF et de la MSA,

cette hausse s'appliquerait dès le 1er juillet 2022. Si cela est voté, cette revalorisation sera rétro versée ultérieurement.

Nouvel indice de référence des loyers (IRL) au 2ème trimestre 2022 à +3,60 %

Comme tous les débuts de trimestre, l'INSEE communique le niveau de l'indice de référence des loyers, aussi appelé IRL, du trimestre précédent. Ainsi, en cette mi-juillet 2022, c'est l'indice des loyers du 2ème trimestre qui est annoncé. Il est de 135,84 %. Ce qui correspond à une augmentation annuelle de 3,60 %. Retrouvez tout sur l'évolution de l'IRL en 2022 et les années d'avant.

Habituellement, c'est la hausse maximale que peut appliquer un propriétaire bailleur lors d'une augmentation de loyer en cours de bail ou lors d'un renouvellement, voire lors d'une relocation dans les villes en zone tendue. Seulement, il se pourrait, comme vu ci-dessus, que cette hausse soit plafonnée à 3,5 % si ce projet abouti et est mis en application pour les contrats de location indexés sur le 3ème trimestre.

Source : immobilier-danger.com

• 08/07/2022 - Immobilier : les ventes dans l'ancien devraient baisser en 2022

Les ventes de logements dans l'ancien devraient baisser de 5 % en 2022 selon le groupe BPCE. L'impact du DPE et la hausse des taux d'intérêt devraient en effet ralentir le marché immobilier.

Le marché immobilier pourrait ralentir en 2022 et 2023. Ce sont en effet les prévisions du groupe bancaire BPCE, présentées ce matin lors d'une conférence de presse. Selon Alain Tourdjman, directeur du pôle étude et prospective, les ventes de logements dans l'ancien devraient baisser de 5 % cette année pour atteindre 1 119 000 et de 8,6 % en 2023 soit 1 023 000. Si ces transactions demeurent à un niveau élevé - le million de transactions étant dépassé -, le retournement de tendance est à remarquer ! Et pour cause, depuis 2014, les ventes de logements sont orientées à la hausse, excepté en 2020 lorsque la Covid-19 avait paralysé l'activité immobilière.

Hausse des taux d'intérêt confirmée. Les raisons de ce retournement probable du marché ? Elles sont multiples. La hausse des taux d'intérêt, visible depuis 2022, devrait se poursuivre en 2023. Selon les équipes de BPCE, le taux effectif global des crédits de 20 ans et plus devrait atteindre l'an prochain 3,5 % soit des taux connus en 2014. « La hausse des taux est un événement majeur, déclare Alain Tourdjman. C'est une rupture qui aura un impact sur le pouvoir d'achat. » Cette hausse des taux pourrait marquer la fin d'une période qui a vu les prix de l'immobilier s'envoler avec des taux d'intérêt bas et des durées de prêts très longues permettant aux ménages de compenser l'absence d'augmentation salariale. Des taux d'intérêt plus élevés pourraient inciter certains ménages à ne pas acheter.

Un DPE maître des prix. Autre facteur : l'impact du DPE. Si la rénovation énergétique était jusqu'à présent encouragée par les pouvoirs publics via différentes aides, elle est désormais obligatoire pour certains logements. La loi Climat & Résilience interdira en 2025 la location de logements classés G. Les biens classés F en 2028 étant ensuite concernés. A partir du 1er septembre 2022, un audit énergétique devra être réalisé pour les maisons classées F ou G, l'objectif étant de définir deux scénarii de travaux chiffrés : un premier à réaliser en une seule fois et un deuxième par étapes pour gagner au-moins une classe énergétique et atteindre au-minimum la classe E. L'estimation du coût des travaux donnerait alors une marge de négociation au futur acheteur qui devrait exiger une baisse de prix.

Moins-value plus forte pour les appartements. Cette décote devrait, selon Alain Tourdjman, concerner également les appartements. Certains bailleurs n'arrivant pas à financer les travaux de rénovation énergétique exigés pourraient vendre ces biens en l'état avec une baisse de prix. Les appartements vendus à titre de résidence principale pourraient aussi voir leur prix reculer de façon plus marquée en cas de mauvais DPE, une première ! La valeur verte, un indicateur créé par les notaires, deviendrait alors un vrai critère pour la négociation du prix de vente du bien.

Acquéreurs plus exigeants. « Jusqu'à présent, il n'y avait pas d'écart de prix significatif entre un appartement classé F, G et un autre étiqueté D au DPE », observe Alain Tourdjman. « Cela s'expliquait par l'intensité de la demande dans les zones tendues. Mais avec le ralentissement de la demande, il y aura une plus forte sélectivité des acheteurs. Nous pourrions observer un phénomène analogue à celui des maisons qui voient leur prix fortement baisser en cas de mauvais DPE. » L'impact du DPE, conjugué à la hausse des taux d'intérêt, devrait tirer les prix de l'immobilier vers le bas avec une baisse de 3 % en 2023 qui surviendrait après une hausse estimée à 4 % en 2022, compte tenu de l'inertie du marché portée par des prix dynamiques depuis le début de l'année.

Source : Pap.fr

- **07/07/2022 - 3 millions de propriétaires de résidences secondaires devront encore s'acquitter de la taxe d'habitation**

Si la suppression totale de la taxe d'habitation sur l'ensemble des résidences principales en France sera effective d'ici 2023, les résidences secondaires continueront à être soumises à l'impôt. Cette dernière laissera place à la « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale » (THRS). Elle devrait coûter aux foyers concernés environ 700 euros.

L'année 2022 marque la fin de la taxe d'habitation. L'impôt qui ne concerne désormais plus que 20% des foyers les plus aisés, devrait laisser sa place à compter de 2023 à la « taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale » (THRS).

Mardi 28 juin, la Direction générale des finances publiques (DGFiP) a dévoilé son rapport statistique concernant les impôts locaux à la fin 2021. D'après les résultats de cette étude : « 86 % des locaux taxables au titre de la taxe d'habitation sont des résidences principales, soit 30,2 millions parmi 35,3 millions de locaux. Les résidences secondaires ne représentent que 10 % des locaux taxables ». Ce nouvel impôt s'appliquera donc aux quelques 3 millions de résidences secondaires que compte la France.

Il ressort également de ce rapport que « neuf résidences secondaires sur dix sont occupées par leur propriétaire et seulement une sur dix par un locataire ». À l'avenir, ces derniers devront donc non seulement s'acquitter de la taxe foncière mais aussi de la nouvelle THRS. Une nouvelle indication pour les personnes souhaitant effectuer un crédit immobilier.

La THRS vous coûtera plus de 700 euros en moyenne

Le montant de la taxe d'habitation diffère d'une commune à l'autre, étant donné que le taux de l'impôt est voté par les collectivités locales. Il varie aussi en fonction des caractéristiques du logement (superficie, niveau de confort, etc.), ainsi que de la situation professionnelle du foyer imposé (revenus et composition du foyer). Ces critères d'imposition ne devraient pas évoluer à l'avenir concernant la nouvelle taxe sur les résidences secondaires.

Jusqu'ici, le montant moyen de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est resté globalement stable. D'après la DGFiP « le montant moyen de taxe d'habitation est de 737 euros (-2,5 % par rapport à 2020) pour une maison secondaire et de 894 euros (-2,3 % par rapport à 2020) pour un appartement secondaire en 2021 ».

La différence de montant entre les appartements secondaires et les maisons secondaires s'explique par le fait que les appartements se situent généralement dans des lieux très touristiques ou denses, où la taxe d'habitation est généralement plus importante. Les maisons secondaires sont pour leur part plutôt situées dans des zones plus rurales, où la taxe d'habitation est plus faible. La hausse est plus marquée pour les maisons (+9,2% en un an au premier trimestre 2022) que pour les appartements (+4,7%). C'est fin de 2020 que les courbes se sont croisées entre ces deux typologies, et depuis, l'écart n'a fait que se creuser, jusqu'à atteindre, début 2022, une augmentation deux fois plus rapide pour les maisons.

Source : meilleurtaux.com

- **04/07/2022 - Immobilier de luxe : marché à deux vitesses entre les maisons et les appartements**

Après le début de la pandémie de Covid-19 en 2020, le prix des propriétés de luxe a continué de s'envoler, notamment dans les zones côtières. Le marché des appartements haut de gamme, quant à lui, est plus inégal.

L'immobilier de luxe encore largement en hausse

Le marché de l'immobilier de luxe et ultra-luxe a, une nouvelle fois, démontré sa résilience dans un contexte macroéconomique et géopolitique volatile.

Les prix de ce segment du marché immobilier ont augmenté de 1,9 % au cours des 12 derniers mois (juin 2021 à juin 2022). Les vendeurs et acquéreurs de biens de prestige sont confiants dans l'avenir puisque 76% des candidats estiment que leurs projets seront réalisés dans les 12 prochains mois. Ce pourcentage grimpe à 85% chez les vendeurs de luxe, selon un baromètre de juillet 2022 du portail publicitaire spécialisé Belles Demeures.

Par ailleurs, l'immobilier de luxe est toujours considéré comme une valeur refuge dans le cadre du baromètre annuel, c'est une valeur sûre pour 79% des vendeurs et 68% des candidats acquéreurs.

Pour établir ce constat, le portail, spécialisé dans les biens haut de gamme, a comparé les prix annoncés sur le site entre juin 2020 et juin 2022. Bien sûr, la définition du luxe fait polémique, notamment chez les agents immobiliers, et peut bien évidemment dépendre de la zone géographique. Mais pour la simplicité du calcul, un montant symbolique de 1 million d'euros de Belles Demeures a été défini pour étudier ce segment du marché.

De toute évidence, lorsque nous parlons de prix sur le marché immobilier, la dynamique change également selon les régions. Dans le détail, les principales hausses de prix des propriétés de luxe sur la façade atlantique ont été enregistrées comme suit : la Bretagne a augmenté de 29 % (le prix moyen de vente s'établit désormais à 4 977 euros le mètre carré), et même la côte aquitaine a augmenté de 28 % (pour une moyenne 5 376 euros par mètre carré).

La Côte d'Azur, en revanche, a connu une hausse des prix plus modeste (+10) mais dans cette région, les logements de luxe sont déjà deux fois plus chers qu'à l'ouest.

Les appartements ne suivent pas la même dynamique que les maisons

Comme sur le marché du logement traditionnel, cette tendance s'est renforcée du côté du logement. Depuis les premières restrictions, les prix des logements ont fortement augmenté, entraînant l'ensemble du marché.

Depuis le début de la crise sanitaire, le stock de maisons de luxe à vendre a baissé de 10 % et les prix ont augmenté de 14,3 % (à 6 854 € en moyenne par mètre carré). A l'inverse, sur la même période, le stock d'appartements annoncés a augmenté de 37% et les prix ont baissé de 5% (moyenne de 7 791 € par m²) en raison du nombre élevé d'annonces depuis l'été 2020.

Selon Belles Demeures, en moyenne, le prix moyen de ces types de biens supérieurs à 1million d'euros a baissé de 5 % au niveau national en deux ans.

“Avec la crise sanitaire, les acquéreurs ont voulu changer de cadre de vie, avoir plus d'espace et un extérieur, ce qui explique le fort attrait pour les maisons de luxe”, décrypte Thomas Lefebvre le vice-président data et science des groupes SeLoger et Meilleurs Agents.

Conséquence, le nombre d'appartements sur le marché ne cesse d'augmenter depuis le début de la pandémie, même si le stock de maisons encore à vendre diminue depuis deux ans (-10 % d'inscriptions sur Belles Demeures).

Preuve que l'attractivité des maisons s'est renforcée depuis la période de confinement :

avant la pandémie, alors que les prix des maisons restaient stables entre juin 2018 et juin 2020, les prix des appartements de luxe augmentaient avec +8,5% de croissance sur la même période.

Source : Surf-finance.com

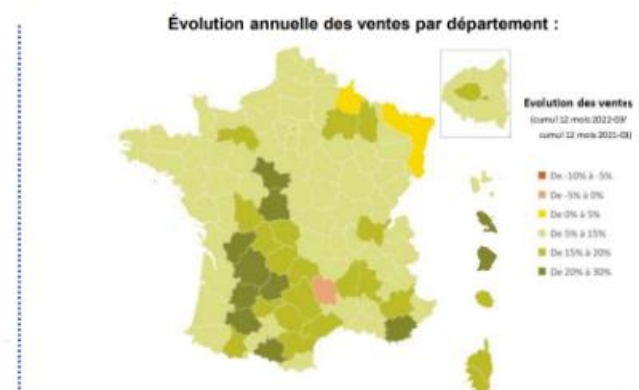
• 01/07/2022 - Marché immobilier / Juillet 2022

Analyse mensuelle juillet 2022

Le nombre de transactions sur 12 mois glissants s'érode depuis septembre 2021, un peu en dessous de 1 200 000 ventes en France. Il reste toutefois en augmentation sur un an à fin mars 2022 (autour de +12%). Les prix ralentissent nettement depuis 3 mois, en lien avec la hausse des taux. Sur un mois, ils sont mêmes en très légère baisse (-0,2%) en France au 1er juillet 2022. Sur un an, ils restent toutefois en hausse : +7,1%, contre +8,2% début avril. Les maisons voient leurs prix augmenter de +9,2%.

En dehors de Paris, où ils poursuivent leur baisse (-2,1%), les prix augmentent à peu près partout sur le territoire. Ils augmentent moins vite en banlieue parisienne (+3,2%) et dans les plus grandes villes de province (+4,2%) que dans le reste du territoire : +8,1% en moyenne en province, confirmant les tendances nées de la crise sanitaire. C'est toujours en Bretagne (+12,8% !) et dans une moindre mesure en Nouvelle-Aquitaine (+10,0%) que les évolutions sont les plus fortes, avec notamment +14,0% à La Rochelle. Parmi les 70 grandes villes sélectionnées, c'est à Saint-Etienne que les loyers et les prix sont les plus bas.

L'offre semble se redresser, ce qui pourrait diminuer la pression sur les prix. Les taux des crédits immobiliers vont continuer à augmenter dans les prochains mois dans le sillage d'une inflation très forte (+5,8% !). La crise économique se diffuse lentement mais sûrement, et le marché du logement est en train de s'infléchir.



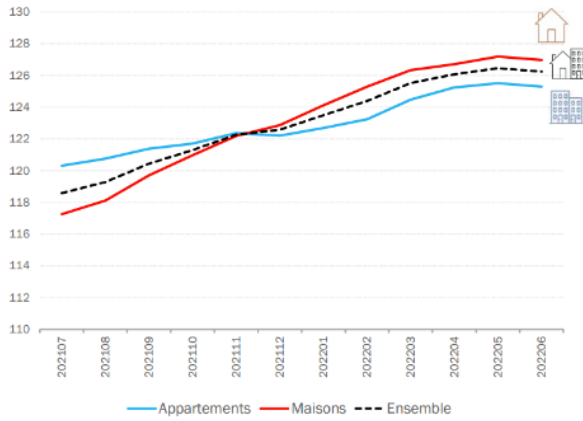
Analyse structurelle

Le marché du logement est très dynamique depuis 2016, soutenu notamment par une forte baisse des taux d'intérêt de crédit et, depuis la crise sanitaire, par une épargne abondante chez une partie des ménages. Le nombre de transactions a fortement augmenté sur la période, atteignant un record absolu en 2021 avec 1 177 000 ventes de logements. Les prix, qui avaient fortement augmenté dans les années 2000, puis fléchi de 2012 à 2016, sont repartis à la hausse.

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages reste à un niveau élevé à l'échelle nationale, grâce aux taux très bas des crédits et à des revenus des ménages en hausse régulière. Dans les zones tendues et notamment dans certaines grandes villes, la capacité d'achat des ménages est en revanche limitée et à un niveau bas comparé à l'historique. Le phénomène de métropolisation en cours durant les années 2010 est toutefois remis en cause par la crise sanitaire. Les maisons sont aujourd'hui davantage plébiscitées et les communes balnéaires, villes moyennes, petites ou rurales ont profité du changement d'aspiration des acheteurs.

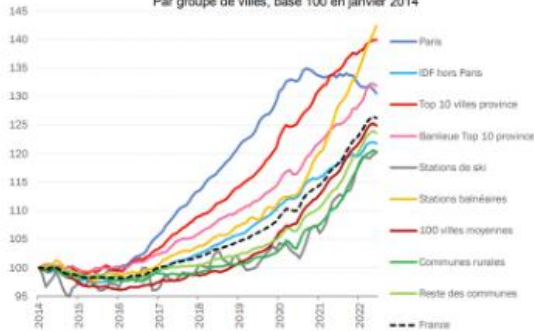
Evolution du prix des logements - France

Par type de bien, base 100 en janvier 2014

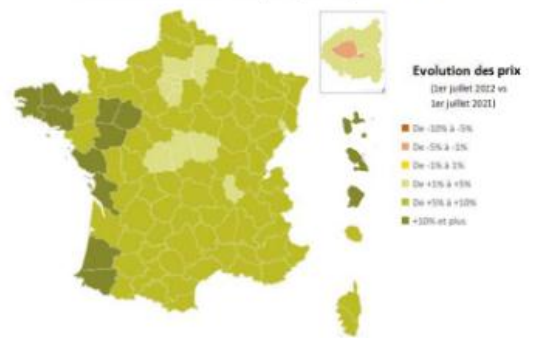


Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Evolution annuelle des prix par département :



Prix & Offre au 1er juillet 2022
Ventes à fin 2022-03
Loyers à fin 2021-T4
(cf note méthodologique p.5 et p.6)

Zone géographique	dépt	Prix (prix moyens de vente, €/m ²)					Ventes		Offre (logements à vendre)		Loyers (loyers moyens appartements, €/m ²)			Rendement locatif brut (appartements toutes tailles)	
		Prix		Évolution			Nombre de ventes (sur 12 mois)	Évol. 1 an	Évolution		Loyer	Évolution			
		ensemble	appart.	maison	3 mois	1 an			5 ans	1 an		3 ans	1 an		5 ans
France entière - appart. et maisons		3 014	3 791	2 407	+0,6%	+7,1%	+25,1%	1 176 846	+12,5%	+4,0%	-3,7%	ns	ns	ns	ns
Île-de-France - Ensemble		6 017	6 595	4 375	-0,1%	+1,8%	+20,1%	175 555	+11,7%	+3,8%	+7,4%	ns	ns	ns	ns
Province (hors DROM)		2 421	2 729	2 230	+0,7%	+8,1%	+26,1%	989 801	+12,6%	+3,7%	-5,7%	ns	ns	ns	ns
Dép. et régions d'Outre-mer		2 698	2 458	2 693	+0,0%	+9,7%	+26,5%	11 490	+16,6%	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Groupe de villes															
IDF hors Paris		4 527	4 649	4 291	+0,2%	+3,2%	+20,4%	140 297	ns	+4,1%	+7,7%	ns	ns	ns	ns
Top 10 villes province		3 987	3 859	4 824	+0,6%	+4,2%	+32,1%	78 817	ns	-1,5%	+18,1%	ns	ns	ns	ns
Périphérie top 10 province		3 450	3 263	3 632	+0,5%	+5,4%	+26,1%	78 440	ns	+8,1%	+12,1%	ns	ns	ns	ns
Stations de ski		3 379	3 517	3 123	+0,7%	+7,0%	+22,9%	20 296	ns	-9,1%	-22,3%	ns	ns	ns	ns
Stations balnéaires		4 489	4 474	4 499	+2,7%	+11,6%	+39,1%	104 946	ns	+6,1%	-10,5%	ns	ns	ns	ns
Villes moyennes		2 259	2 167	2 464	+0,6%	+7,3%	+27,8%	142 244	ns	+8,7%	+9,7%	ns	ns	ns	ns
Communes rurales		1 531	1 590	1 548	+0,4%	+8,8%	+21,6%	220 706	ns	+0,5%	-13,7%	ns	ns	ns	ns
Reste des communes		1 979	1 763	2 062	+0,5%	+8,6%	+23,5%	355 840	ns	+4,7%	-7,6%	ns	ns	ns	ns
70 villes															
1. Paris	75	10 659	10 624	ns	-0,9%	-2,1%	+19,2%	35 258	+15,2%	-0,4%	+19,5%	26,5	+0,6%	+6,6%	3,0%
2. Marseille	13	3 276	2 924	5 197	+2,4%	+8,0%	+30,3%	16 152	ns	-11,6%	-2,7%	12,5	-0,6%	+7,9%	5,1%
3. Lyon	69	5 005	4 928	ns	-2,1%	-0,2%	+35,8%	8 991	ns	+10,3%	+62,4%	13,6	+0,1%	+9,4%	3,3%
4. Toulouse	31	3 766	3 581	4 730	-0,7%	+2,8%	+31,1%	10 744	ns	ns	ns	11,9	+0,6%	+5,8%	4,0%
5. Nice	06	4 741	4 646	ns	+1,2%	+5,5%	+22,8%	9 583	ns	ns	ns	16,3	+0,0%	+3,8%	4,2%
6. Nantes	44	4 028	3 825	4 869	-0,8%	+0,3%	+38,0%	7 083	ns	ns	ns	12,0	-0,2%	+5,6%	3,8%
7. Montpellier	34	3 561	3 436	4 472	+0,5%	+7,7%	+27,5%	6 478	ns	ns	ns	13,5	+0,6%	+6,0%	4,7%
8. Strasbourg	67	3 944	4 041	ns	+2,1%	+6,6%	+41,2%	3 849	ns	ns	ns	12,6	+1,1%	+4,5%	3,7%
9. Bordeaux	33	4 982	4 777	5 688	-0,3%	+3,2%	+25,3%	5 920	ns	ns	ns	13,4	+1,4%	+7,0%	3,4%
10. Lille	59	3 662	3 886	2 882	+2,6%	+0,9%	+27,1%	5 309	ns	ns	ns	13,2	-1,0%	+4,8%	4,7%

Source : fnaim.fr

- **27/07/2022 - Immobilier Etats-Unis : La hausse des taux fait plonger les ventes de maisons neuves**

USA: les ventes de maisons neuves chutent bien plus que prévu en juin

Les ventes de maisons neuves aux Etats-Unis ont connu une chute vertigineuse en juin par rapport à mai, selon les chiffres publiés mardi par le département du Commerce, la hausse des taux d'intérêt continuant d'avoir un effet dissuasif sur les acheteurs.

En juin, 590.000 maisons neuves ont été vendues, soit une baisse de 8,1% par rapport à mai, dont les chiffres ont eux-mêmes été révisés à la baisse (642.000 contre 696.000 annoncés précédemment).

C'est une baisse également de 17,4% par rapport aux niveaux de juin 2021, lorsque 714.000 résidences neuves avaient été vendues.

Les analystes tablaient eux sur 670.000 maisons neuves vendues en juin.

« Le consensus des prévisions était délirant au vu de la chute continue des demandes de prêts hypothécaires ces derniers mois », a commenté Ian Shepherdson, chef économiste chez Pantheon Macroeconomics.

Pour Nancy Vanden Houten, d'Oxford Economics, « l'inventaire continue de s'accroître, atteignant son plus haut niveau depuis 2008, et les promoteurs y répondent avec des baisses de prix ».

Selon elle, « les conditions du marché pour les maisons neuves sont probablement plus faibles que les chiffres ne l'indiquent ».

« Les annulations de contrats antérieurs pour acheter des maisons augmentent apparemment de manière très nette, et ces annulations ne sont pas incluses dans les données » du département du Commerce, explique l'économiste.

Janvier 2021 avait marqué le pic des ventes, avec 993.000 maisons neuves vendues, au plus fort du boom immobilier provoqué par la pandémie de Covid-19, à la faveur de taux d'intérêt proches de zéro et de la généralisation du télétravail qui avait poussé de très nombreuses familles à rechercher des maisons plus grandes.

Source : mysweetimmo.com

- **20/07/2022 - USA: les reventes de logements baissent pour le 5e mois d'affilée**

Les ventes de logements anciens aux Etats-Unis ont reculé en juin pour le cinquième mois d'affilée, les acheteurs étant refroidis par la rapide hausse des taux d'intérêt et par les prix, qui, eux, atteignent un nouveau record. En juin, 5,12 millions de maisons et appartements en rythme annualisé ont changé de propriétaire, 5,4% de moins qu'en mai et 14,2% de moins qu'en juin 2021, selon les données publiées mercredi par la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).

Il s'agit du plus faible nombre de transactions depuis juin 2020. C'est aussi bien moins qu'attendu, puisque les analystes tablaient sur 5,40 millions de ventes.

Les prix continuent à augmenter, à un rythme cependant moins élevé, et le prix de vente médian atteint 416.000 dollars, un nouveau record (+13,4% sur un an). « La combinaison de prix et de taux d'intérêts plus élevés a clairement modifié la dynamique du marché immobilier », a déclaré Lawrence Yun, économiste en chef de NAR, lors d'une conférence de presse téléphonique. Par conséquent, le nombre de biens en vente a commencé à remonter en juin, pour la première fois depuis trois ans. Ainsi, 12,6 millions de biens étaient disponibles fin juin (+9,6% sur un mois, +2,4% sur un an). « Il y a, enfin, plus de biens sur le marché », a salué M. Yun. Le trop faible nombre de biens en vente par rapport à la forte demande avait en effet ralenti l'expansion du marché.

Le secteur immobilier avait largement profité de la crise du Covid-19. Les taux d'intérêt historiquement bas, l'épargne solide dont disposaient de nombreux foyers américains, ainsi que leurs envies d'espace et de verdure poussées par le télétravail, avaient fait bondir la demande et les prix. Mais depuis le début de l'année, les taux d'intérêts sont fortement et rapidement remontés, atteignant 5,51% sur 30 ans, contre moins de 3,00% un an plus tôt. Les demandes de crédits immobiliers sont tombées mi-juillet à leur bas niveau depuis 2000, a annoncé, mercredi également, l'association des banquiers immobiliers (Mortgage bankers association). Côté maisons neuves, les mises en chantier ont dégringolé de 11,9% en mai et de 2,00% en juin, selon les données du département du Commerce. Et le moral des constructeurs est tombé en juillet au plus bas depuis mai 2020, atteignant même l'un de ses pires niveaux de l'histoire, selon l'indice mensuel HMI de l'Association nationale des constructeurs (NAHB) et de la banque Wells Fargo.

Source *Le Figaro avec AFP*

- **19/07/2022 - Etats-unis : les mises en chantier de logements au plus haut depuis septembre**

WASHINGTON (Reuters) - Les mises en chantier ont reculé plus que prévu en juin pour atteindre un plus bas de neuf mois et les permis de construire ont également diminué, a annoncé mardi le département du Commerce, suggérant un ralentissement du marché immobilier avec la hausse des taux hypothécaires.

Les mises en chantier ont reculé de 2% à 1,559 million, leur plus bas niveau enregistré depuis septembre 2021, contre 1,591 million en mai (révisé de 1,549 million) et un consensus d'économistes de 1,580 million.

Le nombre de permis de construire s'est inscrit en baisse de 0,6%, à 1,685 million d'unités, contre 1,695 en mai et un consensus de 1,650 million.

Dans le même temps, une enquête mensuelle de la fédération NAHB a montré lundi que le sentiment des promoteurs immobiliers s'est dégradé en juillet, revenant à son plus bas niveau mai 2020, en raison de l'inflation et des coûts d'emprunt plus élevés.

Source : *tradingsat.com*

- **07/07/2022 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni augmentent malgré la compression du coût de la vie**

Le Halifax indique que les prix moyens des maisons ont grimpé de 18 849 £ au premier semestre 2022. Cela équivaut à une augmentation stupéfiante de 104 £ par jour.

Indice des prix des logements à Halifax : les prix au Royaume-Uni ont augmenté de 13 % sur un an jusqu'en juin, le plus élevé depuis 2004 :

« L'Écosse a connu une augmentation du taux d'inflation annuelle des prix des logements, jusqu'à 9,9 %. Une maison écossaise coûte désormais en moyenne 201 549 £, dépassant les 200 000 £ pour la première fois de l'histoire »

Halifax : la croissance des prix des maisons devrait ralentir

Bien qu'elle ait continué à grimper en juin, l'inflation des prix de l'immobilier ralentira sûrement à mesure que la pression s'intensifiera.

Le directeur général d'Halifax Russel Galère dit :

« Bien sûr, le marché du logement ne restera pas à l'abri d'un environnement économique difficile. Mais pour l'instant, il continue de démontrer – comme il l'a fait au cours des deux dernières années – la combinaison unique de facteurs ayant une incidence sur les prix.

L'un d'entre eux reste l'énorme déplacement de la demande vers des propriétés plus grandes, les prix moyens des maisons individuelles ayant augmenté de près de deux fois celui des appartements au cours de l'année écoulée (+13,9% contre +7,6%).

À terme, la pression accrue sur les budgets des ménages due à l'inflation et à la hausse des taux d'intérêt devrait peser plus lourdement sur le marché du logement, compte tenu de l'impact que cela a sur l'accessibilité financière. Nos dernières recherches ont révélé que la forte hausse des prix de l'immobilier au cours des deux dernières années, associée à une croissance des salaires beaucoup plus lente, a déjà poussé le ratio prix de l'immobilier/revenu à un niveau record.

Ainsi, bien qu'il puisse arriver plus tard que prévu, un ralentissement de la croissance des prix de l'immobilier devrait encore être attendu dans les mois à venir.

Introduction: les prix de l'immobilier au Royaume-Uni en hausse de 1,8% en juin malgré la compression

L'inflation des prix de l'immobilier au Royaume-Uni s'est accélérée le mois dernier malgré la compression du coût de la vie, selon un prêteur hypothécaire Halifax a rapporté ce matin.

Le dernier indice des prix des maisons d'Halifax montre que les prix ont bondi de 13 % au cours de l'année jusqu'en juin — le plus rapide depuis fin 2004 — contre 10,7 % en mai. Cela a porté le prix moyen à un nouveau record de près de 295 000 £, alors même que les taux d'intérêt augmentaient et que l'inflation augmentait avant les revenus.

Constructeur britannique Keki semble également confiant ce matin, prévoyant une demande robuste de logements neufs, malgré les prévisions d'un ralentissement imminent du secteur du logement.

En mensualités, Halifax dit, les prix ont augmenté de 1,8 % après une augmentation de 1,2 % en mai par rapport à avril, le « marché faisant preuve de résilience ». C'est la croissance la plus rapide depuis 2007.

Les prix ont maintenant augmenté pendant 12 mois consécutifs, sur l'indice d'Halifax, souligne l'agent immobilier Emma Fildes de BrickWeaver.

Halifax dit :

Les prix des maisons ont augmenté de 1,8 % en juin, la douzième hausse mensuelle consécutive

Le taux de croissance annuel de 13 % est le plus élevé depuis fin 2004

Une propriété typique coûte maintenant 294 845 £

L'Irlande du Nord continue d'afficher la plus forte croissance du Royaume-Uni.

Russel Galley, Directeur général, Halifax affirme que les prix sont soutenus par la pénurie de propriétés et par les familles plus aisées, qui ne sont pas aussi durement touchées par la crise du coût de la vie.

«Le marché immobilier britannique a défié toute attente de ralentissement, avec des prix moyens de l'immobilier en hausse de 1,8% en juin, la plus forte hausse mensuelle depuis le début de 2007. Cela signifie que les prix de l'immobilier ont maintenant augmenté chaque mois au cours de l'année dernière et ont augmenté de 6,8% ou 18 849 £ en espèces jusqu'à présent en 2022, poussant le prix typique de l'immobilier au Royaume-Uni à un autre record de 294 845 £.

Le déséquilibre entre l'offre et la demande continue d'être la raison pour laquelle les prix des maisons augmentent si fortement. La demande est toujours forte – bien que les niveaux d'activité aient ralenti pour être en ligne avec les moyennes d'avant Covid – tandis que le stock de propriétés disponibles à la vente reste extrêmement faible.

Jusqu'à présent, les prix de l'immobilier semblent avoir été largement isolés de la compression du coût de la vie.

Cela s'explique en partie par le fait qu'à l'heure actuelle, la hausse du coût de la vie est surtout ressentie par les personnes à faible revenu, qui sont généralement moins actives dans l'achat et la vente de maisons. En revanche, les personnes à hauts revenus pourront probablement utiliser les fonds supplémentaires économisés pendant la pandémie, les dernières données du secteur montrant que les prêts hypothécaires ont augmenté du montant le plus élevé depuis septembre dernier.

Source : oxtero.com

• 05/07/2022 - Crédit immobilier : La Banque d'Angleterre table sur une hausse du surendettement

Hausse des taux, inflation... le budget des ménages est sous pression

« La part des ménages qui dédient une part importante de leur revenu à leur emprunt immobilier ou à leurs crédits devrait rester à son niveau actuel en 2022 » mais augmentera l'an prochain, estime la BoE dans son rapport sur la stabilité financière.

Les milliards de livres d'aides aux plus modestes annoncées par le gouvernement devraient en partie compenser cette année la hausse des taux d'intérêts et des prix, dans un pays où l'inflation pourrait dépasser 11% cette année et met le budget des ménages sous pression.

Mais lorsque ces aides s'arrêteront, le surendettement « devrait passer en 2023 au-dessus de la moyenne » de ces seize dernières années, prévient l'institut monétaire.

Les projections pourraient s'assombrir si le marché de l'emploi se détériore

La BoE estime que la part des ménages concernés devrait toutefois rester « bien en deçà de son pic avant la grande crise financière » de 2007 – 2,8% d'entre eux dédiaient alors plus de 70% de leur revenu au remboursement de leur prêt immobilier.

Mais la banque prévient que ces projections pourraient s'assombrir si le marché de l'emploi se détériorait plus rapidement que prévu ou si la baisse de l'appétit pour le risque poussait les banques à moins prêter.

Le Comité de politique financière (FPC) demande donc aux banques britanniques de ne pas « restreindre les prêts » de manière systématique car « le système bancaire pourra résister » au choc économique.

Il « *pourrait même supporter des perspectives bien pires, ce qui est une grande différence avec la crise financière* », a souligné Andrew Bailey, gouverneur de la BoE, lors d'une conférence de presse.

La BoE demande cependant aux banques de garder 2% de tous leurs prêts en réserve, après avoir abaissé ce seuil à 0% en pleine pandémie puis l'avoir relevé à 1% fin 2021.

Un nouveau « *stress test* » des grandes banques britanniques, dont le lancement avait été décalé en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, commencera en septembre 2022, avec des résultats prévus mi-2023.

Enfin, la BoE affirme à nouveau que les cryptomonnaies, dont le marché a fondu de plus de 3.000 milliards de dollars à son plus haut fin 2021 à un peu plus de 900 milliards de dollars, ne représentent « *pas un risque pour la stabilité financière dans son ensemble* ».

« *Mais, si aucune action n'est prise, des risques systémiques émergeront si l'activité des cryptoactifs, et sa connectivité avec le reste du système financier, continue de se développer* », prévient-elle.

Source : mysweetimmo.com

• 07/07/2022 - Les News de l'Immobilier Espagnol en juillet 2022

Éditorial Juillet 2022 : Espagne, la Floride de l'Europe !

L'investissement dans l'immobilier résidentiel en Espagne est au beau fixe avec le retour massif de la clientèle étrangère. L'Espagne est à la mode, avec des acheteurs étrangers toujours plus nombreux, plus diversifiés, mais aussi plus exigeants !

Et ce, malgré la diminution de la principale clientèle pour cause de Brexit, les Britanniques. Ils ont été largement compensés par l'arrivée massive d'une nouvelle clientèle nordique (Hollandais, Suédois, Norvégiens, Finlandais). Et une augmentation sensible des autres clientèles d'habituels (Français, Allemands, Italiens, Belges). L'Espagne est devenue la Floride de l'Europe. La Floride attire pendant la saison hivernale des américains et canadiens qui fuient le froid de leurs états pour venir se réfugier sous son soleil.

Les acheteurs étrangers ne veulent plus seulement une résidence secondaire pour y passer quelques jours dans l'année. Ils veulent rester plus longtemps et profiter de ce que leur offre la côte méditerranéenne espagnole, du beau temps toute l'année. Mais ces nouveaux investisseurs étrangers ont leurs exigences : des liaisons wifi à haut débit, la proximité de la mer et des terrasses, et un espace pour télétravailler.

Hausse des prix à la vente : +2,8% de mars à juin 2022

Selon Idealista, les prix dans l'ancien ont augmenté de 2,8% au cours du second trimestre de cette année. C'est une très forte hausse par rapport aux trimestres précédents.

Parmi les hausses les plus fortes, il faut noter Santa Cruz de Tenerife (+9,3% en 3 mois !), Alicante et Valence (+4,9%). Augmentations trimestrielles plus modérées à Séville (+3,2%), Palma de Majorque (+2,3%), Madrid (+2,1%), Barcelone (+1,5%) et Malaga (+1,1%). Notons une baisse de 0,5% à Bilbao et de 0,4% à Tarragone.

Quadruplement des taux d'emprunt en 2022 !!!

En Espagne, nous avons commencé l'année avec des crédits immobiliers à des taux fixes de 1,25%, ce qui a incité de nombreux investisseurs particuliers à acheter des biens immobiliers dans le neuf et l'ancien. Nous étions d'ailleurs sur des records de vente en début d'année.

Mais dès janvier, on notait un frémissement à la hausse sur l'Euribor. Au 1er janvier, il avait atteint son plus bas historique. Et il avait commencé à monter pendant le premier mois de l'année alors que la guerre en Ukraine n'était pas encore d'actualité. L'inflation était déjà de 6% en janvier en Espagne.

Les conséquences de la guerre en Ukraine, en particulier la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires, ont accéléré la hausse de l'inflation. Et la plupart des banques ont réagi en augmentant leurs taux autour de 2% dès avril/mai.

Le record d'inflation en juin en Espagne (+10,2%, du jamais vu depuis 37 ans) et la hausse rapide de l'Euribor (0,8% de plus en juin) ont décidé les banques à augmenter à nouveau leur taux autour de 3% fin juin/début juillet 2022.

Et il est probable, après la hausse du taux de base de la BCE de 0,25% en juillet et 0,25% en septembre, que nous atteignons les 4% dès septembre et pourquoi pas les 5% en décembre. Ce qui représenterait un quadruplement des taux en moins d'un an ! Et aura évidemment un impact négatif sur les demandes de nouveaux crédits provoquant une baisse du nombre de transactions au second semestre.

Mesures anti-inflation

Le gouvernement espagnol a annoncé un nouveau train de mesures jusqu'au 31 décembre pour faire face à la hausse de l'inflation résultant de la guerre en Ukraine (ndlr

: l'inflation était déjà là avant la guerre en Ukraine). Ces mesures coûteront 9 milliards, qui passeront à 15 milliards si l'on ajoute les mesures en vigueur jusqu'à présent. Elles devraient permettre de contenir l'indice des prix à la consommation à 3,5 % d'ici la fin de l'année.

Parmi les principales mesures annoncées : réduction de 50% des abonnements dans les transports en commun, augmentation des retraites et revenus d'invalidité, réduction de la TVA sur l'électricité, aide de 200 euros pour les revenus les plus faibles, réduction de 20 centimes par litre de carburant, plafonnement de l'augmentation des loyers à 2%, etc.

Le nouveau Plan Logement 2022-2025

Le secrétariat général de l'urbanisme et du logement a présenté les différents programmes d'aide au logement locatif lancés par le gouvernement dans le cadre du Plan logement de l'État 2022-2025. Ce plan a été approuvé au début de l'année et un montant total de 1 717 millions d'euros a été engagé.

Le Plan Logement 2022-2025 régleme nte 13 programmes d'aide, dont les objectifs sont de favoriser l'accès au logement locatif, de contribuer à l'amélioration de l'accessibilité au logement, de promouvoir la régénération et la rénovation urbaine et rurale dans les zones dégradées et les zones où subsistent des logements insalubres, et de verser des subventions pour les prêts conventionnés, réglementés dans les plans d'État précédents en matière de logement.

174.000 biens immobiliers vendus au premier trimestre

Les ventes de logements ont atteint 174 075 transactions au premier trimestre 2022, soit le meilleur chiffre entre janvier et mars depuis 15 ans. En outre, le stock de logements neufs invendus à la fin de 2021 est de 448.800 unités, soit près de 32 % de moins que le pic de 2009. Le parc résidentiel a augmenté de 94.000 en 2021 unités pour atteindre 25,9 millions de logements.

Les transactions résidentielles ont augmenté de 23% en glissement annuel au premier trimestre de cette année. C'est 10% de moins qu'au trimestre précédent. On a enregistré plus de transactions à la fin de l'année qu'au début d'année.

Par type de propriété, les transactions de logements dans l'ancien ont augmenté de 24% pour atteindre 156.400 unités, représentant 90% du volume de transactions au premier trimestre. En parallèle, il y a eu 17.700 transactions dans le neuf, soit 10 % de plus qu'à la même période de l'année précédente.

Doublement du nombre d'acheteurs étrangers au premier trimestre 2022

Les acheteurs étrangers sont de retour. Les transactions immobilières résidentielles faites par des étrangers, résidents ou non, ont augmenté de 171 % au premier trimestre de l'année. On dénombre 31.700 transactions, à mettre en rapport avec les 18.500 enregistrées au cours de la même période de 2021.

Les transactions effectuées par des étrangers résidents atteignent 16.700 unités, soit 36% de plus qu'entre janvier et mars 2021. Tandis que les ventes et achats de logements par des étrangers non-résidents ont augmenté de 141 % pour atteindre 15.000 transactions, contre 6.200 un an plus tôt.

Plus rentable d'acheter un immeuble qu'un appartement

Avis aux investisseurs : l'achat d'immeubles est plus rentable que l'achat de logements seuls. C'est l'une des conclusions de l'étude réalisée par la société de conseil 3 Capital Real Estate, qui a analysé les prix de vente de 550 immeubles à Madrid et à Barcelone, dans les quartiers les plus recherchés. L'étude révèle qu'à Barcelone, le m2 est 32% plus cher dans les appartements que pour les immeubles entiers, tandis qu'à Madrid, il est 15% plus cher.

Facteurs de hausse des prix dans le neuf

Les pressions inflationnistes ont un impact sur l'économie et aussi sur les prix des logements neufs. Aux problèmes endémiques du secteur, tels que les retards dans le traitement des permis de construire par les municipalités, s'ajoutent aujourd'hui des

problèmes tels que l'augmentation du coût des matériaux de construction et des difficultés accrues dans la chaîne d'approvisionnement, notamment depuis le début du conflit en Ukraine, ainsi qu'une pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction. Le prix des logements neufs a augmenté de 10% au cours du premier trimestre de l'année, selon les données de l'INE, avec un stock en constante diminution sur les principaux marchés. Alors que la demande n'a cessé de croître !

L'offre locative en Espagne et les prix à la hausse

L'offre de logements à louer est de plus en plus réduite. Dans certaines parties de l'Espagne, elle chute jusqu'à 40% d'une année sur l'autre. Sur certains marchés comme Madrid, Barcelone, Alicante ou aux Canaries et aux Baléares, la réactivation du tourisme (et des locations touristiques) et des colocations avec la normalisation de la situation sanitaire a fait disparaître de nombreux logements qui étaient entrés sur le marché avec l'arrivée de la pandémie.

De leur côté, les prix des loyers des biens offerts sur le marché n'ont cessé d'augmenter depuis le début de l'année. Pendant toute l'année 2021, les prix n'ont pratiquement pas bougé ou ont augmenté très modérément. Depuis décembre dernier, ils ont augmenté de 5 à 6% par rapport à il y a six mois.

Par ailleurs, la prolongation par le gouvernement jusqu'en décembre de la limite de 2% de l'augmentation des prix des loyers pour les contrats en cours qui doivent faire l'objet d'une révision annuelle ajoute aussi de l'incertitude et risque de pousser certains propriétaires à décider de retirer leurs biens du marché locatif. Et moins l'offre est importante, plus les prix des nouveaux contrats sont élevés.

Conséquences de la perte de valeur des banques

Les banques espagnoles ont perdu 10 % de leur capitalisation boursière au cours d'un mois de juin. Quelles conséquences ? Avec la hausse des taux, les hypothèques seront plus chères et plus difficiles à obtenir. Les banques réduiront aussi leurs prêts à la consommation. Les rémunérations des comptes resteront encore peu élevées, autour de 1%. Et les commissions augmenteront.

Prévisions de croissance du FMI pour 2022

L'année 2022 présente des défis majeurs ralentissant la reprise postpandémie. Les économies doivent faire face à des pénuries de matières premières due à la guerre entre la Russie et l'Ukraine, à des problèmes de chaîne d'approvisionnement dus à des fermetures en Chine, et à un resserrement des politiques monétaires face à la montée de l'inflation.

En conséquence, le Fonds monétaire international (FMI) a revu à la baisse ses prévisions économiques pour 2022 et 2023. Il estime que la croissance du PIB mondial sera de 3,6% en 2022. Dans les prévisions pays par pays, l'Ukraine connaîtra la contraction la plus sévère, avec -35% cette année. L'invasion russe a endommagé ou détruit 30 % des infrastructures du pays et plus de 14 millions de personnes ont fui leurs foyers. Dans le même temps, le PIB de la Russie chutera de 8,5 % à la suite des sanctions imposées.

En Europe, l'Irlande (+5,2% de croissance de PIB), l'Espagne (+4,8%), la Norvège et le Portugal (+4% chacun) seront les économies qui croîtront le plus en 2022. Les puissances économiques majeures telles que le Royaume-Uni (+3,7%), la France (+2,9%), l'Allemagne (+2,1%) et l'Italie (+2,3%) connaîtront une croissance légèrement inférieure. Aux USA, la croissance sera de 3,7%, en Chine de +4,4% et au Japon de +2,4%. Exception, l'Inde aura un taux de croissance record à 8,2%. A l'opposé la croissance brésilienne sera limitée à 0,8%.

Espagne, 4ème pays avec l'espérance de vie la plus élevée au monde

L'espérance de vie à la naissance est définie comme le nombre moyen d'années qu'un nouveau-né peut espérer vivre si le taux de mortalité actuel n'évolue pas. Selon les données fournies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), l'espérance de vie dans le monde est de 74,2 ans pour les femmes et de 69,8 ans pour les hommes.

L'Espagne occupe la quatrième place des pays ayant l'espérance de vie la plus élevée, avec une moyenne de 83,3 ans. Derrière le Japon (84,7), la Suisse (84) et la Corée du Sud (83,5).

Quant aux régions d'Espagne, selon les données recueillies par l'INE en 2021, Salamanque, Madrid, Burgos et Alava sont les provinces où l'espérance de vie est la plus élevée, de 84,3 à 84,7 ans. Au sein de la péninsule, Almería et Cadix sont les deux provinces où l'espérance de vie est la plus faible, avec respectivement 80,5 ans et 80,7 ans.

Confidentiel et Express des News en Juillet 2022

NEWS EN JUILLET 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- Les trois-quarts des Français comme des Espagnols partiront en **vacances** cet été, un record !
- Seuls 31% des **Français** pensent que cette année est une année propice à l'achat immobilier, contre près de 60% l'an dernier.
- Le marché des **résidences secondaires** est en chute de 20% en France.
- Les **prix de l'immobilier résidentiel** baissent à Paris, Rome et Lisbonne.
- Les 10 pays de l'OCDE les plus exposés à une **bulle immobilière** sont : la Nouvelle-Zélande, la République Tchèque, la Hongrie, l'Australie, le Canada, le Portugal, les Etats-Unis, l'Autriche, la Russie et le Luxembourg.
- Les loyers dans le **luxe à Manhattan**, 10% des appartements, sont en moyenne à 13500 \$ par mois !
- Hausse des taux, inflation et crainte de la récession freinent la hausse des prix de l'immobilier aux **USA**.
- L'**Arabie Saoudite** prévoit de construire 2 gratte-ciels de 500 mètres de hauteur (projet Neom).
- Les **villes les plus chères** du monde pour y vivre sont Shanghai, Londres, Taipei, Hong Kong et Singapour.
- L'investissement en **logistique** a augmenté de 66% en 2021 dans le monde.
- A +1,04% fin juin, l'**Euribor 12 mois** a augmenté de 0,8% en à peine un mois ! On retrouve les niveaux de 2012.
- L'**inflation** en zone euro bondit à 8,6% en juin, un nouveau record après les 8,1% de mai.

NEWS EN JUILLET 2022 EN ESPAGNE

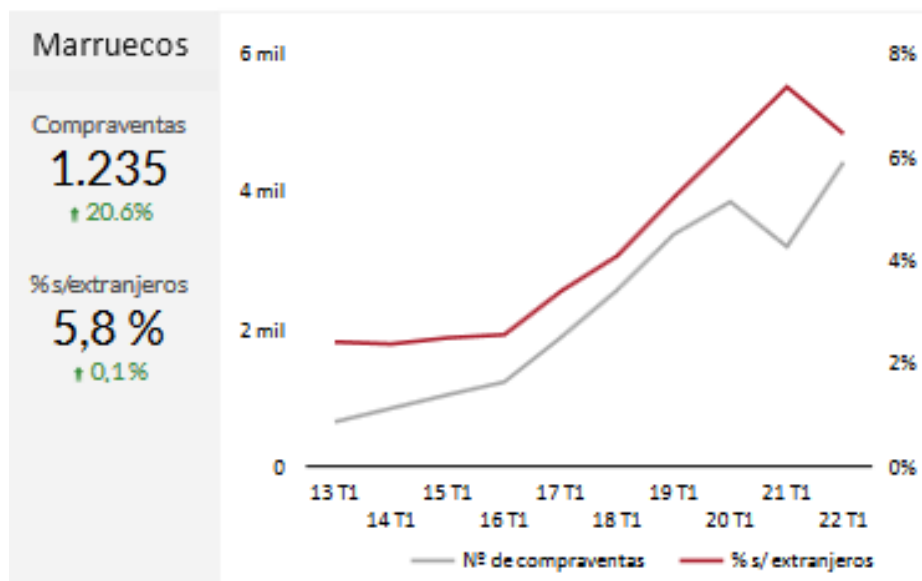
- En 2022, l'Espagne reste la destination touristique étrangère préférée des **Français** loin devant l'Italie, le Portugal et la Grèce.
- Le nombre de **personnes âgées** en immobilier locatif sera multiplié par 3 en 20 ans.
- La part des ventes en agence immobilière **sans publication** (vitrine, web, journaux) est passée de 10% en 2019 à 20% à 2021.
- Selon CBRE, les **prix de l'immobilier** résidentiel en 2022 augmenteront de 6% dans l'ancien et de 8% dans le neuf.
- Le stock de logements neufs est en baisse de 17% aux **Baléares**.
- L'**investissement locatif** représente désormais 20% des investissements immobiliers résidentiels.
- En mars 2022, 10.900 **permis de construire** ont été accordés, le niveau le plus haut depuis 13 ans.
- **Airbnb** interdit l'organisation de fêtes dans les logements loués transitant par la plateforme.

- La moitié des **entreprises de construction** souffrent du manque de main d'œuvre.
- La moitié des urbains qui étaient partis au vert pendant la **crise Covid** sont revenus dans les centres-villes.
- L'activité de **réforme immobilière** devrait générer en 2022 un chiffre d'affaires de 20 milliards d'euros.
- La société de gestion immobilière **Servihabitat** lance une filiale pour développer 200.000 logements en 10 ans.
- Le Groupe Globalia vend ses **14 hôtels** Be Live (500 millions d'euros) pour solder sa dette avec la banque Santander.
- Le fonds Bain Capital prévoit d'investir jusqu'à 1 milliard d'euros dans des **hôtels en Espagne** d'ici 2024.
- L'Espagne est la **destination touristique** privilégiée des Français, des Anglais, des Irlandais, des Allemands, des Italiens, des Hollandais, des Danois, des Suédois, des Norvégiens et des Finlandais.
- Le prix moyen des **terrains urbains** a augmenté de 19% en mars 2022 par rapport au même mois de l'année précédente.
- Iberia prendrait sous peu le contrôle de **Air Europa**.
- **Corte Ingles** renoue avec les bénéfices, 120 millions d'euros pour l'exercice mars 2021 – février 2022.
- Les **ventes dans les centres commerciaux** ont augmenté de 33% au premier trimestre 2022 par rapport à 2021, mais restent 5% inférieures à 2019.
- Barcelone conservera le **Mobile World Congress** jusqu'à 2030.
- Stoneshield prévoit d'investir 750 millions d'euros dans la construction du plus grand **centre de stockage de données** d'Espagne, à San Fernando de Henares (Communauté de Madrid).
- Le volume total des **investissements immobiliers** en Espagne dépasse 8,2 milliards d'euros au premier semestre 2022, soit 55% de plus qu'au premier semestre 2021.
- Les **rendements obligataires espagnols** à 10 ans dépassent les 3 % pour la première fois depuis 2014.
- Selon la Banque d'Espagne et l'OCDE, la **croissance** espagnole sera de +4,1% en 2022 et de +2,8% en 2023.
- L'**inflation** sur un an a atteint en juin un nouveau record, à +10,2%, du jamais vu depuis 37 ans !

Source: acheterenespagne.fr

• **05/07/2022 - Espagne: La ruée des Marocains vers l'Immo se poursuit**

La ruée des Marocains vers le marché immobilier espagnol se poursuit, selon les derniers chiffres des registres espagnols relatifs aux biens immobiliers enregistrés au premier trimestre 2022. Les transactions immobilières effectuées par les Marocains sont au nombre de 1 235 contre 1.069 au premier trimestre 2021.



Selon la nationalité de l'acheteur, les Marocains arrivent au 4^e rang des acquéreurs avec une part de 5,80%, soit une légère améliorée de 0,07%, en variation trimestrielle.

Estadística Registral Inmobiliaria

Primer trimestre 2022

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador.			
1 ^o trimestre 2022			
Nacionalidad	% s/extranjeros	% s/extranjeros	Var. trimestral (pp)
Reino Unido	12,03 %		-0,39
Alemania	9,47 %		-1,46
Francia	7,05 %		-0,43
Marruecos	5,80 %		0,07
Suecia	5,76 %		0,52
Bélgica	5,67 %		0,17
Holanda	5,04 %		0,38
Rumanía	4,57 %		-0,12
Italia	4,16 %		-0,10
Polonia	2,39 %		0,48
Rusia	2,06 %		0,17
China	1,89 %		-0,11

Toujours selon la même source, les acheteurs britanniques continuent à dominer le marché avec 12,03% du total des achats par des étrangers, suivis par les Allemands avec 9,47%, les Français (7,05%), les Marocains (5,80%), les Suédois (5,76%), les Belges (5,67%) et les Néerlandais (5,04%).

S'agissant du nombre total des achats de maisons, les plus grosses opérations ont été enregistrées par les Britanniques (2 561), les Allemands (2 016), les Français (1 501), les Marocains (1 235), les Suédois (1 225) et les Belges (1 207).

Enfin, les provinces avec le plus grand poids dans les achats de maisons par des étrangers au cours du premier trimestre ont été Alicante (40,72%), Îles Baléares (35,37%), Malaga (33,70%), Santa Cruz de Tenerife (32,15%), Gérone (27,88%), Las Palmas (21,36%), Murcie (19,35%), Almeria (18,30%), Tarragone (14,25%) et Castellón (11,86 %).

Source : libreentreprise.ma/

- **05/07/2022 - L'immobilier en Espagne devient plus facile d'accès pour les francophones avec Cap España**

Chaque année, l'Espagne séduit de nouveaux investisseurs immobiliers grâce à l'agressivité de ses tarifs, son climat, sa gastronomie, entre autres. Cependant, beaucoup peinent à trouver le partenaire idéal avec qui partir dans cette aventure. Parmi les solutions disponibles, l'on retiendra notamment l'agence française Cap España, qui se démarque par un modèle innovant.

La dirigeante de Cap España, agence immobilière française en Espagne, Céline Charles, s'est entretenue le 20 juin dernier avec BFMTV. Les perspectives de croissance de l'entreprise ont dès lors été abordées. Celle-ci a su créer un modèle performant et original en moins de deux ans, a déclaré la cadre. Selon elle, de l'autre côté des Pyrénées et sur le Vieux Continent, quarante mandataires l'ont rejointe depuis septembre dernier. Céline Charles a poursuivi que sur le plan géographique, Cap España élargit ses activités en Espagne. Pour les investisseurs transalpins ou britanniques, de nouvelles embauches de mandataires sont même prévues. La responsable a ajouté qu'ils agrandissent aussi leurs catalogues de services.

L'agence dispose de profils de clients diversifiés

Pour les meublés de tourisme, un service de conciergerie sera prochainement proposé. Une offre à suivre concernant les personnes qui envisagent de réaliser un investissement locatif dans ce type d'hébergement. Par ailleurs, Cap España donnera bientôt la possibilité de faire bâtir une maison passive.

S'agissant des clients de l'agence, Céline Charles dévoile qu'ils présentent des profils variés grâce à la compétitivité de ses tarifs. L'on trouve ainsi parmi les investisseurs :

- Des individus en quête de rentabilité élevée et sécurisée ;
- Des retraités qui veulent profiter de meilleures conditions de vie ;
- Des passionnés de golf ;
- Des Français qui souhaitent s'offrir une résidence secondaire.

Peu importe le taux d'imposition en Espagne, la rentabilité y est plus importante que dans l'Hexagone. Elle affiche un pourcentage oscillant entre 5 % et 7 %.

Cap España s'occupe de manière totalement transparente de la gestion locative pour ses investisseurs. La société vend des appartements dans des résidences de qualité, du luxe au haut-de-gamme, mais aussi des villas.

Le marché espagnol présente beaucoup d'atouts

Sur un investissement équivalent, les tarifs de l'autre côté des Pyrénées permettent d'acheter un meilleur logement qu'en France. Dans un golf sur la Costa Blanca, une villa haut-de-gamme équipée de piscine coûte par exemple environ 290 000 euros.

Cependant, outre le prix, l'Espagne présente également d'autres avantages : ses plages paradisiaques, sa culture, son soleil, sa cuisine... Le pays a aussi su apprendre des erreurs ayant conduit à la crise des subprimes. La qualité des bâtiments fraîchement érigés diffère désormais complètement de celle qu'on pouvait constater dans les années d'avant 2008. Les promoteurs sont de plus obligés de fournir des garanties considérables sur leur capacité financière. Pour démarrer un chantier, ils sont désormais contraints de disposer de 100 % des fonds propres nécessaires.

Cap España sécurise les investissements dans les logements neufs en Espagne avec son modèle novateur. Concernant les investisseurs parlant la langue de Molière, l'agence immobilière tricolore est vite devenue un partenaire de confiance. Tant elle fournit une assistance en français et personnalisée, ainsi que des garanties identiques à celles du marché hexagonal. Sans oublier le fait que l'entreprise connaît très bien le secteur immobilier espagnol.

Source : meilleurtaux.com

- **26/07/2022 - En Chine, de plus en plus de propriétaires décident de ne plus rembourser leurs prêts immobiliers**

Le boycott des emprunts est devenu un levier de lutte pour les propriétaires quand la construction de leur bien est interrompue. Un risque pour les banques et une inquiétude pour le pouvoir.

Depuis quatre ans, M. Zhang (il ne donne que son nom de famille) remboursait consciencieusement son prêt immobilier. Mais chaque mois, c'est avec un peu plus d'amertume qu'il déboursait les 5 800 yuans (839 euros) de mensualités : car la construction de l'appartement qu'il avait acheté sur plan pour 1,43 million de yuans n'avancait plus depuis la fin 2019. Avec d'autres propriétaires, il avait bien essayé de se mobiliser, en manifestant devant les bureaux du promoteur immobilier d'abord, puis auprès des autorités locales. Sans succès.

Alors, quand un groupe de propriétaires en colère a décidé de boycotter leurs emprunts immobiliers, à Jingdezhen, dans l'est de la Chine, M. Zhang n'a pas hésité longtemps. Sur le groupe WeChat (le réseau social dominant en Chine) des propriétaires de sa résidence en construction, tout le monde s'est mis d'accord pour rejoindre le mouvement. *«Il n'y a pas d'autres moyens : défendre nos droits auprès du gouvernement, ça ne sert à rien. Le seul levier dont on dispose, c'est d'arrêter de payer»*, explique cet ingénieur habitant Zhengzhou, capitale de la province du Henan, à 700 kilomètres au sud-ouest de Pékin.

Source : lemonde.fr

- **24/07/2022 - Crise de l'immobilier en Chine: le monde doit-il s'inquiéter?**

Promoteurs criblés de dettes et acheteurs qui refusent désormais de payer leurs mensualités: l'immobilier en Chine traverse une crise, qui pourrait s'étendre par ricochet à l'ensemble de l'économie chinoise - voire au reste du monde. État des lieux d'un secteur en souffrance depuis de nombreux mois.

Quelle est la taille de l'immobilier en Chine?

Colossale. Au sens large, l'immobilier représente environ un quart du PIB chinois.

La réforme du logement (1998) en Chine, qui a créé un véritable marché immobilier, a entraîné un boom fulgurant du secteur, entretenu par les normes sociales, l'acquisition d'un bien étant souvent un prérequis au mariage.

Les banques ont financé cette frénésie avec des prêts aux promoteurs et aux acheteurs.

Aujourd'hui encore, les crédits immobiliers représentent près de 20% des prêts en cours dans le système bancaire chinois, selon un récent rapport de la banque ANZ. En Chine, la plupart des promoteurs vendent les logements selon un système de préventes, où les biens sont achetés avant que leur construction ne débute.

Le pays compte ainsi 225 millions de mètres carrés de logements à terminer, selon l'agence d'information financière Bloomberg.

D'où vient la crise?

L'essor des promoteurs s'est accompagné d'une flambée des prix des logements.

Cette situation inquiète de longue date le gouvernement car de nombreux Chinois n'ont plus les moyens d'accéder à la propriété.

L'endettement massif des promoteurs, qui pose un risque pour l'économie et pour le système financier en Chine, est également une préoccupation majeure pour les autorités.

Pour réduire l'endettement du secteur, Pékin a ainsi durci en 2021 les conditions d'accès au crédit pour les promoteurs, ce qui a tari les sources de financement des groupes déjà endettés.

Une vague de défauts de paiement a suivi, notamment celui d'Evergrande, l'ex-numéro un chinois de l'immobilier, étranglé par une dette abyssale de quelque 300 milliards de dollars.

Les incertitudes liées au Covid-19, qui pèsent sur le revenu des ménages, dissuadent par ailleurs les particuliers d'acheter un bien, aggravant davantage la crise.

Comment réagissent les acheteurs?

En septembre 2021, le déclin d'Evergrande a déclenché des manifestations d'acheteurs inquiets, devant le siège du groupe à Shenzhen (sud de la Chine).

En juin cette année, une nouvelle forme de protestation a fait son apparition: la grève des remboursements de prêts immobiliers.

Devant le retard pris par les travaux, des propriétaires de logements achetés avant construction, ont annoncé cesser tout paiement jusqu'à la reprise des chantiers. En un mois, cette grève des paiements s'est étendue à plus de 300 projets immobiliers dans 50 villes de Chine.

Le monde doit-il s'inquiéter?

La Chine est la deuxième économie mondiale.

Compte tenu de l'interconnexion du pays avec le reste du monde, toute contagion de la crise immobilière au système financier chinois aura des répercussions à l'international, estiment les analystes.

«Si les défauts de paiement se multiplient, il pourrait y avoir de grandes et graves conséquences économiques et sociales», prévient l'agence de notation Fitch Ratings.

En mai déjà, la banque centrale américaine (Fed) estimait qu'une aggravation de la crise immobilière en Chine pourrait avoir des conséquences sur le système financier du pays.

Dans un tel scénario, la crise se répercuterait sur le commerce mondial, soulignait la Fed.

Quelles solutions?

Selon des analystes, un plan de sauvetage pour le secteur est peu probable.

Une telle opération de renflouement aurait pour effet pervers de «faire peser l'ensemble des risques sur le secteur bancaire ou le gouvernement», souligne Ken Cheung, analyste pour la banque japonaise Mizuho.

Au risque de provoquer l'effet inverse que celui recherché.

Les propriétaires et les promoteurs immobiliers, voyant l'Etat intervenir, seraient tentés de se soustraire à leurs responsabilités et de stopper leurs paiements, souligne M. Cheung.

Collectivités locales, promoteurs et propriétaires pourraient en revanche négocier, au cas par cas, des exonérations d'intérêts ou des reports de mensualités, préconise l'analyste Chen Shujin, de la banque d'investissement américaine Jefferies.

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

• 15/07/2022 - Chine : Covid et immobilier font dévisser la croissance

Selon des chiffres officiels publiés vendredi, le produit intérieur brut (PIB) de la deuxième puissance économique mondiale a progressé sur un an de seulement 0,4 % sur la période avril-juin.

Coup de frein brutal : la Chine a vu sa croissance économique s'effondrer au deuxième trimestre pour signer sa pire performance depuis 2020, en raison des restrictions sanitaires et d'une crise dans l'immobilier qui ont lourdement pénalisé l'activité. Selon des chiffres

officiels publiés vendredi, le produit intérieur brut (PIB) de la deuxième puissance économique mondiale a progressé sur un an de seulement 0,4 % sur la période avril-juin.

Il s'agit de son rythme de croissance le plus faible depuis début 2020, quant au premier trimestre le Covid-19 avait paralysé l'activité en Chine (-6,8 %). Ce tassement était largement anticipé. Un groupe d'analystes sondés par l'AFP tablait toutefois sur un ralentissement bien plus modéré (1,6 %). Bien que sujet à caution, le chiffre officiel du PIB de la Chine est toujours scruté de près, compte tenu du poids du pays dans l'économie mondiale.

Au premier trimestre 2022, le produit intérieur brut (PIB) du pays avait progressé de 4,8 % sur un an. L'économie a été confrontée à une situation « extrêmement inhabituelle » du fait du contexte international et du Covid-19 en Chine, a relevé un responsable du Bureau national des statistiques (BNS), Fu Linghui. Résultat, d'un trimestre à l'autre, la croissance du géant asiatique se contracte de 2,6 %, après une hausse de 1,3 % sur la période janvier-mars.

Si les marchés s'attendaient à un repli, son ampleur est « un choc », indique à l'AFP l'économiste Rajiv Biswas, du cabinet S-P Global Market Intelligence.

Le zéro Covid coûte cher

Le pays applique depuis 2020 une politique zéro Covid, qui consiste à éviter au maximum la survenue de nouveaux cas grâce à des confinements ciblés, des dépistages massifs, au placement en quarantaine des personnes testées positives et au suivi des déplacements. Au printemps, la capitale économique Shanghai a été confinée pour deux mois en réponse à la pire flambée épidémique dans le pays depuis deux ans. Un confinement similaire a un temps été envisagé en mai à Pékin, capitale et cœur du pouvoir politique.

Ces mesures ont porté un rude coup à l'économie, avec nombre d'entreprises, d'usines et de commerces contraints de cesser leur activité, et des chaînes d'approvisionnement sous tension. Sans surprise, Shanghai a vu au deuxième trimestre son PIB se contracter de 13,7 % sur un an. Dans ce contexte, une croissance positive sur cette période au niveau national est « difficile à croire », selon Julian Evans-Pritchard, économiste au cabinet Capital Economics.

En juin, les ventes de détail, principal indicateur des dépenses des ménages, ont néanmoins fortement rebondi (+ 3,1 % sur un an), après un troisième mois de repli d'affilée en mai (-6,7 %). De son côté, la production industrielle s'est affichée le mois dernier en hausse de 3,9 % sur un an, après 0,7 % en mai.

Le rebond épidémique est venu s'ajouter aux difficultés qui pesaient déjà sur l'économie chinoise : consommation atone, tour de vis de Pékin contre plusieurs secteurs dynamiques dont celui de la tech, incertitudes liées à l'Ukraine mais aussi crise de l'immobilier.

L'immobilier à la peine

En juin, les prix des logements neufs se sont de nouveau contractés (-0,5 % sur an), selon le BNS. Il s'agit du second mois de repli de cet indice qui agrège la moyenne des prix dans 70 villes de Chine. Par ailleurs, « un nombre croissant d'acheteurs cessent de rembourser leurs mensualités en raison du ralentissement économique et de retards » des promoteurs pour l'avancée des chantiers ou la remise des clés, souligne l'économiste Betty Wang, de la banque ANZ.

Cet aspect de la crise de l'immobilier est « préoccupant » car il menace directement le système financier, avertit l'économiste Zhiwei Zhang, du cabinet Pinpoint Asset Management. Quant au taux de chômage, il s'est établi à 5,5 % en juin contre 5,9 % un mois plus tôt. Mais il a fortement augmenté le mois dernier chez les 16-24 ans (19,3 %).

Pékin s'est fixé comme objectif une hausse du PIB « d'environ 5,5 % » cette année, dont nombre d'économistes doutent qu'il sera atteint. Ce chiffre marquerait pour la Chine son rythme de croissance le plus faible depuis le début des années 1990, hors période Covid.

Ce ralentissement de la croissance intervient dans une année politiquement sensible qui devrait voir, sauf cataclysme, Xi Jinping être reconduit à la tête du Parti communiste chinois (PCC) à l'automne.

Source : leparisien.fr

- **20/07/2022 - Covid-19 : pour vendre leurs appartements, des promoteurs chinois acceptent des objets insolites en lieu et place d'argent**

Dans un secteur immobilier en berne, les promoteurs chinois ont été particulièrement créatifs. Ils ont accepté d'être payés en... fruits et légumes.

Des pastèques, des pêches, du blé contre ... un appartement ? Depuis quelques semaines, un drôle de troc a lieu entre des acheteurs et des promoteurs immobiliers en Chine, relate Le Monde le mardi 19 juillet. Alors que les constructions de nouveaux logements se sont multipliées dans tout le pays, les vendeurs n'arrivent pas à écouler tous les biens disponibles sur le marché. Afin de séduire les agriculteurs, ces derniers ont eu l'idée d'accepter le paiement d'une partie d'un bien immobilier, ou d'un apport, en fruits et légumes, à un prix bien au-dessus de celui du marché. Car le secteur traverse actuellement une crise profonde. Les conditions pour obtenir un prêt ont été fortement durcies, ce qui a réduit comme peau de chagrin les candidats à l'achat immobilier.

Les promoteurs ne sont pas autorisés à baisser les prix de vente

Conséquence : de nombreux promoteurs sont en grande difficulté financière, en particulier ceux qui ont construit dans les petites villes chinoises qui attirent peu et qui se retrouvent avec de nombreux invendus, rapporte le Global Times le 7 juillet dernier. Ces derniers auraient encouragé les acheteurs à payer une partie de leur acompte en blé, en ail, ou en pêches. À cela s'est ajoutée la politique zéro Covid du gouvernement chinois, entraînant de nouveaux confinements au printemps : un contexte anxiogène qui n'incite pas à l'achat.

Sur douze mois, les ventes ont baissé de 43%. À côté des produits agricoles, les promoteurs font aussi des gestes commerciaux, en offrant aux acheteurs une place de parking, ou les finitions – sur un marché qui ne leur permet pas de baisser les prix, contrôlés comme l'eau sur le feu par les administrations locales.

Source : geo.fr

- **18/07/2022 - Les banques sont appelées à soutenir le secteur immobilier en chine**

La Chine craint que son secteur immobilier vacille. En effet, il est notamment pénalisé par des propriétaires qui refusent de payer leurs mensualités.

La Chine a appelé les banques à accorder davantage de crédits aux promoteurs, en difficulté en raison du nombre croissant de propriétaires qui refusent de payer leurs mensualités, contribuant à aggraver la crise dans l'immobilier. Fragilisés, certains groupes peinent à poursuivre leurs chantiers et à remettre en temps voulu des logements vendus avant leur construction.

Les préventes sont le moyen le plus courant en Chine pour vendre un bien immobilier. Furieux, des propriétaires refusent de payer leurs mensualités dans au moins une centaine de projets immobiliers en Chine, selon des chiffres du secteur et d'analystes.

Cette grève des mensualités fait craindre un risque de contagion au système financier de la crise de l'immobilier. Pour s'en prémunir, le régulateur a exhorté dimanche les banques à "répondre aux besoins de financement raisonnables des entreprises immobilières".

A court de liquidités

Il est indispensable de "faire du bon travail en matière de service clientèle de respecter les contrats, de tenir les engagements et de protéger les droits et intérêts légitimes des consommateurs", a souligné à des médias d'Etat l'autorité de réglementation des

banques et des assurances. L'immobilier et la construction pèsent plus du quart du PIB de la Chine et avaient servi de moteur à la reprise post-pandémie.

Mais pour réduire l'endettement du secteur, Pékin a durci les conditions d'accès au crédit pour les promoteurs. Nombre de groupes se retrouvent donc à court de liquidités, dont le numéro un du secteur, Evergrande. La mauvaise santé financière de ce champion chinois de l'immobilier pénalise par ricochet ses concurrents, les acheteurs se montrant de plus en plus réticents à investir dans la pierre.

Les incertitudes liées au Covid-19, qui pèsent sur le revenu des ménages, refroidissent par ailleurs les acheteurs. L'immobilier a longtemps été un pilier de la croissance en Chine, galvanisé par la hausse du niveau de vie de la population et par une frénésie d'achats, dans un pays où l'acquisition d'un bien est souvent un prérequis au mariage.

Source : BFMImmo.com avec AFP

- **15/07/2022 - Investissements immobiliers en Chine au premier semestre - 5,4% en glissement annuel, ventes -22,2% en glissement annuel**

Les investissements immobiliers de la Chine ont chuté de 5,4 % par rapport à l'année précédente au premier semestre, après une baisse de 4,0 % au cours des cinq premiers mois, selon des données officielles publiées vendredi.

Les ventes immobilières par surface de plancher ont chuté de 22,2 % en glissement annuel en janvier-juin, contre une baisse de 23,6 % en janvier-mai, selon les données du Bureau national des statistiques (NBS).

Les nouvelles mises en chantier mesurées en surface de plancher ont chuté de 34,4 % au cours des six premiers mois par rapport à l'année précédente, après un plongeon de 30,6 % au cours des cinq premiers mois de l'année.

Les fonds levés par les promoteurs immobiliers chinois ont diminué de 25,3 % en glissement annuel en janvier-juin, après une chute de 25,8 % en janvier-mai.

Le secteur immobilier chinois, qui contribue largement à un tiers du produit intérieur brut (PIB), est en crise alors qu'une série de promoteurs ne remboursent pas leurs dettes et qu'un nombre croissant d'acheteurs refusent de payer les hypothèques sur des projets bloqués.

Source : Zonebourse.com avec Reuters 2022

- **15/07/2022 - Chine : les prix immobiliers sont généralement stables en juin**

Les prix immobiliers dans 70 grandes et moyennes villes chinoises ont montré une tendance généralement stable en juin, a indiqué vendredi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

En juin, 31 de ces 70 villes ont enregistré une augmentation des prix de vente des logements neufs en base mensuelle, soit six de plus par rapport à mai, d'après les données publiées par le BES.

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont légèrement progressé de 0,5% en glissement mensuel en juin, soit une hausse de 0,1 point de pourcentage par rapport au mois de mai.

Les prix des logements neufs dans 31 villes de second rang ont inversé la baisse mensuelle en mai en enregistrant une hausse de 0,1%, tandis que ceux dans 35 villes de troisième rang ont connu une baisse mensuelle de 0,3%, soit le même niveau enregistré en mai.

Les prix des logements anciens dans les quatre villes de premier rang ont augmenté de 0,1% en juin. Ceux des villes de second rang et de troisième rang ont respectivement diminué de 0,1% et de 0,3% en base mensuelle.

Source : French.China.org.cn