

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE JUIN 2022

Maroc

- ▶ Forte augmentation des transferts des MRE au cours du premier semestre de cette année ;
- ▶ Rencontre autour de la thématique « Résidentiel géré, une classe d'actifs innovante pour les OPCI » ;
- ▶ Hausse des ventes de ciment de 7,1% en mai 2022 et la valeur ajoutée du BTP de 10,7% en 2021 ;
- ▶ Recul des ventes des biens résidentiels de 15,7 % à fin mars, celles des terrains se sont dépréciées de 15,7 % et les transactions de l'immobilier professionnel ont baissé de 11,9 % durant la même période ;
- ▶ Recul des taux d'emprunt, avec 4,10% HT fixe en moyenne en mai toutes durées confondues ;
- ▶ Baisse des mises en chantier de 2,41% à fin 2021 ;
- ▶ Relance du secteur par la mise en place d'une stratégie intégrée ainsi qu'une refonte profonde de la politique de l'urbanisme à travers la révision des codes, dispositifs et réglementations en vigueur ;
- ▶ Repli de l'activité de construction à cause des difficultés d'approvisionnement en matières premières ;
- ▶ Retrait du secteur Bâtiment & Matériaux de Construction en YTD de 15,3% ;
- ▶ Baisse de la location d'un appartement vide de 4% et celui meublé de 1% sur un an ;
- ▶ Baisse de la location d'une villa vide de 10% et celle meublée de 8% sur un an ;
- ▶ Repli de la demande de 13,7% en glissement trimestrielle.

France

- ▶ Recul du volume des résidences secondaires de 7,9% sur un an, à la clôture du premier semestre ;
- ▶ Hausse des prix des maisons de 10,7 % ;
- ▶ Progression du volume des appartements de 1,7 % sur un an et des prix de 7,4% ;
- ▶ Repli du nombre de compromis signés par les agences de 3 % sur les cinq premiers mois de 2022 par rapport à 2021, et même de 6 % sur un an pour le seul mois de mai ;
- ▶ Hausse des logements autorisés de 16,4% et des mises en chantier de 7% sur un an ;
- ▶ Prévision d'une montée des loyers de 3,5 % maximum en un an à cause de l'inflation ;
- ▶ Recul des ventes de 9% sur le premier semestre et hausse des prix de 8% sur un an ;
- ▶ Hausse de la demande sur les résidences secondaires de 17% par rapport à 2019 ;
- ▶ Chute du nombre de maisons neuves de 25% pendant les quatre premiers mois de l'année à cause de la flambée des prix des matériaux qui sont en hausse de plus de 20% ;
- ▶ Bond des coûts des logements dans l'ancien sur les trois premiers mois de 7,3% sur un an.

Etats-Uni

- ▶ Ralentissement du marché immobilier à cause de l'inflation et des taux immobiliers de plus de 6% ;
- ▶ Baisse des reventes de 3,4% par rapport au mois d'avril et de 8,6% sur un an ;
- ▶ Hausse du prix de vente médian des maisons existantes de 14,8% sur un an ;
- ▶ Repli des mises en chantier de 14,4% et le nombre de permis de construire de 7% le mois dernier ;
- ▶ Hausse de la construction de maisons individuelles de 9,3% à 1,465 million d'unités annuelles en mai ;
- ▶ Chute du taux d'espace libre depuis un an et demi, et atteint désormais 3,4%.

Royaume-Uni

- ▶ Hausse des prix des logements en juin de 0,3 % par rapport à mai et de 10,7 % par rapport à juin 2021, soit un ralentissement par rapport à la croissance annuelle de 11,2 % enregistrée en mai ;
- ▶ Bond du nombre d'acheteurs potentiels par maison proposée plus du double de son niveau d'avant la pandémie et 6% de plus qu'il y a un an – mais avait chuté de 8% au cours du mois dernier.

Espagne

- ▶ Hausse du prix des dans le neuf comme dans l'ancien d'environ 2-3% à cause de l'inflation ;
- ▶ Bond de 15,5% des transactions immobilières (17,8% pour les appartements et 8,5% pour les maisons) ;
- ▶ Hausse du prix moyen par mètre carré de 9,2% sur un an (5,7% pour les appartements et 15,8% pour les maisons unifamiliales) ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier neuf de 33% de plus qu'au moment du boom immobilier ;
- ▶ 91% de l'investissement immobilier au premier trimestre est d'origine étrangère ;
- ▶ 73% des hypothèques sont aujourd'hui à taux fixes, 80% étaient à taux variables lors de la crise.

Chine

- ▶ Baisse des prix des logements neufs en mai de 0,1% sur un an ;
- ▶ Stabilité des prix des logements anciens dans les quatre villes de premier rang en mai. Ceux des villes de second rang et de troisième rang ont respectivement diminué de 0,3% et de 0,5% en mai ;
- ▶ Baisse des investissements dans la promotion immobilière de 4% et ceux dans les bâtiments résidentiels de 3% sur un an ;
- ▶ Recul des ventes de logements commerciaux en termes de valeur de 31,5 ;
- ▶ L'indice du climat de la promotion immobilière établi à de 95,6 points en mai.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-14

- 28/06/2022 - Les crédits immobiliers devraient s'améliorer grâce aux MRE
- 27/06/2022 - Immobilier : Rencontre autour de la thématique « Résidentiel géré, une classe d'actifs innovante pour les OPCI »
- 27/06/2022 - DEPF. Ventes de ciment, évolution positive en mai
- 26/06/2022 - Maroc : les ventes immobilières en berne
- 26/06/2022 - Crédits immobiliers : les taux au Maroc baissent à 4,1% en mai
- 25/06/2022 - Les mises en chantier sur un trend baissier
- 25/06/2022 - Immobilier : La relance pour bientôt ?
- 23/06/2022 - Construction: Une diminution de l'activité prévue au T2
- 16/06/2022 - Programme VSB.. El Mansouri revient sur l'état des lieux...
- 15/06/2022 - L'évolution et les perspectives du secteur du BTP & Construction selon Valoris Securities
- 14/06/2022 - Promotion immobilière. El Mansouri veut (re) convaincre les MRE...
- 12/06/2022 - SGS Maroc innove pour un BTP plus compatible à l'environnement
- 09/06/2022 - Début d'année atone pour le marché marocain de la location longue durée

France

P 15-26

- 29/06/2022 - Century 21 France : les maisons ont enflammé le marché immobilier dans l'ancien
- 29/06/2022 - Le marché immobilier se retourne et chuterait de près de 10 % en 2022 (FNAIM)
- 29/06/2022 - Logement neuf : repli des autorisations à la construction en mai 2022
- 28/06/2022 - Les taux d'emprunt immobilier poursuivront leur hausse au cours des prochains mois
- 27/06/2022 - Inflation : le prix des loyers pourrait augmenter, au maximum, de 3,5 % en un an
- 27/06/2022 - Immobilier : inflation et resserrement du crédit entravent les acheteurs
- 24/06/2022 - Immobilier : les ventes de logements (encore) à des niveaux très élevées en début d'année
- 23/06/2022 - Le marché des résidences secondaires reste dynamique
- 20/06/2022 - Le marché de l'immobilier en 2022: tendances et nouveautés
- 17/06/2022 - Maisons neuves : pourquoi elles coûtent plus cher
- 17/06/2022 - Immobilier : comment évoluent les prix dans l'ancien et le neuf ?
- 13/06/2022 - Le premier trimestre 2022 a encore été caractérisé par une crue des prix dans l'immobilier ancien
- 10/06/2022 - Accalmie inédite sur le marché des résidences secondaires
- 10/06/2022 - Immobilier : le gouvernement étudie des mesures pour freiner la hausse des loyers
- 02/06/2022 - Inflation : pourquoi la construction de logements neufs va ralentir

Etats-Unis

P 27- 30

- 25/06/2022 - "Les Etats-Unis risquent la récession si l'immobilier connaît un atterrissage brutal !"
- 21/06/2022 - USA: les reventes de logements baissent encore en mai
- 20/06/2022 - aux etats-unis, les prix immobiliers des entrepôts s'envolent
- 16/06/2022 - USA : chute des mises en chantier au mois de mai

Royaume-Uni

P 31- 32

- 30/06/2022 - La croissance des prix des logements au Royaume-Uni ralentit en juin - Nationwide
- 20/06/2022 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni augmentent au moins depuis janvier, selon Rightmove
- 20/06/2022 - Les prix de l'immobilier atteignent des sommets en Grande-Bretagne

Espagne

P 33- 42

- 15/06/2022 - La hausse des taux : 8 questions pour tout comprendre
- 05/06/2022 - Investissement Immobilier En Espagne : Le Bon Plan Pour 2022
- 01/06/2022 - Voici comment le marché immobilier de Barcelone a évolué au cours du premier semestre 2022.
- 01/06/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en juin 2022

Chine

P 43- 45

- 30/06/2022 - La vulnérabilité du secteur immobilier chinois se fait ressentir
- 17/06/2022 - Immobilier Chine : Repli des prix du neuf pour la première fois depuis 2015
- 16/06/2022 - Chine : les prix immobiliers continuent de diminuer en mai
- 16/06/2022 - Chine : les investissements dans la promotion immobilière en baisse de 4% de janvier à mai

[Lire le détail...](#)

- **28/06/2022 - Les crédits immobiliers devraient s'améliorer grâce aux MRE**

Après deux années de suspension due à la pandémie de Covid-19, l'opération Marhaba a démarré cette année. En tout, 3,5 millions de Marocains et 800 000 véhicules devraient rejoindre le Maroc cet été. « Cette absence de deux ans, à travers la pandémie, n'a pas rompu les liens. Ils sont devenus beaucoup plus forts avec, comme nous l'avons observé, une hausse de 40 % des transferts, soit plus de 94 MMDH », souligne Jalil Sebti, directeur général de la banque de détail du groupe Banque Populaire lors d'une conférence de presse dans le cadre du lancement de la campagne des Marocains du Monde (MDM) 2022.

La banque entend mieux accompagner les MDM cette année avec des produits de transfert, d'épargne et d'accompagnement dans l'investissement. Cet accompagnement est axé sur le développement de la proximité de la banque avec la diaspora, avec les offres digitalisées et dans ses réseaux régionaux dans les différents pays européens, avec Chaabi Bank et l'accompagnement des MDM dans leurs investissements. « Nous avons en plus, renforcé notre centre de relation clientèle pour préparer et informer notre clientèle MDM dans les principaux pays d'implantation », explique Soumia Alami Ouali, directrice de la banque de l'entreprise au sein de BP. Le groupe compte également lancer une nouvelle offre dénommée Bladi Family. « C'est un nouveau pack, qui, à travers une cotisation unique, permettra au MDM de souscrire à une offre globale pour toute sa famille comprenant des services extra-bancaires », explique-t-elle encore.

Les transferts des MRE ont connu une forte augmentation au cours du premier semestre de cette année. Une tendance qui va se maintenir. « Nous pensons que cet été sera particulièrement bénéfique à l'acquisition de logements immobiliers. Les premiers indices que nous avons recueillis auprès de nos agences régionales montrent qu'il y a beaucoup de dossiers qui arrivent, et cela présage une très belle saison au niveau du crédit immobilier », confie Jalil Sebti.

Source : *bladi.net*

- **27/06/2022 - Immobilier : Rencontre autour de la thématique « Résidentiel géré, une classe d'actifs innovante pour les OPCI »**

NEMA CAPITAL, société de gestion d'OPCI agréée par l'AMMC, a récemment organisé une rencontre autour de la thématique « Résidentiel géré, une classe d'actifs innovante pour les OPCI » animée par M. Réda Tamsamani, son Directeur Général, en présence de M. Karim Beqqali, Président de Yamed Group et de M. Ahmed El Yacoubi, Président du Directoire de Société Générale Maroc, tous deux co-sponsors de cet évènement qui a réuni de nombreux investisseurs institutionnels.

Ces derniers ont pu profiter des échanges avec un panel composé également de Mme Dominique Dudan (Présidente du Comité d'Investissement de NEMA CAPITAL et également Senior Advisor de LBO France et Administratrice indépendante de Gecina et Mercialys, deux sociétés foncières cotées françaises de premier plan) et de M. François Marchal (Directeur Général de Société Générale Maroc).

« À travers cette initiative, l'équipe de gestion de NEMA CAPITAL a souhaité partager son expertise sur un segment offrant un fort potentiel de création de valeur et démontre ainsi sa capacité à anticiper les tendances fortes du marché pour proposer des solutions d'investissement innovantes à ses partenaires » a commenté Réda Tamsamani.

Le résidentiel géré, une classe d'actif innovante et à fort potentiel

L'immobilier résidentiel fait actuellement partie des classes d'actifs les plus dynamiques du marché, grâce à des atouts qui se révèlent décisifs en comparaison des autres classes d'actifs, surtout depuis le déclenchement de la crise sanitaire : forte résilience,

liquidité, pérennité du rendement et de la demande, du fait des évolutions démographiques et sociologiques.

Ainsi, le marché du résidentiel locatif au Maroc est en pleine expansion, avec des projections d'augmentation du nombre de ménages locataires en zone urbaine de l'ordre de 30% à horizon 2030 (de 1,2 millions à près de 1,6 millions de ménages).

« Le marché résidentiel locatif au Maroc est caractérisé par sa forte résilience en comparaison à l'immobilier professionnel et commercial en période de crise et par une demande croissante. Cependant, bien que l'offre soit dynamique, elle ne répond pas aux nouveaux besoins des utilisateurs, dont les habitudes et attentes ont fortement évolué. Le résidentiel géré permet d'accompagner cette évolution des modes de vie et de consommation » a affirmé Réda Tamsamani.

En effet, le résidentiel géré est un modèle innovant ayant vocation à bousculer les codes du logement et à révolutionner l'écosystème résidentiel à travers une offre de résidence combinant espaces privatifs et communs (salon communautaire, salle de fitness, etc.), articulée autour d'une large gamme de services (ménage, conciergerie, coworking, kids club) reposant sur un pilier digital essentiel et favorisant le vivre ensemble.

Ce modèle offre aussi un produit de placement alternatif attractif pour les investisseurs, en ligne avec les attentes du marché et qui présente de nombreux avantages, comme expliqué par Dominique Dudan : « Investir dans de l'immobilier résidentiel géré permet de bénéficier des avantages de l'investissement immobilier, sans ses complications quotidiennes. Un véhicule dédié et géré est un outil de diversification et de mutualisation des risques locatifs et c'est aussi, il ne faut pas l'oublier, de par la structuration en OPCI, une épargne qui reste facilement disponible. »

Toutefois, le succès d'un investissement en résidentiel géré est fortement tributaire de l'expertise et de l'expérience du professionnel de la gestion en charge du véhicule, dont le rôle est essentiel. L'accès à cette expertise fait partie des atouts de l'équipe de gestion de NEMA CAPITAL et lui permet de se positionner comme un acteur de premier plan dans ce secteur d'avenir.

Les OPCI : Des véhicules d'investissement aux avantages multiples

Véhicules d'investissement s'appuyant sur le modèle de gestion déléguée et dont l'activité principale est l'acquisition et la construction d'actifs immobiliers exclusivement en vue de leur location, les OPCI génèrent des rendements locatifs stables et récurrents pour leurs investisseurs. Leurs multiples avantages ont contribué à renforcer leur attractivité. En effet, les OPCI bénéficient d'un cadre réglementaire spécifique protégeant les investisseurs et d'un régime fiscal avantageux. Ils permettent un placement accessible et plus liquide qu'une détention directe d'actifs tant aux investisseurs institutionnels qu'au grand public et offrent des opportunités de diversification, aussi bien en termes de classes d'actifs immobiliers que de zones géographiques.

Source : chantiersdumaroc-communiqué de presse

• 27/06/2022 - DEPF. Ventes de ciment, évolution positive en mai

La Direction des études et des prévisions financières (DEPF) fait état, dans sa récente note de conjoncture, d'une évolution positive des ventes de ciment durant le mois de mai 2022. "Pour l'année 2022, après le recul des ventes de ciment, principal baromètre de l'activité du BTP, durant les mois de mars et avril, les ventes ont renoué avec la hausse, au courant du mois de mai 2022, soit +7,1%", indique la DEPF dans cette note, rappelant que la valeur ajoutée du BTP s'est accrue de 10,7% en 2021.

Outre le mois de Ramadan qui a coïncidé avec le mois d'avril, d'importantes précipitations ont été enregistrées durant mars et avril, relève la même source. Aussi les perturbations survenues sur le marché international ont occasionné des difficultés d'approvisionnement et une hausse des prix des intrants à la construction, au cours de ces derniers mois.

A l'exception du segment du béton prêt à l'emploi qui a reculé de 7,7% en mai, l'ensemble des autres segments a enregistré des hausses, à l'instar des segments de la distribution (+9,3%), de l'infrastructure (+24,4%), du préfabriqué (+8,4%) et du Bâtiment (+19,8%).

Compte tenu de cette évolution, le recul des ventes de ciment s'est atténué à 3,1% au terme des cinq premiers mois de 2022, après -5,1% un mois plutôt et +25,4% un an auparavant. Concernant l'encours des crédits à l'immobilier, celui-ci s'est apprécié, à fin avril 2022, de 2,3% à 293,1 milliards de dirhams (MMDH). Cette évolution incorpore l'accroissement de l'encours des crédits à l'habitat de 3,2% à près de 235 MMDH, modéré par le retrait de celui des crédits accordés à la promotion immobilière de 3,2%.

Source : btp/news.ma

• **26/06/2022 - Maroc : les ventes immobilières en berne**

Cette baisse des ventes a été observée sur l'ensemble des segments, indique l'indice des prix des actifs immobiliers de Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), soulignant que le marché fait face à de nouvelles réalités.

Plus précisément, les ventes des biens résidentiels ont reculé de 15,7 % à fin mars alors que celles des terrains se sont dépréciées de 15,7 %. Les transactions de l'immobilier professionnel ont suivi la même tendance. On note une baisse de 11,9 % durant la même période.

Parallèlement, l'indice des prix des actifs immobiliers a baissé de 4,9 % à fin mars. Une baisse qui résulte de la diminution de 5,8 % de l'indice des prix du résidentiel, de 2,9 % de celui des terrains et de 8,6 % des prix des biens à usage professionnel.

La répartition par ville fait état d'une baisse des prix à Casablanca, à Rabat et à Tanger tandis qu'à Marrakech, ils ont enregistré une hausse de 2 %, comparativement au trimestre précédent.

Source : bladi.net

• **26/06/2022 - Crédits immobiliers : les taux au Maroc baissent à 4,1% en mai**

Les taux d'emprunt sont au plus bas, avec 4,10% HT fixe en moyenne au Maroc au mois de mai toutes durées confondues, indique Afdal.ma, simulateur comparateur de crédits immobiliers, notant que derrière cette baisse des taux se cachent plusieurs facteurs, certains liés à la conjoncture internationale et d'autres à l'actualité du marché immobilier.

Sur la base des 419 pré-accords de principe distribués par Afdal.ma en mai, les taux immobiliers continuent de diminuer, et ont été réduits jusqu'à 3,9% HT fixe! Les taux bas ont permis à de nombreux acheteurs d'accéder au marché immobilier. Les banques ont donc tout fait pour maintenir les taux à ce niveau, ce qui peut être expliqué par plusieurs facteurs : la volonté de la banque centrale de ne pas étouffer la croissance, le besoin de compenser la hausse des prix immobiliers, la concurrence plus forte entre les banques, etc.

Les emprunts immobiliers d'un montant de 800 000 à 1 500 000 MAD observent ainsi une baisse de 0,10% en taux fixe HT. Quant aux prêts contractés à moins de 800k, les taux ont finalement diminué de 0,03% en fixe HT. Seule ombre au tableau, même si les conditions d'emprunt restent toujours très attractives : les prêts d'un montant se logeant entre 1 500 000 et 3 000 000 MAD, enregistrent une légère hausse de 0,10% en taux fixe HT. Cependant, les taux de l'assurance décès-invalidité stagnent à une moyenne de 0,40%, faisant ressortir le taux annuel effectif global à une moyenne de 4,91% fixe.

La concurrence entre établissements prêteurs s'est intensifiée à l'aube de la période estivale, ce qui explique aussi en partie cette baisse des taux.

Une baisse souvent accompagnée par des offres promotionnelles pour encourager les primo-accédants, notamment, d'acquérir un bien même avec un apport personnel limité, alors qu'ils n'auraient pu se le permettre quelques années auparavant.

En mai 2022, et sur les 419 pré-accords générés, 414 indiquent une durée d'emprunt inférieure à 15 ans, la moyenne sur l'ensemble étant de 19 ans, une réduction qui pourrait être une conséquence directe de l'augmentation des capacités d'emprunt suite à la baisse des taux.

Pour contrer cette réduction, il est important d'assumer un affaissement général de la quotité de financement des crédits accordés. En effet, on remarque une énorme baisse de quotité de financement pour la majorité des tranches de crédit, à part pour ceux entre 1 200 000 et 1 500 000 MAD, et de 2 000 000 à 3 000 000 MAD. La quotité de financement a même baissé de 37,90% pour les crédits à l'habitat de plus de 3 000 000 MAD. En général, la baisse de la quotité de financement s'enregistre à 2,77% entre Mai et Avril de l'année 2022.

Les taux d'emprunt pratiqués aujourd'hui sont très compétitifs, et les emprunteurs de mieux en mieux informés. Ils peuvent désormais plus facilement faire jouer la concurrence, ce qui pousse chaque banque à vouloir maintenir les meilleures offres du marché.

Source : btp/news.ma

- **25/06/2022 - Les mises en chantier sur un trend baissier**

Les indicateurs de veille de la tutelle le confirment

Face au contexte économique difficile, la dynamique de mise en chantier d'unités immobilière affiche une décadence notable. A fin 2021, les mises en chantier se sont rétractées de 2,41% passant de 240.501 unités d'habitation à 234.701 unités recensées une année auparavant. Dans les détails, les mises en chantier de l'année 2021 ont concerné 131.523 lots et logements dont 96.107 unités économiques et sociales. La restructuration a concerné au titre de la même période environ 103.175 unités. C'est ce que l'on peut relever des indicateurs disponibles au niveau du ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville. La tutelle, qui s'est engagée depuis plus de 20 ans à réduire le déficit énorme en matière d'habitat, repense actuellement sa politique immobilière.

Dans l'attente d'un nouveau dispositif visant à renforcer l'offre en logement, l'heure est au bilan. Les résultats des actions engagées, dans une approche partenariale publique privée, ressortent disparates. On remarque un fort engouement pour le logement social à 250.000 dirhams tandis que les autres programmes ont affiché des résultats mitigés. Se référant aux indicateurs de la tutelle arrêtés à fin février 2022, près de 2,11 millions d'unités de logements sociaux ont été achevées depuis le lancement du programme découlant de 1.507 conventions conclues depuis 2010. Ces logements ont été initiés en grande partie par les promoteurs privés. Le volume produit à cet égard est de 2,04 millions d'unités résultant de 1.450 conventions.

Le secteur public a pour sa part réalisé 70.077 unités dans le cadre du dispositif dédié au logement social, soit 57 conventions signées depuis 2010 à fin février 2022. Le même cap a été couronné par la délivrance des certificats de conformité à 577.723 d'unités d'habitat social. Parmi les programmes initiés, on note le logement à faible valeur immobilière totale (140.000 dirhams). De 2008 à fin février 2022 seulement 82 conventions ont été conclues à cet égard portant sur 40.010 logements dont 24.643 unités réalisées par le secteur privé (52 conventions). Le secteur public y a contribué pour sa part à travers 15.367 unités, soit 30 conventions. Notons que sur le volume produit, 28.381 logements à 140.000 dirhams ont obtenu le certificat de conformité. Pour ce qui est du logement dédié à la classe moyenne, le nombre de conventions visées depuis le lancement de ce dispositif ne dépasse pas les 32. 27 conventions d'entre elles ont été signées avec les promoteurs privés. Chose ayant permis de réaliser 9.655 habitats. L'Etat a pour sa part réalisé 1.673 unités de logement dédiées à la classe moyenne, soit 5 conventions conclues depuis 2013 à fin février 2022.

Se référant à la tutelle, seulement 253 unités relevant de ce programme ont reçu le certificat de conformité. Quant au logement social locatif, une seule convention a été visée depuis 2010 couvrant à cet égard 50 unités.

En vue d'assurer un logement décent, la tutelle a mis en place un dispositif dédié à l'habitat insalubre. Notons en premier le «programme national sans bidonvilles» ayant permis d'assainir 59 villes et centres des bidonvilles. La tutelle a dans ce sens traité les dossiers de 412.640 ménages sur la période allant de 2004 et 2021. Pour ce qui est des habitations menaçant ruine, il a été procédé au traitement de 32.473 ménages habitant des bâtisses menaçant ruine à fin 2021. La tutelle a par ailleurs œuvré à améliorer les conditions de vie de plus de 1,325 million de ménages vivant dans des quartiers sous-équipés ou dans l'habitat non réglementaire.

Source : *aujourd'hui.ma*

• 25/06/2022 - Immobilier : La relance pour bientôt ?

Le secteur en quête d'un nouveau départ

Le marché de l'immobilier marocain continue de pâtir des aléas de la conjoncture actuelle. Le contexte inflationniste par lequel passe le Maroc n'a fait que retarder la relance du secteur qui, affaibli par la crise sanitaire, plonge dans une crise plus prononcée que les précédentes. En effet, la flambée des prix des matières premières engendrée par le conflit géopolitique entre la Russie et l'Ukraine fait sombrer le secteur dans une profonde léthargie.

La situation est le moins qu'on puisse dire inquiétante. Les constructions se font moindres et l'appétence pour l'acquisition immobilière n'est plus la même. Les intentions d'achat sont à l'heure actuelle reléguées au second plan du fait de la dégradation du pouvoir financier des ménages. En témoignent les derniers chiffres de Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie. Il ressort que malgré la baisse des prix des actifs immobiliers, les transactions affichent une nette rétractation au premier trimestre de l'année. Une situation qui devrait perdurer encore plus longtemps du fait du manque de visibilité quant à un dénouement rapide de cette situation.

Les professionnels tirent la sonnette d'alarme et mettent en garde contre la mort imminente de ce secteur. Pas plus tard qu'avril dernier, la Fédération nationale des promoteurs immobiliers (FNPI) a dévoilé les mesures prioritaires pour réanimer le secteur. Ces actions s'articulent en effet autour des dimensions d'ordre judiciaire et institutionnel, administratif et professionnel.

Les recommandations faites dans ce sens portent, entre autres, sur la prolongation des conventions de logement social, l'arrêt de l'application de la taxe sur les terrains non bâtis, la demande de prorogation d'une année du délai des autorisations de construire ainsi que la demande de réduction de 50% des frais d'enregistrement et de conservation foncière au profit des clients et acquéreurs dont le pouvoir d'achat a été considérablement impacté ces dernières années.

La FNPI plaide par ailleurs pour la protection de la profession contre la spéculation et engage par ailleurs un processus de création d'une centrale d'achat qui permettra de mutualiser les approvisionnements des opérateurs du secteur de la construction immobilière à des conditions d'achat et de règlement totalement optimisés et transparents tant auprès des fournisseurs marocains que des importations directes de l'étranger. Toutefois, ces doléances restent jusque-là lettre morte, et ce en dépit des concertations régulières avec les autorités publiques. Les professionnels déplorent dans ce sens un problème de convergence entre la vision des acteurs du marché et celle de la tutelle. Un écart qui ne fera qu'accentuer le degré d'incertitude qui plane dans cette sphère. L'heure est à la mobilisation de toutes les parties prenantes en vue de mettre en place des solutions viables pour relancer de façon effective l'activité immobilière au niveau national.

L'urgence étant d'actionner tous les leviers pour rendre le logement de plus en plus accessible aux ménages, notamment ceux dont le pouvoir d'achat est limité.

Un effort qui devrait découler d'une synergie publique-privée encore plus efficace avec une adhésion effective du secteur bancaire.

La relance du secteur passe ainsi par la mise en place d'une stratégie intégrée ainsi qu'une refonte profonde de la politique de l'urbanisme à travers la révision des codes, dispositifs et réglementations en vigueur. La réflexion à engager devrait porter sur de nouveaux dispositifs urbains favorisant plus d'espace dans les logements et par conséquent un cadre de vie plus décent et agréable.

Source : *aujourd'hui.ma*

- **23/06/2022 - Construction: Une diminution de l'activité prévue au T2**

Les chefs d'entreprises du secteur de la Construction anticipent une diminution de l'activité au 2ème trimestre (T2) 2022, selon le Haut-commissariat au plan (HCP).

Les anticipations avancées par les chefs d'entreprises du secteur de la Construction, pour le 2ème trimestre 2022, font ressortir, globalement, une diminution de l'activité, en raison principalement de la baisse d'activité attendue dans le « Génie civil », indique le HCP dans sa récente note relative aux résultats des enquêtes trimestrielles de conjoncture auprès du secteur des industries manufacturières, extractives, énergétiques et environnementales et de celui de la construction.

Cette évolution dans le secteur de la construction serait accompagnée par une stabilité des effectifs employés, ajoute le HCP.

Au 2ème trimestre 2022, 42% des entreprises de la Construction ont rencontré des difficultés d'approvisionnement en matières premières. Concernant la trésorerie, 56% des chefs d'entreprises la jugent difficile.

La note du HCP fait également savoir qu'au 1er trimestre 2022, l'activité dans le secteur de la Construction aurait connu une baisse, ajoutant que cette évolution aurait été due, principalement, à la baisse d'activité dans le « Génie civil ».

Les carnets de commandes dans la construction se seraient situés à un niveau inférieur à la normale et l'emploi aurait connu une stabilité. Dans ces conditions, le TUC dans le secteur de la Construction se serait établi à 68%.

Source : *consonwes.ma* – MAP

- **16/06/2022 - Programme VSB. El Mansouri revient sur l'état des lieux...**

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 a indiqué, mardi à Rabat, que le nombre de bénéficiaires du programme "Villes sans bidonvilles" a dépassé à ce jour, 300.000 familles, pour une enveloppe financière de 40 MMDH, à laquelle le ministère contribue à hauteur de 10 MMDH. En réponse à une question centrale lors de la séance hebdomadaire des questions orales à la Chambre des conseillers, sur le programme "Villes sans bidonvilles", la ministre a noté qu'environ 150.000 familles n'ont pas encore bénéficié dudit programme, dont 60.000 dossiers en cours de traitement.

Elle a fait savoir que son département a approuvé au titre de l'année en cours, deux nouvelles conventions pour un coût global de 1,5 milliard de dirhams, auxquelles le ministère contribue à hauteur de 300 millions de dirhams, le but étant d'améliorer les conditions de vie de 12.613 familles vivant dans des bidonvilles. Et d'ajouter que 70% du phénomène des bidonvilles est concentré à Témara, Casablanca, Marrakech, Salé, Guercif, Larache et Skhirat. Lancé en 2004, le programme "Villes sans bidonvilles" constitue l'une des grandes priorités du gouvernement en raison de son impact positif sur le développement et sur la vie décente des citoyens, a affirmé Mme El Mansouri, précisant qu'à ce jour, 59 villes sur les 85 ciblées par le programme ont été déclarées sans bidonvilles.

Elle a cependant souligné la difficulté d'atteindre les objectifs du programme qui ont été fixés en 2010 vu la liaison du phénomène à la dynamique de l'urbanisation et de la migration.

La ministre a, à cet égard, mis l'accent sur certaines contraintes auxquelles est confronté le projet, notamment l'extension continue des bidonvilles et l'insuffisance de l'assiette foncière, en particulier dans les grandes villes. Dans ce sens, la ministre a indiqué que 29.000 hectares du foncier public ont été alloués à ce programme depuis son lancement en 2004 jusqu'à aujourd'hui.

Les contraintes comprennent également, selon la ministre, le faible pouvoir d'achat et le manque de synergie entre les différents partenaires, ce qui nécessite l'élaboration d'une nouvelle vision à cet égard. S'agissant des solutions proposées, Mme El Mansouri a indiqué qu'en ce qui concerne les familles contractuelles, il sera procédé à l'accélération de la réalisation des projets, l'accélération du processus de relogement effectué sous la responsabilité des autorités locales, en sus de l'accompagnement social en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération. Quant aux familles non contractuelles, ajoute la ministre, une nouvelle vision a été adoptée, s'appuyant sur les nouvelles technologies en vue d'assurer le recensement, créer un registre national unifié des bénéficiaires, reloger sur place ou en périphérie dans la limite du possible et renforcer le partenariat entre les secteurs privé et public.

Source : btp/news.ma

- **15/06/2022 - L'évolution et les perspectives du secteur du BTP & Construction selon Valoris Securities**

Le secteur Bâtiment & Matériaux de Construction affiche un retrait en YTD de 15,3%. La demande atone, l'inflation, les perturbations logistiques et les inquiétudes sur les marges freinent les investisseurs. Différents facteurs peuvent cependant booster la demande à court moyen terme, selon Valoris Securities. Voici les perspectives dressées par la société de recherche.

L'Association professionnelle des sociétés de Bourse (APSB) et la Bourse de Casablanca ont poursuivi la 3e édition du cycle de conférences sur les résultats et les perspectives des sociétés cotées ce 14 juin, avec un webinaire sur le secteur de la Construction et du BTP.

La troisième conférence, organisée à la Bourse de Casablanca et retransmise sous format webinaire, a notamment abordé les perspectives et réalisations du secteur BTP et Construction. A noter qu'en YTD, l'indice boursier 'Bâtiment et Matériaux de Construction' affiche une baisse de 15,3%, alors que le MASI a parallèlement diminué de 8,19%. Il convient de mentionner que le secteur représente près de 12% de la capitalisation boursière de la cote.

La conférence a été menée par Ahmed Rochd, responsable analyse et recherche chez Valoris Securities. L'intervenant a rappelé la place importante du secteur dans l'économie nationale. « Le secteur pèse pour plus de 5% du PIB national. Durant la période allant de 2002 à 2010, la croissance du secteur était supérieure à la croissance du PIB. La croissance du secteur sur la période était en moyenne de 6,8% alors qu'elle n'était que de 4,9% pour le PIB. » Mais à partir de 2011, la donne a changé et la croissance du secteur s'est atténuée en raison, notamment, des difficultés du segment de l'immobilier.

Par la suite, il a été très négativement impacté par la crise du Covid-19 et l'arrêt des chantiers provoqué par le confinement. Désormais, le secteur fait face à de nouvelles contraintes.

Un environnement tendu en 2022

Cette année, le secteur du BTP et de la Construction fait face à de nouvelles contraintes, particulièrement depuis la hausse généralisée des prix liée à la forte demande et à la reprise post-Covid, puis à la guerre en Ukraine.

« Nous sommes à des niveaux d'inflation historiques de 5,9% à fin avril », indique l'analyste qui souligne également que, depuis le début de la guerre en Ukraine, les perturbations des chaînes logistiques mondiales ont été accentuées.

Cela a conduit à une forte accélération de la hausse des coûts des matières premières sur le secteur du BTP. Qui plus est, cette difficulté est également couplée à « une demande qui tarde à revenir aux niveaux d'avant crise », précise Ahmed Rochd. Il est à rappeler qu'à fin mai 2022, la consommation de ciment a reculé de 3,12% par rapport à la même période en 2021 à 5,27 MT.

Ce cadre globalement morose se ressent également au niveau de l'évolution des crédits immobiliers sur 12 mois, « qui augmente de 2,3% à fin avril contre 3,4% à fin février 2020, avant la crise », précise l'analyste. De plus cette croissance molle intervient dans un cadre global de baisse de l'indice des prix de l'immobilier.

Toutefois, le secteur dispose de différents leviers qui pourraient le dynamiser.

Différents facteurs peuvent booster la demande à court, moyen terme

L'intervenant note trois principaux facteurs qui pourraient être amenés à dynamiser le secteur de la construction. Il s'agit, dans un premier temps, du développement de l'axe Agadir-Dakhla. « Cela devrait se développer durant les dix prochaines années. Le port de Dakhla atlantique devrait être accompagné d'une zone logistique de 1.650 hectares et générer plus de 180.000 emplois. Il s'agit d'un cadre de politique de long terme, et cela servira l'industrie », explique-t-il. Le potentiel a d'ailleurs été suivi par les différents opérateurs, notamment LafargeHolcim Maroc qui s'est installé dans les provinces du Sud, pour y capter des parts de marché avec la construction de son usine d'Agadir.

L'autre levier en question est le fait que l'Etat accompagne la relance par l'investissement. « C'est une politique keynésienne qui stimule la croissance par l'investissement et qui a été menée depuis les années 2000 pour redynamiser l'économie. Cela devrait être appliqué à nouveau, et ce malgré l'inflation. D'ailleurs, le niveau d'investissement observé dans les charges et les ressources du Trésor montre un maintien de ce dernier », explique l'analyste.

Malgré le contexte inflationniste qui devrait impacter les marges de certains opérateurs du secteur, d'autres opérateurs du secteur devraient en profiter. « Les opérateurs industriels qui ont souffert pendant plusieurs années de la dégradation de la conjoncture dans la zone, et qui ont souffert des importations à bas coût, devraient profiter de la hausse des coûts du fret pour mieux se positionner et améliorer leur part de marché », explique l'analyste.

Une baisse attendue de 6% de la consommation de ciment en 2022

D'après les projections de Valoris Securities, la consommation de ciment cette année devrait baisser de 6% par rapport à 2021 à environ 13 MT. Les opérateurs cimentiers nationaux devraient donc subir cette baisse, mais dans des proportions moindres. « En effet, cela devrait être partiellement compensé par une hausse des prix. Une enquête faite par le ministère de l'Industrie a indiqué que, durant le premier trimestre 2022, le prix du ciment a augmenté en moyenne de 3% », précise Ahmed Rochd.

Néanmoins, il est indéniable qu'une baisse des marges aura lieu cette année. La société de recherche anticipe un retrait de 4 points de la marge d'EBIT, essentiellement conduite par la flambée des prix du petcoke. « Le combustible, sur la base des données de l'Office de Change, a vu ses prix moyens à l'import augmenter de plus de 150% au premier trimestre 2022 », souligne l'analyste.

En bourse, la baisse de l'indice BTP & Construction est tirée par les cimentiers

In fine, la conjoncture complexe a fait chuter le secteur en bourse. Cela s'explique également par le fait que les cimentiers pèsent lourd dans cet indice et sont particulièrement impactés du fait de la forte exposition à l'inflation. La société de recherche explique que « hors cimentiers, l'indice affiche une performance de +19%. Si l'on retire Sonasid, la progression en YTD s'affiche à +2,8% ».

Concernant les réalisations au T1-2022, si les cimentiers ont affiché de légères hausses de chiffres d'affaires, ils n'atteignent pas les niveaux pré-crise de 2019.

« Les autres valeurs comme Sonasid, Aluminium du Maroc ou encore Jet Contractors ont nettement dépassé le chiffre d'affaires pré-crise du premier trimestre 2019 », explique Ahmed Rochd.

Malgré la situation tendue de l'environnement pour les cimentiers, il ne faut cependant pas se montrer pessimiste, selon Ahmed Rochd qui nuance son propos. « Il y a des facteurs qui devraient soutenir ces deux valeurs, notamment le lancement de la station de broyage à Nador pour Ciments du Maroc, et l'effet sur une année pleine de l'activité générée par l'usine d'Agadir pour LafargeHolcim Maroc. Malgré le fait qu'elles soient les plus exposées à une décélération de la croissance des revenus, elles pourraient maintenir leurs profits et leur dividende cette année. »

Source : *leboursier. m édias24.com*

- **14/06/2022 - Promotion immobilière. El Mansouri veut (re) convaincre les MRE...**

Le salon international itinérant « Al Omrane Expo Marocains du Monde », vient de faire escale à Madrid, est une concrétisation de la politique de proximité préconisée par SM le Roi Mohammed VI au profit des Marocains établis à l'étranger, a indiqué, samedi à Madrid, 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.

L'offre présentée lors de ce salon répond largement aux attentes et aux aspirations des Marocains souhaitant investir dans le domaine de l'immobilier dans leur pays d'origine, a relevé Mme El Mansouri lors d'une conférence sous le thème « Marocains du monde, une composante essentielle du développement socio-économique du Royaume ».

Cet évènement très important consolide davantage les liens d'affection et d'attachement de la communauté marocaine à la mère-patrie, a-t-elle souligné, précisant que le secteur de l'immobilier attire 72% des investissements de la diaspora marocaine dans son pays.

Le salon « Al Omrane Expo Marocains du Monde », présenté déjà à Paris, constitue également un espace pour consolider les relations de communication et de contact entre les Marocains du monde et les différentes institutions publiques, a ajouté la ministre, relevant que son département veille à accompagner cette initiative à forte valeur ajoutée.

L'organisation de ce salon est également une concrétisation de la politique de proximité du Groupe Al Omrane pour répondre au mieux aux attentes des marocains résidant à l'étranger, a souligné, pour sa part, le président du directoire du groupe, Badr El Kanouni, ajoutant que cette action stratégique s'inscrit en droite ligne des Orientations Royales et des politiques gouvernementales plaçant les Marocains du monde au centre des priorités du Groupe.

Le Groupe Al Omrane réalise quelques 120 projets par an, dont une partie est consacrée à la communauté marocaine établie à l'étranger, a détaillé M. El Kanouni, précisant que l'étape espagnole de ce salon présente des produits d'habitat, ainsi que des opportunités d'investissement dans le secteur de la promotion immobilière ou d'autres activités économiques.

La grande affluence de la communauté marocaine établie en Espagne au salon reflète l'intérêt des Marocains du monde pour les produits présentés par le Groupe et leur attachement à leur pays d'origine, a-t-il dit.

Ce salon, placé à l'instar de son édition nationale sous l'égide du ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville, a démarré sa première étape dans la capitale française du 20 au 22 mai. Il sera organisé à Bruxelles et dans d'autres villes.

À rappeler que ce salon itinérant à l'étranger « Al Omrane Expo Marocains du Monde » a permis depuis son lancement en 2013 de visiter 4 continents, 40 villes étrangères à travers 55 étapes et de toucher plus de 550.000 marocains du monde.

Source : *btp/news.ma*

• 12/06/2022 - SGS Maroc innove pour un BTP plus compatible à l'environnement

Le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP) s'aligne aux exigences en vigueur visant la lutte contre le réchauffement climatique. L'entreprise SGS Maroc s'investit pleinement dans cette mission et s'engage à mettre en œuvre tous les moyens pour faire sa part.

Le Maroc dévoile ses intentions de décarboner plusieurs secteurs de son économie. Faisant partie des secteurs les plus émissifs avec plus d'un quart des émissions de gaz à effet de serre et 45% de l'énergie consommée, le BTP vise la décarbonation quasi-complète à horizon 2050.

Pour ce faire, SGS offre les services d'efficacité énergétique et "zéro carbone" pour soutenir ses clients dans le monde entier dans leur transition vers le "net zéro". Ces offres s'appliquent à des bâtiments individuels, ainsi qu'à des portefeuilles de bâtiments dans plusieurs (résidentiel, industriel et tertiaire).

L'expertise SGS en matière d'énergie et de bâtiments verts aide les promoteurs à atteindre des objectifs respectueux de l'environnement grâce à des stratégies d'efficacité énergétique et d'utilisation des ressources.

Opérant comme un one-stop shop pour l'efficacité énergétique et la certification EDGE, SGS offre à ses clients des solutions qui pourront réduire la consommation d'énergie, gérer les coûts, minimiser les impacts environnementaux, ajouter de la valeur aux biens immobiliers et finalement créer un lieu de travail plus confortable et plus productif.

En outre, les experts de la société proposent des solutions aux clients destinées pour réduire les coûts opérationnels en augmentant l'efficacité énergétique et l'efficacité de l'eau, pour augmenter la visibilité sur le marché et la valeur des biens immobiliers en obtenant la certification EDGE, et pour mettre en valeur votre engagement en faveur de l'environnement.

Certification des bâtiments verts EDGE

SGS a conclu un partenariat avec Sintali pour développer la norme de construction verte, EDGE. SGS et Sintali agiront en tant que fournisseur mondial de services de certification pour EDGE, fournissant des services de certification et d'audit dans tous les pays du monde notamment le Maroc à partir de Mai 2022.

Bien que la rénovation écologique soit un véritable challenge, EDGE offre aux propriétaires et aux promoteurs immobiliers une voie pour décarboner les bâtiments existants. Il s'agit d'une norme de construction verte et un système de certification créé par la Société Financière Internationale (SFI) membre du groupe de la Banque Mondiale, pour transformer l'environnement bâti. C'est une norme de construction verte entièrement quantifiable qui se concentre exclusivement sur l'efficacité des ressources, en particulier l'efficacité énergétique, l'efficacité de l'eau et l'énergie intrinsèque des matériaux. L'IFC fournit un accès gratuit à l'EDGE App, une plateforme en ligne qui permet à n'importe qui dans le monde de comprendre la performance en matière de durabilité d'un bâtiment (ou d'un parc immobilier au niveau du portefeuille) et de la comparer à une référence locale avec une interface facile à utiliser.

Vers un financement plus vert

Le financement vert joue un rôle de plus en plus important dans l'environnement bâti, en particulier pour les rénovations. Il part du principe qu'un bâtiment plus écologique représente un meilleur investissement. Plus résilients et résistants face aux impacts prévus du changement climatique, les bâtiments verts deviennent plus engageants auprès des locataires et offrent donc un meilleur rendement avec des loyers potentiellement plus élevés. Pour permettre aux entreprises d'accéder au financement vert, EDGE fournit également une certification indépendante selon une norme cohérente à l'échelle mondiale que la plupart des investisseurs et des financiers exigent. La certification peut être un élément essentiel du rapport sur la responsabilité sociale des entreprises (RSE).

La rénovation à grande échelle

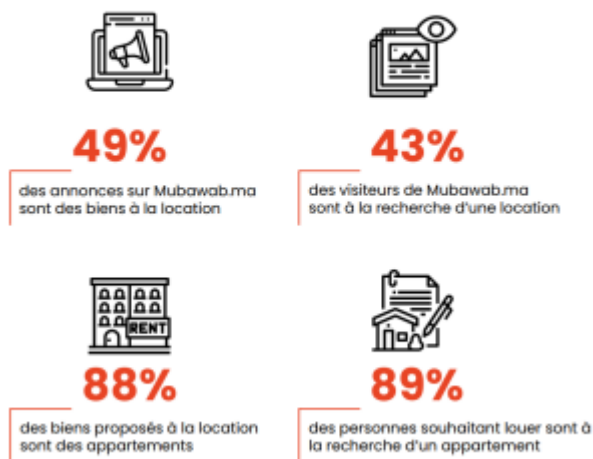
Alors que la modernisation à grande échelle des bâtiments existants, en particulier des bâtiments de plus de dix ans, a toujours suscité des inquiétudes, cette opération est désormais possible grâce à EDGE, qui garantit leur rentabilité et efficacité sur le plan des ressources. EDGE aide les propriétaires de bâtiments à se concentrer sur les rénovations à grande échelle, en offrant l'accès à des bases de données et à des calculateurs gratuits, ainsi qu'une liste claire d'options d'amélioration,

Source : btp/news.ma

• 09/06/2022 - Début d'année atone pour le marché marocain de la location longue durée

Mubawab, site leader de l'immobilier au Maroc, lance sa nouvelle édition du Tensiomètre locatif qui retrace la dynamique du marché de la location longue durée au niveau national pour le premier trimestre 2022.

Les chiffres clés du tensiomètre



Évolution des prix et des superficies

Selon le Tensiomètre locatif de Mubawab, un appartement vide se loue, en moyenne, à 7.200 DH par mois au Maroc et l'on constate une stabilité en glissement trimestriel et une baisse de 4% en glissement annuel. Un appartement meublé se loue, en moyenne, à 8.200 DH par mois et l'on constate une stabilité en glissement trimestriel et une hausse de 1% en glissement annuel.

Pour les villas, une villa vide se loue, en moyenne, à 21.200 DH par mois et l'on note une baisse de respectivement 1% et 10% en glissement trimestriel et en glissement annuel. Une villa meublée se loue, en moyenne, à 21.900 DH par mois et l'on enregistre une régression de respectivement 2% et 8% en glissement trimestriel et glissement annuel.

Concernant l'évolution des superficies, après la baisse observée sur les superficies en T4-2021, la moyenne des superficies en T1-2022 suit la même tendance et marque une chute de 1 m² en glissement trimestriel et de 3 m² en glissement annuel. Quant au confort intérieur, la demande à la recherche d'appartements avec balcon ou terrasse passe de 51% à 52% et la demande à la recherche de villas avec piscine de 67% à 69%. Communiqué de presse 9 juin 2022

Évolution des prix dans les villes

Dans le segment des appartements proposés vides à la location, les loyers les moins chers se trouvent dans les villes de Tamesna, Safi et Ain Attig avec respectivement 1.800, 1.900 et 2.000 DH, tandis que les loyers les plus chers se trouvent toujours dans les villes de Rabat, Casablanca et Marrakech, avec respectivement 8.900, 7.900 et 6.500 DH.

Pour les villas, les plus chères se trouvent à Casablanca (32.400 DH), Rabat (28.800 DH) et Dar-Bouazza (20.200 DH). Les moins chères se trouvent à El-Jadida (11.800 DH), Agadir (12.100 DH) et Mohammedia (15.700 DH).

Ce trimestre, les dix quartiers stars dans la location longue durée de logements sont : Agdal (Rabat), Guéliz (Marrakech), Oulfa (Casablanca), Maarif (Casablanca), Sidi Maarouf (Casablanca), Ryad (Rabat), Anfa Bourgogne Ouest (Casablanca), Ain Sebaa (Casablanca), Belvédère (Casablanca), Centre (Tanger).

Offre v. demande : Un potentiel de croissance

Le ratio offre/demande continue, ce trimestre encore, d'être dans le positif dans toutes les villes principales du Royaume. La demande connaît une baisse de 13,7% en glissement trimestrielle. Le ratio a connu une baisse en passant de 3,01 à 2,55 en moyenne au niveau national. Ce ratio représente le potentiel de croissance existant dans chaque zone.

Le rapport complet est consultable via le lien suivant : <https://bit.ly/3H2oble>

Méthodologie

Les observations qui remontent du Tensiomètre Locatif de Mubawab correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail entre janvier 2022 et mars 2022.

Sont exclus : les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes, riads et biens à la vente. Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les villas et les appartements, meublés ou vides, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.ma

Source : *chantiersdumaroc-communiqué de presse*

- **29/06/2022 - Century 21 France : les maisons ont enflammé le marché immobilier dans l'ancien**

Les prix des maisons, en France, ont enflammé le marché de l'immobilier dans l'ancien au cours des douze derniers mois, pour franchir le seuil jamais atteint des 2 500 euros le mètre carré, ont révélé, lundi 27 juin, les dernières statistiques du réseau Century 21 France. Résultat : la dynamique des ventes, sur ce segment de marché, a reculé de près de 8 % au cours des douze derniers mois.

Coup de frein sur le marché des **maisons** dans l'immobilier ancien. Sur douze mois, la volumétrie a reculé, à la clôture du premier semestre 2022, de 7,9 % au sein du Century 21 France (937 agences implantées sur le territoire et 7 500 collaborateurs), a révélé, lundi 27 juin, Charles Marinakis, son président.

A la source de cette « *crispation du marché* », pour reprendre les mots de ce dernier : sans surprise, la flambée des prix constatée pour ce type de biens. « *Les prix moyens au mètre carré ont atteint des niveaux jamais égalés, a poursuivi Charles Marinakis, avec, pour la première fois, le seuil psychologique de 2 500 euros le mètre carré qui a été franchi.* »

Des ventes d'appartements toujours en hausse

Ainsi, la hausse des prix des maisons en France s'est établie à 10,7 % et se répercute sur les montants moyens d'acquisitions, « *qui n'ont jamais été aussi élevés, soit 290 654 euros.* » C'est la région Provence-Alpes-Côte d'Azur qui a vu ses prix progresser le plus vite sur un an, soit +15,5 % pour un prix moyen au mètre, pour une maison, qui s'établit à 4 270 euros. A l'inverse, l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Bourgogne-Franche-Comté présentent des hausses relativement modérés (environ + 7 %).

Sur le segment des **appartements** dans l'existant, les volumes de vente sont, en revanche, restés orientés à la hausse, soit +1,7 % sur un an. Mais les prix y ont, eux aussi, fortement progressé, soit +7,4 %, pour un montant d'acquisition tout proche des 241 000 euros.

Un recul des prix pour 2022 ?

« *La flambée des prix est toutefois derrière nous* », a tempéré le président de Century 21 France, si bien qu'en 2022, « *les prix pourraient baisser.* » En effet, une décélération est en cours, plus prégnante sur le segment des appartements que sur celui des maisons pour lequel l'appétence des Français est encore forte.

Conséquence : l'activité a renoué avec la croissance au premier semestre 2022, et ce de façon plus vigoureuse sur le marché des appartements que sur celui des maisons où le rééquilibrage des prix se révèle moins substantiel.

L'activité repart à Paris

S'agissant du marché parisien, « *il s'est comporté à l'inverse des tendances nationales* », a observé Charles Marinakis. Le prix au mètre carré y a été stable, ce qui a favorisé le dynamisme du marché immobilier, dont les ventes ont progressé, sur un an, de 17,3 %.

Parallèlement, les délais de vente s'allongent dans la Capitale, pour atteindre des niveaux jamais observés. Enfin, en Ile-de-France, ce sont les maisons qui ont tiré leur épingle du jeu : leur prix moyen au mètre carré a atteint des sommets, soit 3 736 euros le prix au mètre carré avec, pour corollaire, un montant moyen d'acquisition record pour une maison francilienne, soit 424 473 euros.

Source : Au cœur de l'immobilier/immomatin.com

- **29/06/2022 - Le marché immobilier se retourne et chuterait de près de 10 % en 2022 (FNAIM)**

Même si, à douze mois glissants, le marché français de la transaction immobilière reste dynamique, l'heure est au ralentissement, affirme la FNAIM dans son dernier bilan conjoncturel. Résultat : les ventes devraient chuter de près de 10 % cette année. Du côté des prix, villes moyennes et stations balnéaires affichent les plus forts taux de progression. Etat des lieux et perspectives.

Une activité étale, mais néanmoins « soutenue ». C'est en ces termes que Jean-Marc Torrollion, président de la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier), a dépeint, mercredi 29 juin, l'état des lieux du marché de la transaction dans l'immobilier existant sur douze mois glissants, pour la période se clôturant à fin mars 2022.

« Le marché français, qui est marqué par un volume de transaction réparti de façon assez homogène sur le territoire - et ce, depuis le début de la crise sanitaire - se révèle même le plus dynamique d'Europe », a-t-il ajouté. Ainsi, ce sont 1 175 000 ventes qui ont été réalisées entre mars 2021 et mars 2022 avec, toutefois, une baisse qui se poursuit depuis août 2021 quand ce niveau, sur douze mois, avait atteint 1 211 000 transactions.

-3 % de compromis sur janvier-mai 2022

Un indicateur, toutefois, nous renseigne sur un début de ralentissement de la volumétrie transactionnelle en France : le repli du nombre de compromis signés par les agences adhérentes de la FNAIM, soit -3 % sur les cinq premiers mois de 2022 par rapport à 2021, et même de 6 % sur un an pour le seul mois de mai. « En conséquence, on peut s'attendre à moins de ventes pour cet été 2022 », a repris Jean-Marc Torrollion.

Plus marquante encore - et peut-être plus inquiétante - est l'évolution de l'appétence des Français pour l'acquisition immobilière. Selon le dernier sondage publié par l'organisation syndicale, seulement 31 % des Français interrogés estiment que la conjoncture actuelle se révèle favorable à l'achat d'un bien immobilier, soit 27 points de moins qu'une année plus tôt !

Le frein de l'inflation

Et parmi les freins à l'acquisition qui ont été identifiés par les professionnels : sans surprise, on trouve l'inflation, qui atteignait 5,2 % à fin mai 2022. « Nul doute qu'avec un tel niveau d'inflation, la question du pouvoir d'achat va devenir cruciale pour la très grande majorité des ménages, relevait, lundi 27 juin, Charles Marinakis, président du réseau Century 21, et le « reste-à-vivre » le point d'achoppement quand il s'agira de souscrire un emprunt auprès des établissements bancaires. »

Résultat : parce que 9 % des sondés par la FNAIM pourraient annuler leur projet d'acquisition d'un bien immobilier à cause de l'inflation, « ce sont près de 100 000 ventes qui pourraient ne pas être réalisées dans les mois qui viennent », a déploré Jean-Marc Torrollion.

Prix : quatre villes au-dessus de 4 000 €/m²

Sur le terrain des prix, en revanche, pas d'accalmie. « Même corrigé de l'inflation, les prix ont continué de progresser », a constaté le président de la FNAIM. Si bien que, pour la France entière, les prix ont passé, pour la première fois, la barre des 3 000 euros/m², soit une hausse, sur un an, de 7,7 % en juin 2022 vs. juin 2021. Et alors que les appartements ont vu leur prix augmenter de 5,2 % (3 797 euros/m²), les maisons ont, elles, affiché des prix en progression de 9,7 % (2 411 euros/m²).

Parmi les villes où l'inflation sur les prix au mètre carré fut la plus élevée, le président de la FNAIM de retenir Avignon, Pau et La Rochelle. « Quatre grandes villes de France affichent désormais des prix au mètre carré au-delà de 4 000 euros : Paris, Lyon, Annecy et La Rochelle », a complété M. Torrollion.

Le boom des stations balnéaires

Autre fait marquant s'agissant de l'évolution des prix de l'immobilier : ceux des villes moyennes et des stations balnéaires ont respectivement progresser deux fois et trois fois plus que ceux des grandes villes du pays.

« Concernant Paris, ses caractéristiques sont identiques depuis le surgissement de la pandémie, a relevé Jean-Marc Torrollion : la ville a non seulement perdu de son attrait auprès des investisseurs, mais également auprès de la clientèle internationale. » De plus, elle fut, au cours de ces récentes années, « victime d'un segment de la clientèle qui a choisi de profiter des opportunités offertes par le télétravail pour investir dans un bien immobilier hors de ses murs. »

Y-a-t-il une bulle immobilière ?

Quid des perspectives de marché pour les mois à venir ? « Y-a-t-il une bulle immobilière en France ? Non », a tranché Jean-Marc Torrollion. Et pour causes : la hausse des prix est demeurée, en France, plus raisonnable que dans d'autres pays (soit +20 % sur dix ans), le niveau d'épargne des Français reste élevé, l'endettement raisonnable et le chômage à un niveau relativement faible. « En terme d'alternative de placement, l'immobilier reste toujours très intéressant », a remarqué le président de l'organisation.

Reste que la FNAIM table sur une baisse du volume transactionnel, en 2022, compris entre 8 % et 10 % par rapport à 2021, pour revenir ainsi à son niveau de 2019. Et d'en arriver à cette conclusion : « Le marché de l'immobilier est entré dans une zone de turbulence. »

Source : immomatin.com

• 29/06/2022 - Logement neuf : repli des autorisations à la construction en mai 2022

41 500 logements sont autorisés à la construction en mai 2022 (-5 % par rapport à avril 2022 et +8 % par rapport à la moyenne des 12 mois précédant le 1er confinement), indique le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, le 29 juin 2022.

Sur les 41 500 logements autorisés, 16 200 sont des logements individuels et 25 300 des logements collectifs. Les données sont corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables. Sur un an, de juin 2021 à mai 2022, 502 800 logements ont été autorisés à la construction, soit 70 900 de plus qu'au cours des 12 mois précédents (+16,4 %).

Concernant les mises en chantier, 31 800 logements sont commencés en mai 2022 (+7 % par rapport à avril 2022 et -10 % par rapport à mai 2021). Sur les 31 800 logements, 15 100 sont des logements individuels et 16 700 sont des logements collectifs.

Niveau « remarquable » en début d'année

« Le niveau remarquable des autorisations du début d'année 2022 provient du nombre exceptionnel de demandes de permis de construire déposées en décembre 2021, probablement en anticipation de l'entrée en vigueur de la RE 2020 au 1er janvier 2022 », indique le SDES, qui précise que l'effet de la RE 2020 est différencié pour les autorisations de logements individuels et pour les autorisations de logements collectifs.

« Pour les logements individuels purs, l'effet majeur de ces demandes est dépassé depuis avril, compte tenu de leur délai d'instruction généralement inférieur à trois mois. Un contrecoup est logique, qui reste pour le moment plus mesuré qu'en 2013 après l'entrée en vigueur de la RT 2012. En effet, en mai 2022, les autorisations de logements individuels purs sont inférieures de 19 % à leur moyenne de 2021 (et de 7 % à leur référence d'avant-crise sanitaire) alors qu'en mai 2013, elles étaient inférieures de 34 % à leur moyenne de 2012 ».

« Compte tenu de leur délai d'instruction plus long, les autorisations de logements collectifs ou en résidence et de logements individuels groupés sont encore en partie déterminées par les demandes de décembre 2021 et restent à un niveau très élevé en

mai, supérieur de respectivement 11 % et 35 % à leur moyenne des 12 mois précédant le premier confinement ».

Source : immomat.in.com

- **28/06/2022 - Les taux d'emprunt immobilier poursuivront leur hausse au cours des prochains mois**

La Banque centrale européenne entend réviser ses taux d'intérêt à la hausse en juillet, puis en septembre 2022. En conséquence de ce redressement, les taux d'emprunt sont annoncés à un niveau de 2-3 % en fin d'année. Ce qui engendrera différentes répercussions sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages en France.

Les taux d'emprunt se sont renforcés depuis janvier 2022 pour s'établir désormais en moyenne à 1,50 % sur 20 ans. Pendant les mois qui viennent, ils devraient encore connaître une hausse, d'après le gouverneur de la Banque de France. L'on devrait de ce fait s'attendre à des intérêts à 2 %, voire 3 % d'ici le 31 décembre 2022. Un tel phénomène produira des conséquences sur le pouvoir d'achat des Français en matière immobilière.

Cet affermissement des taux affaiblira en effet leur capacité d'emprunt. Pour emprunter 200 000 euros à 1,5 % sur 20 ans par exemple, les ménages doivent toucher 2 925 euros/mois

Le coût total de l'emprunt se renchérit

Avec un taux d'intérêt à 3 %, ils doivent empocher 436 euros supplémentaires pour compenser l'augmentation de mensualité. Une somme qui équivaut à 5 232 euros/an. Une spécialiste en courtage de prêt à l'habitat souligne qu'il s'agit d'un montant très conséquent. Pour éviter de le supporter, explique-t-elle, deux solutions sont envisageables :

- Soit se reporter sur un projet moins dispendieux ;
- Soit contrebalancer cette baisse du pouvoir d'achat immobilier par de l'apport personnel.

Autre impact de cette augmentation des taux immobilier :

Important Un alourdissement substantiel du coût total de l'emprunt.

L'on prendra ici le cas d'un crédit de 300 000 euros. À 1,5 % sur 20 ans, son coût total s'élève à 35 433 euros. À 2 % et 3 %, la note monte respectivement à 64 236 et 99 309 euros. Ce qui représente 28 803 et 63 876 euros de plus.

Les causes de cette progression des taux de prêt résident dans la politique de la BCE ou Banque centrale européenne. Pour contenir l'inflation, cette institution prévoit en effet d'accroître ses taux d'intérêt :

- De 0,25 point à compter du mois prochain ;
- De 0,5 point à partir de septembre 2022.

Elle compte de cette manière provoquer la diminution de la demande ou au moins limiter son amplification.

Le taux d'usure retardera les conséquences de la politique de la BCE

Les impacts des mesures de la BCE sur les taux de prêt ne se produiront pas dans l'immédiat. Leur survenance sera différée par le taux d'usure. Un seuil fixé par la Banque de France au-dessus duquel les banques ne sont pas autorisées à accorder de crédit. Il est établi sur la base du taux effectif moyen appliqué pendant les trois précédents mois par les organismes financiers. Ceci suivant la durée de l'emprunt.

Les taux d'usure du mois présent ont alors été obtenus à partir des taux effectivement concédés entre janvier-mars derniers. Dans cette période, les taux s'avéraient plus intéressants qu'en ce moment. Ainsi, plus les acheteurs avec de bons dossiers décrochaient des prêts à faibles taux d'intérêt, plus les taux d'usure décroissent.

Plus la chance pour certains acquéreurs de se voir octroyer un crédit ne s'amincit en conséquence.

La spécialiste en courtage de prêt à l'habitat commente qu'une inertie se ressent donc : Beaucoup d'emprunteurs voient aujourd'hui leur crédit immobilier refusé, puisque leur dossier dépasse les taux d'usure, actuellement bas.

Ce seuil ne fait l'objet d'un redressement que très rarement, déclare-t-elle.

Source : meilleurtaux.com

- **27/06/2022 - Inflation : le prix des loyers pourrait augmenter, au maximum, de 3,5 % en un an**

Le gouvernement a mis en place un bouclier afin que le prix des loyers n'augmente pas de plus de 3,5 % en un an. Cette hausse, qui s'inscrit dans un contexte d'inflation, inquiète.

Partout en France, les loyers pourraient augmenter de 3,5 % maximum en un an. Cette hausse aurait pu dépasser les 5 % sans le bouclier gouvernemental qui va toucher 14 millions de locataires. "Ça fait 30 euros sur 12 mois. Ça fait 360 euros, presque 400 euros. Pour ma part, je trouve que 3,5 c'est déjà énorme", constate Rémi Dubien, locataire retraité. Les loyers peuvent être révisés une fois par an, à la date anniversaire du bail. Pour un loyer de 600 euros, une augmentation de 3,5 % représenterait 252 euros de plus par an.

Les propriétaires estiment subir, eux aussi, l'inflation

Les représentants des propriétaires n'envisagent pas un gel des loyers. "Vous ne pouvez pas imaginer que les loyers baissent, sont bloqués et ne peuvent pas suivre l'inflation, alors que même que les bailleurs subissent l'inflation", explique Pierre Hautus, directeur général de l'union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Le gouvernement va augmenter les APL de 3,5 % au 1er juillet, même si ces aides avaient été réduites lors du précédent quinquennat.

Source : franceinfo.fr

- **27/06/2022 - Immobilier : inflation et resserrement du crédit entravent les acheteurs**

Avec le début de la hausse des taux d'emprunt, le nombre de transactions décélère par rapport à une année 2021 exceptionnelle. Alors que les prix restent encore stables, ils devraient commencer à baisser d'ici six mois à un an.

L'année 2022 marque la fin du boom immobilier et des records de ventes. Leur nombre ne devrait pas dépasser la barre du million, voire celle de 950 000 transactions, soit un bon 20 % de moins qu'en 2021, année qui, certes, rattrapait le retard pris en 2020 à cause de la pandémie. « C'est une accalmie bienvenue, car les prix sont à un palier si haut qu'il atteint la solvabilité de la plupart des acquéreurs », estime Charles Marinakis, président du réseau Century 21 (937 agences), qui publie, lundi 27 juin, son bilan et son analyse du marché immobilier au premier semestre 2022.

Le prix moyen d'une maison, dont le mètre carré est en hausse de 10,4 %, grimpe, désormais, à 290 654 euros, soit 60 000 euros de plus qu'il y a seulement quatre ans : « C'est énorme ! Il faut pouvoir aligner un apport personnel de 55 000 euros, contre 32 000 euros en 2021... Comment financer cette différence ? », s'interroge M. Marinakis. Même constat à propos des appartements, dont le mètre carré s'est renchéri de 7,4 %, et qui coûtent, en moyenne, 240 960 euros, alors qu'ils s'en tenaient à 205 000 euros, en 2018.

Les ventes ralentissent donc depuis mars 2022. Crédit Logement, organisme de caution, enregistrait, en mai, une chute de 14 % du nombre de prêts consentis dans les trois derniers mois, aggravée depuis à 20 % mesurés en juin. « La flambée des prix est derrière nous, estime M. Marinakis, une décélération est en cours, plus significative sur les appartements que sur les maisons, pour lesquelles les Français ont toujours de l'appétence. »

Audit énergétique

A Paris, les prix se stabilisent à un haut niveau. Le site MeilleursAgents analyse les annonces de son partenaire SeLoger et observe, sur un an, un recul de 2 % du prix du mètre carré, à 10 170 euros, et de 2,8 % pour les petites surfaces : « Nous avons perdu 18,6 % d'investisseurs dans la capitale, note M. Marinakis, sans doute rebutés par l'interdiction de louer qui menace, à terme, les logements les moins bien notés sur le plan énergétique : les étiquettes G, d'ici à 2025 ; les F, d'ici à 2028 ; et, pour les plus énergivores [au-delà de G, plus de 450 kWh par mètre carré et par an], d'ici au 1er janvier 2023, soit demain. Sans oublier l'obligation, à partir du 1er septembre, de faire réaliser, à chaque vente, un audit énergétique », rappelle-t-il.

En Ile-de-France, les déménagements de Parisiens qui rallient la petite et surtout la grande couronne animent le marché et dopent, par exemple, les prix en Seine-et-Marne (14 % de hausse pour les maisons, selon Century 21). Dans la plupart des grandes villes, l'inflation reste, selon MeilleursAgents, d'actualité : ils progressent de 5,3 % à Marseille ; 4,6 % à Nice ; 6,5 % à Strasbourg ; 3,7 % à Toulouse et Montpellier. Mais à Lyon, Lille, Bordeaux ou Nantes, les prix se stabilisent.

Source : lemonde.fr

- **24/06/2022 - Immobilier : les ventes de logements (encore) à des niveaux très élevés en début d'année**

Dans son dernier numéro de la saison, "Le Grand rendez-vous de l'immobilier" (Capital / Radio immo) fait le point sur le marché immobilier de l'ancien, avec le président Orpi.

Après une année 2021 de transactions record, comment évolue le marché immobilier en ce début d'année ? Pour faire le point, "Le Grand rendez-vous de l'immobilier" (Capital / Radio immo) a reçu en juin, Guillaume Martinaud, le nouveau président du réseau immobilier Orpi. D'après le patron du premier réseau d'agences immobilières de France, les acheteurs sont toujours très présents. Et bien qu'en léger retrait (-9% sur le premier semestre par rapport à l'an passé), les ventes restent fortes en de début d'année.

Les prix restent, eux, orientés à la hausse (+8% par rapport à l'an passé). Beaucoup de marchés immobiliers locaux continuent de s'apprécier : Nice voit ses prix augmenter de 4%, Grenoble de 12%... En revanche, nous explique, le président d'Orpi, certaines villes particulièrement prisées - La Rochelle, Reims - commencent à caler... par manque d'offres. Retrouvez notre entretien avec Guillaume Martinaud dans la vidéo ci-dessus.

Source : capital.fr

- **23/06/2022 - Le marché des résidences secondaires reste dynamique**

Les confinements à répétition et la généralisation du télétravail ont incité les Français à se ruer vers l'achat de résidences, principales et secondaires, hors agglomérations et avec espaces extérieurs. Si la demande reste soutenue, la rareté des biens à la vente commence à plomber le marché. Après avoir analysé plus de 15 000 simulations d'achat effectuées sur son site entre janvier 2021 et mai 2022, un spécialiste du secteur a pu déterminer les régions convoitées par les acquéreurs pour installer leur résidence secondaire ainsi que leur profil et leur budget.

Un âge moyen de 45 ans

Depuis le début de la crise sanitaire, le marché des résidences secondaires s'est emballé avec une forte augmentation des demandes (+ 30 %) en 2021.

Même si les investisseurs sont restés actifs au cours des cinq premiers mois de 2022 avec une demande en hausse de +17 % par rapport à 2019, la frénésie s'est quelque peu calmée avec un repli de -7 % comparé à la même période l'année dernière. En cause, une inflation galopante et une conjoncture incertaine.

Important L'enquête montre que les candidats à l'achat de résidence secondaire sont âgés en moyenne de 45 ans et perçoivent un revenu mensuel de 5 600 euros. Ils disposent d'un budget moyen de 240 000 euros, avec un apport qui a progressé de +5 %

comparé à l'an dernier. Les deux tiers d'entre eux possèdent déjà au moins une résidence principale.

D'après l'étude, 85 % des recherches concernent des logements anciens, tandis que la moitié des acheteurs sont en quête d'un bien situé à moins de 140 km de leur résidence principale. Dans la majorité des projets, le concours d'un courtier immobilier est sollicité.

De fortes disparités tarifaires entre les régions

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), qui concentre 14 % des demandes, arrive en tête des lieux plébiscités par les futurs propriétaires. Elle est suivie par l'Occitanie qui accapare 13 % des recherches. Le podium est complété par la région Auvergne-Rhône-Alpes avec 12 % des demandes. Arrivent ensuite l'Ile-de-France (11 %), la Nouvelle-Aquitaine (10 %), la Normandie (7,7 %) et la Bretagne (6,5 %).

Les candidats franciliens à l'acquisition privilégient leur région d'origine (22 %), mais les biens sur le littoral ont toujours la cote avec 15 % des recherches concentrées sur la Normandie. Le Calvados, l'Eure et la Seine-Maritime demeurent les départements qu'ils convoitent le plus.

Les résultats de l'étude mettent aussi en évidence de fortes disparités de prix entre les régions. Les résidences secondaires en région PACA et en Nouvelle-Aquitaine coûtent plus cher avec des prix moyens dépassant les 300 000 euros. Le montant nécessaire pour une acquisition avoisine les 216 000 euros en Normandie et 200 000 euros dans le Val-de-Loire.

L'apport moyen atteint les 85 000 euros en région PACA, contre moins de 70 000 euros en Nouvelle-Aquitaine, 58 000 euros en Ile-de-France et 52 000 euros en Normandie.

Source : meilleurtaux.com

• 20/06/2022 - Le marché de l'immobilier en 2022: tendances et nouveautés

Alors que le marché de l'immobilier reprend son souffle en 2022, le prêt à taux zéro est reconduit jusqu'à la fin de l'année. Ses nombreux avantages séduisent de plus en plus de ménages qui se tournent alors vers les promoteurs immobiliers pour investir. On fait le point.

Quelles tendances se dessinent pour l'immobilier en 2022 ?

Dans un contexte économique incertain, investir dans l'immobilier aujourd'hui reste toujours une valeur sûre. Après une année 2021 marquée par des taux de crédit immobilier particulièrement bas, les dernières données statistiques montrent que 2022 est une bonne année pour investir dans l'immobilier qui devrait voir ses prix se stabiliser malgré une légère tendance à la hausse. Mais attention, si le prix du mètre carré à Paris a légèrement baissé, ce n'est pas le cas pour le reste des villes françaises qui affichent des hausses de prix.

Se tourner vers un promoteur immobilier

Envie d'être accompagné ? Choisissez Nexity pour toutes vos démarches, de la recherche de terrain à la livraison des logements en passant par la construction, et la commercialisation. Ce promoteur immobilier propose des logements neufs à vendre dans toute la France, des maisons neuves (T2 au T4 et plus), des appartements neufs (studio, T2, T3...), des terrains pour faire construire et des logements en résidence services. Offre un choix varié de programmes immobiliers.

La reconduction du prêt à taux zéro

En raison du contexte sanitaire, le Gouvernement a décidé d'allonger jusqu'au 31 décembre 2022 le PTZ neuf. Vous souhaitez en savoir plus sur le PTZ ? Si vous souhaitez accéder à la propriété ou si vous cherchez à acheter votre premier appartement, le prêt à taux zéro est ce qu'il vous faut. Ce prêt a été imaginé dans but d'aider les ménages à revenus modestes et intermédiaires à acquérir leur **première résidence principale**, à condition de remplir certains critères comme la situation géographique du bien, la composition de la cellule familiale et plafond de ressources. Ses avantages sont nombreux, notamment en ce qui concerne sa période de remboursement qui peut-être

différée d'une durée de 5, 10 ou 15 ans, durant laquelle le ménage ne paie aucune mensualité sur son PTZ. Vous avez envie d'en savoir plus et de connaître vos conditions d'éligibilité ? Le plus simple est d'en faire la demande auprès du Promoteur Nexity et d'avoir recours à un simulateur gratuit et sans engagement de votre PTZ en fonction de votre situation personnelle.

Un prêt durable pour financer vos travaux de rénovation énergétique

Besoin de réaliser des travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique de votre logement ? Depuis 2022, Nexity a mis en place un éco prêt à taux zéro, ou prêt développement durable dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat. Attention, ce prêt est uniquement consacré à la réalisation de travaux éligibles par des professionnels. D'un montant maximum de 50 000 euros (à rembourser dans les 15 ans) , qui varie en fonction des travaux, ce prêt va permettre de financer 100 % des travaux. Pour souscrire à ce prêt, les travaux devront concerner aussi bien l'isolation de la toiture, que les planchers bas sur sous-sol, le vide sanitaire ou passage ouvert, mais aussi l'installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.

Source : *Au cœur de l'immobilier/linfodurable.fr*

• 17/06/2022 - Maisons neuves : pourquoi elles coûtent plus cher

Le secteur de la construction de maisons individuelles tremble.

Le nombre de maisons neuves a chuté de 25% pendant les quatre premiers mois de l'année.

Pour quelles raisons ?

Il y a un mois et demi, cette future propriétaire a signé pour la construction de la maison de ses rêves. Pour ce faire, elle a dû revoir son budget à la hausse. La banque a accepté la demande de prêt et c'est un soulagement. Mais la jeune mère n'aurait jamais imaginé devoir investir une telle somme dans son projet immobilier.

Dans le secteur de la construction, le mètre carré a pris 400 euros depuis septembre 2021. Du jamais vu. En cause : la flambée des prix des matériaux. Plus 20% depuis le début de l'année. Beaucoup renoncent à leur projet de construction. La Normandie enregistre une baisse de 38% des ventes des maisons neuves par rapport à l'an dernier. Cela concerne surtout les primo-accédants, ceux qui achètent pour la première fois.

Autre raison de la baisse des achats en neuf, les taux des crédits qui augmentent. Avec les difficultés d'approvisionnement des matériaux, les délais de construction sont rallongés de trois à quatre mois en moyenne.

Source : *Au cœur de l'immobilier/ ff1info.fr*

• 17/06/2022 - Immobilier : comment évoluent les prix dans l'ancien et le neuf ?

Pour son dernier numéro de la saison, "Le Grand rendez-vous de l'immobilier" (Capital / Radio immo) fait le point sur le marché immobilier à mi-année.

Deux ans après la sortie du premier confinement, comment évoluent les aspirations des acheteurs ? Certains projets d'achat ne risquent-ils pas d'être stoppés net par la remontée des taux des crédits immobiliers ? Pour faire le point sur le marché, "Le Grand rendez-vous de l'immobilier" (Capital / Radio immo) reçoit ce mois-ci deux figures du secteur : Guillaume Martinaud, président du réseau immobilier Orpi et Didier Bellier-Ganière, délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Dans une première partie de notre entretien, Guillaume Martinaud nous donne la température du marché de l'ancien. Après une année de transactions record l'an passé, les ventes restent fortes en ce début d'année, bien qu'en léger retrait (-9% sur le premier semestre par rapport à l'an passé). Les prix restent, eux, orientés à la hausse (+8% par rapport à l'an passé). Beaucoup de marchés immobiliers locaux continuent de s'apprécier : Nice voit ses prix augmenter de 4%, Grenoble de 12%... En revanche, nous

explique, le président d'Orpi, certaines villes particulièrement prisées - La Rochelle, Reims - commencent à caler... par manque d'offres.

Dans une seconde partie de notre entretien, Didier Bellier-Ganière, délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers dresse un tout autre tableau du marché du neuf. "Tous les indicateurs sont au rouge", assure-t-il. Face au manque de mises en chantier, les promoteurs ont atteint leur plus bas niveau de stocks depuis 10 ans (7,7 mois de stocks). Dans certaines villes, comme Brest ou La Rochelle, ces seuils planchers sont pulvérisés... Parallèlement, les prix du neuf continuent de croître, en raison notamment de la hausse du coût des matériaux et du manque de foncier. Au premier trimestre, leur progression a atteint 5,8%, à 4.800 euros le mètre carré.

Le décryptage juridique de l'Anil

Comme chaque mois, vous retrouverez aussi, dans ce numéro de juin, la chronique juridique de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Ce mois-ci, Roselyne Conan, directrice générale de l'Anil, fait le point sur l'interdiction d'augmenter les loyers des logements énergivores. Une nouvelle mesure réglementaire qui entrera en vigueur à compter du 25 août 2022.

Votre rubrique "ça vous concerne"

Vous retrouverez enfin votre rubrique "ça vous concerne" : notaires, agents immobiliers, avocats répondent à vos questions. Au menu de ce numéro, Charles Flobert, notaire à Saint-Maur-des-Fossés, nous explique s'il est possible de monter une SCI familiale avec son enfant mineur ; Ganaëlle Soussens, avocate à Paris, revient sur les assurances qu'offre le statut d'auto-entrepreneur pour un artisan ; Delphine Herman, chasseuse immobilier, détaille l'intérêt que peut représenter l'acquisition d'un bien déjà occupé.

Source : capital.fr

• 13/06/2022 - Le premier trimestre 2022 a encore été caractérisé par une crue des prix dans l'immobilier ancien

Les coûts des logements ont augmenté sur les trois premiers mois de la présente année dans l'ancien en France. Sur un an, ils se sont accentués de 7,3 %, d'après les données officielles des notaires. Les principales variables qui ont stimulé cette hausse des prix portent toujours sur la province et les maisons.

L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens vient de sortir. Il révèle que le tarif sur ce segment de marché a continué de monter entre janvier et mars 2022. Cette évolution a été portée par la province, qui s'est montrée beaucoup plus dynamique que l'Île-de-France. Les tarifs ont progressé de seulement 2,5 % dans cette région. Soit 6,8 points de moins que dans le reste de la France. La pierre voit son coût diminuer petit à petit, à 10 520 euros, dans la capitale. Le volume de transactions s'est cependant rapproché de son niveau d'avant la crise sanitaire. Les notaires estiment que d'ici le mois prochain, les tarifs devraient demeurer stables.

Les ventes de maisons favorisent la hausse

Sur le plan des types d'habitations, la hausse des prix (7,3 % en un an) a aussi été portée par les maisons. Des biens qui sont plus recherchés depuis la fin des confinements. Leur coût s'est alourdi plus rapidement que celui des appartements. Par rapport au premier trimestre 2021, un rythme respectivement de +9,2 % et +4,7 % a été relevé. Comparé au marché des appartements, celui des maisons affiche un ratio offre/demande plus faible. Le président de la commission des statistiques de la Chambre des notaires de Paris, Me Thierry Delesalle, décode :

Elles se négocient plus difficilement comme on dénombre plus d'acquéreurs que de vendeurs.

Thierry Delesalle

Par ailleurs, la superficie des maisons vendues en Île-de-France s'est agrandie. L'expert explique que les garages, mais aussi les combles sont de plus en plus transformés en pièces de vie.

Les impacts de la poussée de l'inflation ne se font pas encore ressentir dans les données des notaires. Il en est de même concernant les répercussions de la crise russo-ukrainienne, qui a débuté à la fin février 2022. Jusqu'à maintenant, avance Me Thierry Delesalle, l'augmentation des taux prêt immobilier :

Ne bloque pas le marché, mais a au contraire un effet d'accélérateur. Ceux qui veulent déménager se disent les taux remontent donc il faut y aller rapidement.

Thierry Delesalle

Le marché garde une forte dynamique

Le gouverneur de la Banque de France croit que les taux poursuivront progressivement et de manière ordonnée leur ascension. Malgré cette éventualité, tempère-t-il, le risque de revirement substantiel sur la filière immobilière est toutefois nul. Néanmoins, la Banque centrale européenne a récemment averti sur les risques d'un retournement de ce secteur en zone euro. D'ailleurs, l'ACPR (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution) a évoqué à la fin 2021 cette inquiétude. Cependant, les conjonctures du marché peuvent manifestement différer d'un pays à un autre.

Plus généralement, le nombre de ventes, qui avait considérablement flambé depuis juin 2020, est demeuré stable. Le notaire parisien précise :

Non, le marché ne s'écroule pas.

Thierry Delesalle

Entre avril 2021 et mars 2022, 1 175 000 transactions ont été bouclées, d'après les notaires. Ce qui représente un volume proche de ce qui a été enregistré trois mois plus tôt. La proportion de transactions dépasse le niveau constaté au commencement des années 2000 depuis 2019. Et ce, si ce volume de ventes est rapporté au stock de biens disponibles.

Source : meilleurtaux.com

• 10/06/2022 - Accalmie inédite sur le marché des résidences secondaires

Après l'effervescence observée l'an dernier, l'activité semble ralentir sur le marché des résidences secondaires. Les courtiers spécialisés notent en effet une nette baisse des demandes de prêts destinés au financement de tels projets sur les 4 premiers mois de 2022. Même au mois de mai, traditionnellement dynamique dans ce domaine, les chiffres s'affichent en repli.

Baisse des demandes de crédits destinés aux achats de résidences secondaires

Important

La crise sanitaire n'a pas réussi à mettre le marché de la pierre à l'arrêt en France. Au contraire, plus que jamais considéré comme une valeur refuge, l'immobilier a signé des bilans largement positifs en 2020 et 2021.

Outre les primo-accessions et les déménagements motivés par les confinements et l'essor du télétravail, les acquisitions de résidences secondaires ont atteint un niveau élevé.

Mais sur ce dernier segment, la tendance s'inverse depuis le début de cette année.

Entre le 1er janvier et le 30 avril, les demandes de crédit pour de telles transactions ont chuté de 7 % sur un an »

Indiquent les courtiers immobiliers. Les données disponibles pour le mois de mai montrent également un recul par rapport à mai 2021.

Certes, la part des dossiers reste relativement élevée et en hausse de 17 % en comparaison avec 2019. Cependant, pour une période correspondant habituellement à la saison haute, le décrochage est d'autant plus surprenant.

Les multiples raisons de l'essoufflement sur le segment des résidences secondaires

Selon ces professionnels, « dans un contexte économique incertain, les Français préfèrent jouer la prudence ».

Les ménages qui avaient un tel projet et les ressources suffisantes se sont lancés pendant les deux années précédentes. Avoir une résidence loin du cœur des grandes villes leur a permis de compenser l'impossibilité de voyager ou de vivre à la campagne, à la montagne, à la mer à temps plein comme beaucoup d'autres ont choisi de le faire.

De plus, cette année, la remontée des taux d'intérêt et la transformation des recommandations du Haut Conseil de Stabilité Financière en règles juridiquement contraignantes compliquent l'accès à la propriété.

En outre, les prix des maisons et appartements ont explosé dans les villes petites et moyennes, et même de nombreuses zones rurales, qui sont de plus en plus prisées. L'apport personnel a nettement augmenté. D'après les courtiers,

Il faut désormais contribuer à hauteur de 54 700 euros environ pour obtenir l'emprunt nécessaire, soit 2 000 euros de plus qu'en 2021 ».

Enfin, après la frénésie de ces deux années, certaines régions connaissent une pénurie de biens. Cette situation explique également en partie la décélération sur le marché immobilier.

Source : meilleurtaux.com

• 10/06/2022 -Immobilier : le gouvernement étudie des mesures pour freiner la hausse des loyers

L'association Consommation Logement Cadre de Vie réclame le gel des loyers pour un an afin d'aider les ménages à faire face à l'inflation. Pour l'instant, le gouvernement refuse d'accéder à cette requête, mais envisage d'autres options.

L'indice de référence des loyers (IRL), qui détermine la hausse annuelle autorisée des loyers, a progressé de 2,48 % au premier trimestre. Un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 2008. Si rien n'est fait, il atteindra 5,4 % à la fin de l'année. L'association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV) alerte et estime que le gel « exceptionnel et temporaire des loyers » est la seule solution face à la situation d'urgence. En effet, nombreux sont les locataires à se retrouver en difficulté, et à contacter l'association pour obtenir de l'aide.

C'est dans ce contexte que les représentants des bailleurs et les ministres Bruno Le Maire (Economie) et Amélie de Montchalin (Transition écologique et Cohésion des territoires) se sont rencontrés mercredi 1er juin, afin d'échanger sur les solutions possibles à mettre en place.

Refus du gel pur et simple des loyers

Lors de cette rencontre où les représentants des locataires n'étaient pas conviés, les différents participants se sont mis d'accord et ont refusé de mettre en place le gel des loyers. En revanche, ils ont proposé plusieurs alternatives notamment : ne plus réévaluer l'IRL pendant un an, le lisser sur 6 ou 12 mois, ou encore réformer les modalités de calcul de cet indice afin d'en exclure le prix de l'énergie. Ce qui permettra un processus plus simple de simulation prêt immobilier. L'Union sociale pour l'habitat (USH) a suggéré pour sa part un « bouclier logement ».

Si aucune solution n'est pour l'heure privilégiée, les arguments avancés pour refuser le gel des loyers semblent « peu pertinents et contribuent uniquement à favoriser, une fois de plus, les bailleurs », estime la CLCV. Pourtant selon elle, le gel des loyers protégerait le pouvoir d'achat des locataires et n'entraînerait aucune dépense pour les propriétaires, si ce n'est effectivement un manque à gagner, lié à l'absence de revalorisation.

Les locataires pas assez protégés

L'association rappelle que la part du loyer représente de 25 à 40 % du budget des ménages.

« L'évolution de l'APL, indexée sur l'inflation, ne peut suffire et ne couvrira qu'une partie des hausses constatées, explique la CLCV. Par ailleurs, de nombreux ménages sont exclus des APL en raison des plafonds de ressources très faibles pour en bénéficier ».

Aussi, pour l'association cela revient à fermer les yeux sur le fond du problème puisque « l'augmentation inconsidérée des loyers se traduira nécessairement par une perte de pouvoir d'achat des locataires et un risque accru d'impayés, en particulier chez les bailleurs sociaux ». La CLCV fait ainsi le constat que « l'augmentation du SMIC et des pensions de retraite de 4 %, comme cela avait été annoncé par les pouvoirs publics, représente 52 € mensuels alors que l'inflation aujourd'hui se traduit par un coût de 123 € par mois, hors loyer ».

Source : meilleurtaux.com

- **02/06/2022 - Inflation : pourquoi la construction de logements neufs va ralentir**

A la hausse du coût des matériaux de construction s'ajoute une remontée des taux d'intérêt. Le décryptage de Fanny Guinochet.

Le marché de la construction qui ralentit, ce n'est pas une bonne nouvelle, parce que depuis des années, déjà, on ne construit pas assez de logements. Ces douze derniers mois, on estime qu'il y a un peu moins de 400 000 mises en chantier, alors qu'il en faudrait 500 000 par an. Les choses risquent encore de se compliquer avec l'envolée des tarifs des matériaux. Entre la guerre en Ukraine, et les problèmes d'approvisionnement, les prix de l'acier et de l'aluminium, par exemple, ont augmenté de près de 30% ces six derniers mois, +20% pour les tuiles, +9% pour les produits plastique, etc. Résultat : depuis le début de l'année, selon la Fédération française du bâtiment (FFB), à cause des matériaux, les coûts de construction ont déjà pris au moins 5%.

Il faut y ajouter de nouvelles réglementations environnementales qui sont beaucoup plus coûteuses, selon les professionnels. Ces nouvelles normes incitent, entre autres, à utiliser des matériaux moins polluants, comme le bois, plutôt que le béton ou l'acier. Seul hic : en un an, le prix du bois a progressé de plus de 7%.

Du mal à trouver des acheteurs

Les taux d'intérêts remontent et cela joue aussi, bien entendu, déjà car les promoteurs sont obligés d'emprunter pour construire, et ça devient moins rentable. De plus, le risque pour eux est d'avoir plus de mal à trouver des acheteurs pour les logements qu'ils bâtissent, car des taux d'intérêts qui remontent, cela veut dire des conditions d'emprunts moins favorables. Et puis les banques ont durci les règles d'accès aux crédits. De fait, les particuliers qui veulent investir dans l'immobilier risquent d'être moins nombreux.

Sans oublier que le gouvernement prévoit d'intervenir sur les loyers. Il réfléchit à protéger les locataires de la hausse des prix en bloquant par exemple l'indice de référence des loyers. Ce blocage, c'est bien si vous êtes locataire, mais un peu moins si vous êtes propriétaire. Ça veut dire que le montant du bien que vous louez ne suivra pas l'inflation, et que vous perdrez de l'argent. Toutes ces raisons risquent de freiner les investissements et la construction et réduire encore le parc locatif... et donc aggraver la situation des Français pour se loger. Or, le logement, c'est le premier poste dans le budget des ménages.

Source : franceinfo.fr

- **25/06/2022 - “Les Etats-Unis risquent la récession si l'immobilier connaît un atterrissage brutal !”**

L'immobilier est le cycle économique, souligne notre chroniqueur Christopher Dembik, responsable de la recherche macroéconomique chez Saxo Bank, qui nous présente son graphique de la semaine.

Dans la chronique Macro Chartmania du jour, nous nous intéressons au marché de l'immobilier aux Etats-Unis. Nous pensons que le marché de l'immobilier EST le cycle économique aux États-Unis ou tout au moins, qu'il joue un rôle majeur dans le cycle actuel. Les derniers chiffres en date confirment que le marché de l'immobilier va sérieusement ralentir dans les prochains mois. Il est trop tôt pour savoir si l'atterrissage se fera en douceur ou s'il sera brutal. Bien sûr, plus il sera brutal, plus la probabilité d'une récession ou d'une “récessionnette” en 2023 sera élevée. Pour le moment, la perspective d'une récession ne constitue pas notre scénario central.

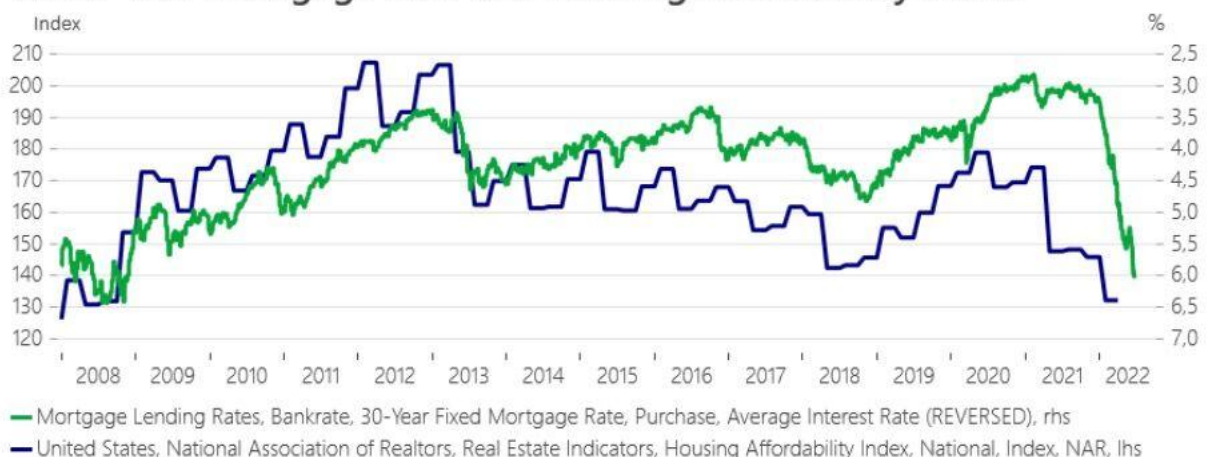
En septembre 2007, l'économiste américain Edward E. Learner avait écrit un article intéressant à la veille de la crise financière mondiale : *L'immobilier EST le cycle économique*. Nous ne partageons pas toutes ses conclusions mais la thèse principale tient tout à fait la route. Au cours des dernières décennies, le marché de l'immobilier a systématiquement joué un rôle essentiel dans le cycle économique américain. C'est également le cas dans le cycle actuel.

Les économistes et les investisseurs n'ont pas prêté suffisamment attention au marché de l'immobilier ces deux dernières années, notamment au début de la pandémie, lorsque les mesures de soutien à l'économie de grande ampleur avaient alimenté la demande et avaient concouru à former des bulles spéculatives aux quatre coins des États-Unis (au niveau national, les prix du logement ont augmenté de près de 40% en moyenne depuis la pandémie).

Le marché de l'immobilier est désormais vulnérable

Dans un contexte marqué par une inflation galopante et généralisée qui érode la confiance des ménages et par des taux immobiliers qui dépassent désormais les 6% à la suite du resserrement de la politique monétaire de la Fed, la probabilité d'un atterrissage brutal du marché de l'immobilier est désormais plus élevée. Au cours des dernières semaines, plusieurs grandes sociétés immobilières comme Redfin Corporation ou promoteurs immobiliers comme Lennar (le deuxième plus grand promoteur immobilier des États-Unis) ont mis en garde contre le risque d'un ralentissement. D'autres ont même déjà baissé leurs prix et accordent des avantages dans certaines zones pour soutenir la demande. Mais il est trop tôt pour savoir si cela portera ses fruits.

US 30-Year Mortgage Rate and Housing Affordability Index



Pour le moment, toutes les statistiques confirment un fort ralentissement. Le marché est très déséquilibré. En mai, les ventes de logements déjà bâtis ont reculé de 3,4%, à 5,4 millions d'unités. Il s'agit d'un nouveau point bas post pandémie. Les ventes de logements déjà bâtis ont chuté de 17% depuis janvier. Les baisses les plus importantes et les plus inquiétantes ont été enregistrées dans le Midwest, dans l'ouest et au sud du pays. Parallèlement, le prix médian continue à augmenter (+15% à 408.000 dollars, un nouveau record). Le stock est très faible, avec seulement 2,6 millions de biens disponibles. Les permis de construire et les mises en chantier ont également reculé en mai. Les mises en chantier ont reculé de 14,4%. Il s'agit de la troisième baisse mensuelle consécutive. Les permis de construire ont reculé de 7% en mai également.

Le marché se trouve dans une situation unique. La dernière fois que le nombre de logements disponible était aussi faible, c'était en 2007 (cf. graphique ci-dessous). La situation devrait empirer à court terme et à moyen terme. La forte hausse des taux immobiliers, qui ne fait que commencer, est une contrainte majeure pour les nouveaux acheteurs. Si l'on ajoute à cela le verrouillage des taux à des niveaux très bas (cela signifie que les taux d'intérêt ne bougeront pas entre l'offre et la signature), il y a fort à parier que la mobilité sera moindre sur le marché de l'immobilier. Cela entraînera des répercussions sur l'économie dans son ensemble, à commencer sur les constructions de logement, avec des délais différents en fonction du retard accumulé.

Les prochains chiffres du marché de l'immobilier nous aideront à savoir s'il y a un risque élevé de récession ou non

La dernière enquête des prévisionnistes professionnels évalue la probabilité de récession à 20%. Lorsque l'on atteint ce niveau, cela signifie que l'économie est généralement déjà en récession. Les économistes sont assez mauvais lorsqu'il s'agit de prédire avec précision les récessions. Il y a deux exceptions toutefois : au début des années 1980, lorsque le président de Fed Paul Volcker avait augmenté brutalement les taux pour contrer l'inflation (mais c'était tellement évident que même les économistes l'avaient vu venir) et en 1995 lorsque cela a abouti à un atterrissage en douceur de l'économie.

Nous excluons pour l'instant le scénario d'une récession aux États-Unis. La probabilité que cela se produise cette année ou l'an prochain dépendra largement de l'évolution du marché de l'immobilier. En revanche, il ne fait aucun doute que la croissance va ralentir bien plus brutalement que ce que prévoient bon nombre d'observateurs, notamment en 2023, qu'il y ait une récession technique ou non. Toutes les statistiques indiquent un fort ralentissement de la croissance.

Source : *capital.fr*

- **21/06/2022 - USA: les reventes de logements baissent encore en mai**

Les ventes de logements anciens ont continué à diminuer en mai, pour le quatrième mois d'affilée, affectées par la hausse des taux d'intérêt.

Le prix de vente médian des maisons existantes à 407.600 dollars

Sur le mois, 5,41 millions de maisons et appartements ont changé de propriétaires, un nombre de reventes conforme aux attentes des analystes mais en baisse de 3,4% par rapport au mois d'avril et de 8,6% par rapport à il y a un an, selon la Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR). Il s'agit du plus bas niveau depuis juin 2020, a-t-elle détaillé dans un communiqué. À 407.600 dollars, le prix de vente médian des maisons existantes a dépassé la barre des 400.000 dollars pour la première fois et représente une augmentation de 14,8% par rapport à il y a un an, a ajouté la fédération. Le stock de maisons existantes invendues s'élevait, lui, à 1,16 million fin mai, soit l'équivalent de 2,6 mois au rythme actuel des ventes mensuelles.

«Les reventes de maisons sont globalement revenues aux niveaux observés en 2019 - avant la pandémie - après deux ans de performances époustouflantes», a réagi l'économiste en chef de la NAR, Lawrence Yun, cité dans un communiqué. Il note en outre que la tendance d'aller s'installer en banlieue, qui a prévalu pendant la pandémie, est en train de s'estomper avec «un retour aux conditions pré-pandémiques».

Il s'attend par ailleurs à de nouvelles baisses des ventes de logements anciens dans les mois à venir, compte tenu des coûts élevés liés à la forte hausse des taux hypothécaires cette année. «Néanmoins, les maisons dont le prix est approprié se vendent rapidement et les niveaux des stocks doivent encore augmenter considérablement - presque doubler - pour refroidir l'augmentation du prix des maisons et offrir plus d'options aux acheteurs», a-t-il enfin commenté.

Source: Le Figaro avec AFP

• 20/06/2022 - aux états-unis, les prix immobiliers des entrepôts s'envolent

Le taux d'espace libre ne cesse de chuter depuis un an et demi, et atteint désormais 3,4%. La demande est telle qu'en six ans seulement, les prix à l'achat ont été multipliés par 3 ou 4 dans le New Jersey.

La montée en puissance du commerce en ligne et le cauchemar logistique qu'a été la pandémie de coronavirus ont fait flamber la demande d'entrepôts aux Etats-Unis, une tendance qui n'a pas échappé aux fonds d'investissements, qui misent gros sur ce marché. "C'est une bataille folle pour trouver un emplacement adapté pour les clients", explique Michael Schipper, du courtier Blau & Berg, spécialiste de l'immobilier commercial dans le New Jersey et à New York, "pour dénicher un bien à vendre."

Le taux d'espace libre ne cesse de chuter depuis un an et demi, et atteint désormais 3,4%, bien qu'aient été livrés plus de huit millions de mètres carrés de nouveaux entrepôts au premier trimestre 2022, selon la société immobilière Jones Lang LaSalle. La demande est telle qu'en six ans seulement, les prix à l'achat ont été multipliés par 3 ou 4 dans la région que couvre Michael Schipper, au nord du New Jersey. A la location, le tarif moyen a augmenté de 22% aux Etats-Unis en deux ans, selon le cabinet Beroe. "La logistique et la distribution pour le commerce électronique sont les catalyseurs de ce besoin d'espace sur le marché américain", indique Beroe, qui précise que la demande dépasse l'offre depuis 18 mois.

Demande d'entrepôts pour le dernier kilomètre

En outre, à la différence des sites de stockage traditionnels, la préparation des commandes passées sur internet nécessite des entrepôts avancés technologiquement, souligne Mark Manduca, responsable de l'investissement chez GXO, qui propose des solutions logistiques aux entreprises. Ces équipements, qui requièrent des investissements massifs, permettent "d'améliorer l'efficacité d'un site et d'accélérer les activités de l'entrepôt pour répondre à la demande de livraison le jour même", explique Beroe.

Inventée par Amazon, la nouvelle norme de la livraison immédiate s'est imposée aux grands concurrents du géant de Seattle, qui ont dû s'aligner. Derrière le géant de Seattle, "beaucoup d'entreprises ont accéléré le développement de leur offre en ligne", souligne Mark Manduca. "Ce sont elles qui tirent la demande d'entrepôts pour le dernier kilomètre", le "last mile", c'est-à-dire qui permettent de desservir directement la destination finale. La tyrannie de la livraison instantanée a ainsi obligé de nombreuses marques à multiplier les lieux de stockage pour se rapprocher des clients, en particulier dans des zones urbaines où l'immobilier était déjà cher.

La pandémie a stimulé un mouvement qui était déjà à l'oeuvre, en faisant bondir de 56% le chiffre d'affaires du commerce électronique entre début 2020 et début 2022. Autre effet Covid, la grande pagaille logistique provoquée par les confinements et restrictions sanitaires.

"On a eu des containers aux mauvais endroits, des problèmes d'approvisionnement et, plus récemment, des stocks trop importants", rappelle Mark Manduca. Pour limiter ces risques, dit-il, beaucoup d'entreprises "cherchent des lieux de production plus proches" de leurs marchés, "ce qui augmente la demande d'entrepôts".

Atténuer les problèmes d'approvisionnement

"Nous observons un bond des sociétés qui augmentent leurs stocks pour atténuer les problèmes d'approvisionnement" et cherchent donc des espaces supplémentaires pour les entreposer, a déclaré, en avril, Jon Gray, le numéro deux de la société

d'investissement Blackstone. Blackstone a investi massivement dans le secteur, et possède actuellement pour 170 milliards de dollars d'entrepôts. Il rivalise désormais avec Prologis, le numéro un mondial.

D'autres géants du capital-investissement, tels KKR, Carlyle, Apollo ou le Suédois EQT ont tous racheté des sites pour surfer sur la vague du "warehousing" (stockage en entrepôt). "Les perspectives du marché des entrepôts sont positives à long terme, mais il va falloir faire une pause", prévient Michael Schipper, selon qui le resserrement des conditions de crédit, en cours actuellement, pourrait jouer. "Vous ne pouvez pas continuer sur cette trajectoire indéfiniment."

Parmi les signes d'une possible correction, la décision d'Amazon de sous-louer ou renégocier le loyer de plus de 2,7 millions de mètres carrés d'entrepôts. "Vous allez voir la demande baisser et les loyers stopper leur hausse à ce rythme", a prévenu, dans le Wall Street Journal, Ward Fitzgerald, directeur général d'EQT Exeter, filiale d'EQT. "La question", selon Michael Schipper, "c'est combien, et pendant quelle durée. Personne n'a la réponse."

Source : *bfmtv.com* avec AFP

- **16/06/2022 - USA : chute des mises en chantier au mois de mai**

CercleFinance.com) - Le nombre des mises en chantier aux Etats-Unis s'est contracté nettement plus que prévu au mois de mai, une dégradation qui témoigne d'un ralentissement du marché de la construction résidentielle.

Les mises en chantier ont baissé de 14,4% le mois dernier pour revenir à 1,549 million en rythme annualisé, d'après les chiffres du Département du Commerce mercredi.

Les mises en chantier ont notamment chuté de 20,7% dans le sud du pays, tandis que la statistique a diminué de 17,8% dans la région ouest.

Le nombre de permis de construire a quant à lui baissé de 7% au volume annualisé de 1,695 million d'unités le mois dernier, un chiffre qui confirme là aussi le scénario d'un ralentissement de l'activité.

Les économistes projetaient une baisse des mises en chantier à 1,730 million et à 1,8 million pour les permis de construire.

La construction de maisons individuelles, principal segment du marché immobilier, a toutefois augmenté de 9,3% à 1,465 million d'unités annuelles en mai.

Source : *latribune.fr*

- **30/06/2022 - La croissance des prix des logements au Royaume-Uni ralentit en juin - Nationwide**

Les prix des logements britanniques ont augmenté à un rythme plus lent en juin qu'en mai, mais le prix moyen d'une maison a tout de même atteint un nouveau record, selon les chiffres mensuels du créancier hypothécaire Nationwide, jeudi.

En juin, les prix des logements ont augmenté de 0,3 % par rapport à mai, où ils avaient progressé de 0,9 %, et de 10,7 % par rapport à juin 2021, soit un ralentissement par rapport à la croissance annuelle de 11,2 % enregistrée en mai.

Les économistes interrogés par Reuters avaient prévu des hausses de prix mensuelles et annuelles de 0,5 % et 10,8 % respectivement.

Le prix moyen d'une maison a atteint le chiffre record de 271 613 livres (330 064 \$), selon Nationwide.

Source : Zonebourse avec Reuters 2022

- **20/06/2022 - Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni augmentent au moins depuis janvier, selon Rightmove**

LONDRES, 20 juin (Reuters) – Les prix demandés pour les maisons britanniques mises en vente ont augmenté du plus petit montant depuis janvier de ce mois-ci, alors que la hausse du coût de la vie et la perspective de taux d'intérêt plus élevés ont pressé les acheteurs de maisons, a déclaré le site immobilier Rightmove. En Lundi.

Rightmove a déclaré que les prix demandés pour les maisons mises en vente entre le 15 mai et le 11 juin étaient supérieurs de 0,3 % à ceux du mois précédent, en baisse par rapport à une hausse de 2,1 % dans ses données de mai.

Comparativement à un an plus tôt, les prix demandés ont augmenté de 9,7 %, soit moins que la hausse de 10,2 % enregistrée en mai.

"Le rythme exceptionnel du marché ralentit un peu, alors que la demande se normalise progressivement et que la hausse des prix commence à ralentir, ce qui est tout à fait prévisible compte tenu des nombreux chiffres record des deux dernières années", a déclaré le directeur de Rightmove, Tim Bannister.

Rightmove s'attend à ce que les hausses de prix ralentissent encore cette année, pour donner une hausse annuelle de 5 %.

Plus tôt ce mois-ci, le sous-gouverneur de la Banque d'Angleterre, Jon Cunliffe, a déclaré que le marché immobilier semblait ralentir, reflétant une faiblesse plus large alors que le public était confronté à la plus forte inflation des prix à la consommation en 40ans

La BoE a relevé ses taux cinq fois depuis décembre à 1,25 %, et les marchés financiers s'attendent à ce qu'ils atteignent 3 % d'ici la fin de l'année.

Les prix des logements ont bondi en Grande-Bretagne et dans de nombreux autres pays occidentaux après le début de la pandémie de COVID-19, car de nombreux ménages plus riches avaient un revenu disponible disponible et cherchaient des logements plus spacieux pour travailler à domicile.

D'autres mesures des prix des logements de la Nationwide Building Society et d'Halifax se sont également refroidies par rapport aux récents sommets, bien que les gains de prix d'une année sur l'autre restent élevés.

Rightmove a déclaré que le nombre d'acheteurs potentiels par maison proposée était encore plus du double de son niveau d'avant la pandémie – et 6% de plus qu'il y a un an – mais avait chuté de 8% au cours du mois dernier.

Signe des goulots d'étranglement affectant de nombreux pans de l'économie britannique, Rightmove a déclaré que le processus légal de transfert de propriété pour l'achat d'une maison prenait désormais en moyenne cinq mois, soit 50% de plus qu'en 2019.

Source : reuters.com

- **20/06/2022 - Les prix de l'immobilier atteignent des sommets en Grande-Bretagne**

Le coût moyen d'un bien immobilier s'élève désormais à £368 614, soit plus de 428 000 euros, selon le site spécialisé Rightmove. Un chiffre en hausse de 9,3% par rapport au mois de juin 2021.

Un cinquième record d'affilée. Déjà au plus haut depuis février, les prix de l'immobilier ont atteint un niveau inédit pour le cinquième mois consécutif au Royaume-Uni. Une augmentation qui semble toutefois ralentir, Rightmove évoquant une progression de 0,3% du montant demandé par les vendeurs, contre 2,1% en mai dernier.

« Le rythme exceptionnel du marché s'atténue un peu, alors que la demande s'adoucit progressivement et que la hausse des prix commence à faiblir, ce qui est tout à fait prévisible compte tenu des nombreux records enregistrés au cours des deux dernières années », a déclaré Tim Bannister, l'un des directeurs de l'entreprise. Citant l'augmentation du coût de la vie et une nouvelle hausse des taux d'intérêt au Royaume-Uni, Rightmove prévoit ainsi un ralentissement de la croissance des prix.

Une forte demande qui se répercute sur les locataires

« Quand on regarde le nombre d'acheteurs qui contactent les agents immobiliers par rapport à 2019, la demande reste très élevée par rapport à ce qui était autrefois considéré comme normal », poursuit toutefois Tim Bannister. Une conjoncture qui pousse parfois les propriétaires à vendre au plus offrant leurs biens actuellement en location.

Les locataires britanniques, peu protégés par la loi, peuvent ainsi être expulsés de leur logement deux mois après avoir reçu un avis d'expulsion et ce, sans motif précis. Dans ce contexte, près de 2,8 millions d'Anglais ont dû changer de logement trois fois ou plus au cours des cinq dernières années. Une instabilité locative qui fait de la perte d'un bail privé l'une des principales causes de sans-abrisme en Angleterre, selon l'association Shelter. Une situation qui pourrait néanmoins évoluer, le gouvernement britannique s'étant engagé à légiférer sur la question.

Source : lepetitjournal.com

• 15/06/2022 - La hausse des taux : 8 questions pour tout comprendre

Jusqu'ici tout va bien.

Bien qu'elle soit historique et qu'elle vienne jouer les troubles-fête, la hausse des taux annoncée par Christine Lagarde, la Présidente de la Banque Centrale Européenne, le 9 juin dernier ne devrait pas complètement anesthésier le marché immobilier espagnol (ni français d'ailleurs) à court terme. Mais il faut ouvrir les yeux. La récréation est bien finie et certains curseurs ont déjà bougé.

Explications.

1 - Pourquoi la sphère immobilière est impactée par la hausse des taux ?

Depuis plusieurs mois, le marché immobilier espagnol est en pleine santé. Les chiffres donnés par les Registradores de España (ndlr : les greffiers d'Espagne) font état de 600.000 ventes réalisées en 2021 et d'une hausse de 14,1% des acquisitions au premier trimestre 2022.

Dans ce contexte réjouissant, l'annonce chargée de préparer les esprits à la hausse des taux directeurs en mai dernier par Christine Lagarde a fait trembler la sphère immobilière et, avec eux, l'ensemble des acteurs économiques, les consommateurs et même les Etats.

Le 10 juin, la BCE a précisé son calendrier : cette hausse interviendra en deux temps, une première est prévue en juillet 2022 et l'autre en septembre.

Alors, pourquoi se devait-elle d'intervenir ? C'est simple : pour mettre un coup de frein à la spirale inflationniste. Au mois de mai 2022, dans la zone euro, l'inflation a atteint 8,1% sur un an. Un record. C'est plus de 4 fois les objectifs de la BCE qui se doit de tenir les rênes et de ne pas voir l'inflation dépasser 2%. On est loin du compte.

En Espagne, la hausse des prix est la plus forte jamais enregistrée depuis 37 ans ! Les aliments ont augmenté de 11,4 %, l'énergie de 37%, les services de 5,7%. L'IPC, L'Indice des Prix à la Consommation a atteint 8,7 % en mai 2022 (source : INE)

L'impact de l'inflation sur le secteur immobilier est aussi une réalité. Le prix des biens a augmenté, dans le neuf comme dans l'ancien d'environ 2-3% selon le président de l'Association Nationale des Agents Immobiliers de l'Espagne (ANAI) Vicenç Hernández Reche.

Comme Jerome Powell, le président de la Réserve Fédérale Américaine (FED) et Andrew Bailey celui de la Banque d'Angleterre avant elle, Christine Lagarde a donc dû changer son fusil d'épaule. Pour la première fois depuis 2011, elle s'est vue obligée de réagir face à cette inflation incontrôlable. L'attaque de la Russie en Ukraine a créé un choc sur l'économie mondiale et une « incertitude considérable pour les perspectives économiques ». La guerre a accéléré l'inflation. La situation est devenue intenable.

Juillet 2022 restera donc dans l'Histoire comme le mois où s'est refermée la longue parenthèse pendant laquelle la BCE a stimulé la croissance (la consommation, les investissements) grâce à des taux négatifs. Elle doit aujourd'hui créer les conditions de la baisse des prix.

2 - Les taux directeurs, kesako et quel est leur impact sur l'acquéreur ?

Les 3 taux directeurs de la BCE sont les suivants : le taux de refinancement, le taux de rémunération des dépôts et le taux de prêt marginal. Ce qui compte pour nous, c'est le taux de refinancement. Alors, à quoi sert-il ?

Le taux de refinancement est le taux d'intérêt fixé par la BCE pour les prêts qu'elle octroie aux banques commerciales car vous n'êtes pas seul, elles aussi sont endettées !

C'est donc quasiment mécanique : les banques vont elles aussi devoir relever leurs taux si elles veulent maintenir un bon niveau de rentabilité et continuer à gagner de l'argent.

Au bout de la chaîne des taux, c'est donc le consommateur et dans notre cas, l'acquéreur, qui se voit pénalisé. Emprunter va coûter plus cher et sera donc moins

attractif. En toute logique, le vendeur, lui, devrait vendre plus difficilement. CQFD.

3 - Hausse des taux : quelle évolution à court et moyen termes ?

A l'heure où l'on écrit ces lignes, le 15 juin 2022, les taux de la BCE sont toujours négatifs. Ils sont à -0,50%. La première hausse prévue par le conseil des gouverneurs de la BCE devrait être de 25 points de base. Le taux directeurs seraient donc toujours négatifs, à -0,25 %. Une deuxième hausse devrait intervenir après l'été mais rien n'a été précisé à ce sujet. Les experts évoquent la possibilité d'une hausse de 50 points de base.

Si cela se produisait, on basculerait dans une nouvelle ère pour l'économie en zone euro : celle des taux positifs. Pablo Hernández de Cos, qui dirige la Banque d'Espagne, table sur ce scénario pour la fin 2022, les taux graviteraient alors autour de 1%.

4 - L'Euribor, c'est quoi ?

L'Euribor, c'est le « European Interbank Offered Rate », si vous n'êtes pas bilingue et pour faire simple, il s'agit du taux interbancaire en Europe. Autrement dit, c'est l'intérêt payé par les banques qui empruntent auprès d'autres banques dans la zone euro. Ce sont ces mêmes prêts qu'elles accordent à leurs clients, qu'ils soient des particuliers ou des entreprises. Ce taux est calculé chaque jour et n'a aucune influence sur un prêt à taux fixe mais joue, évidemment, sur les prêts souscrits à taux variables. Compte tenu du contexte économique favorable, ils avaient la cote ces dernières années.

Si les taux directeurs augmentent, l'Euribor suit lui aussi une courbe ascendante. Comme dans un jeu de dominos, c'est encore l'acquéreur qui sera pénalisé. Il est donc probable que les acheteurs potentiels soient plus frileux, découragés par cette hausse.

Quelle est la situation aujourd'hui ? Eh bien l'Euribor a anticipé la hausse des taux prévue en juillet. Il a déjà augmenté. Et cela mérite qu'on s'y arrête car c'est historique.

Depuis le 5 février 2016, cet indice était en territoire négatif. En avril dernier, avant même les annonces officielles de Christine Lagarde, il est redevenu positif pour la première fois en atteignant 0,005%. En juin, sous l'effet des premiers communiqués de la BCE, la moyenne prévisionnelle mensuelle de l'Euribor à 12 mois a grimpé à 0,52%. Aujourd'hui, le 15 juin, il est à 0,614%. Rien ne semble pouvoir freiner sa course.

Plus inquiétant, une étude de Caixabank, basée sur des données de marché, indique que l'Euribor à 12 mois pourrait atteindre 1% avant la fin de l'année. Ce niveau de hausse couplé à l'inflation -qui ne va pas disparaître du jour au lendemain malgré les leviers actionnés par la BCE- impliquera une double perte du pouvoir d'achat.

On ne peut pas se voiler la face, cette tendance à la hausse aura forcément un impact sur les crédits immobiliers. Et c'est même déjà le cas.

5 - L'Euribor grimpe, et alors : quelles conséquences ?

Les banques se protègent

Pour se protéger, les banques ont décidé de prendre une longueur d'avance : depuis le mois de mars, en zone euro, elles facturent plus pour l'argent qu'elles prêtent. Autrement dit, elles remontent doucement leur taux. Elles durcissent aussi parfois les conditions d'accès au crédit immobilier. Si votre dossier n'est pas assez solide (peu d'apport, des emplois instables...) ou que vous êtes primo-accédant, vous risquez donc de devoir batailler pour obtenir un crédit immobilier favorable. Si vous êtes investisseur, vous serez vous aussi freiné car votre taux d'endettement augmentera. La hausse des taux vient en effet diminuer la capacité d'emprunt.

Hausse des mensualités et allongement de la durée

La hausse des taux entraîne une hausse des mensualités ou un allongement de la durée des prêts pour l'acquéreur. C'est le seul moyen de contrecarrer ces effets négatifs et de relativiser leur impact sur votre compte en banque.

Explosion des prêts à taux fixe

Selon les dernières données de l'INE concernant la nature des prêts bancaires attribués, 73,8 % des prêts signés en février et mars 2022 en Espagne l'ont été à taux fixe, le chiffre le plus haut jamais enregistré. Une tendance qui devrait s'installer car les acquéreurs recherchent la sécurité. Bon à savoir, si votre taux est variable, vous pouvez le faire modifier pour choisir un taux fixe ou faire annuler votre prêt pour en souscrire un nouveau à taux fixe.

Attention, pour effectuer cette modification -qui est évidemment plus défavorable à votre banque- elle risque de vous demander une contrepartie ou de vous faire payer des pénalités. Cela n'est pas forcément négatif car votre nouveau crédit sera moins risqué. N'hésitez pas à vous rapprocher de votre banquier et à regarder ça de près.

6 - Hausse des taux : concrètement, ça donne quoi pour votre portefeuille ?

Selon les spécialistes, à titre d'exemple, pour emprunter 200.000 euros au taux de 1 % sur 20 ans, il fallait rembourser 953 euros par mois en janvier 2022. Aujourd'hui, le taux est plutôt aux alentours de 1,5% et il faut donc déboursier 998 euros par mois. Demain, on pourrait arriver à des taux à 2% et donc à des mensualités de 1 045 euros. Pour le moment, les chiffres ne sont pas si terribles mais il convient de rester en alerte.

En Espagne, le taux moyen des prêts accordés en avril était de 1,54% selon les données de la Banque d'Espagne. Le prêt est donc un peu plus cher mais «loin de niveaux préoccupants» selon Ana Pitarch, responsable clients chez BBVA.

7 - Et les prix alors, qu'est-ce qu'ils disent les prix ?

Pour le moment, cela ne se ressent pas mais dans son rapport de stabilité financière de mai 2022, la Banque Centrale Européenne prévient : « Une hausse des taux d'intérêt réels pourrait déclencher une correction des prix de l'immobilier », comprendre, une chute.

Selon l'institut monétaire, les prix de l'immobilier seraient surévalués en Europe, de 10 à 15% ces derniers mois. En cause, plusieurs ingrédients : les nouveaux critères de demande post COVID-19 (logements plus grands, possibilité d'installer un poste de travail, espace extérieur valorisé), les taux très bas et la limitation de l'offre.

La hausse des taux pourrait donc tirer les prix vers le bas.

8 - Le marché entre dans une phase de turbulences mais avons-nous des raisons d'espérer ?

Oui ! Le tableau est pessimiste, la pression est là, mais il convient ici de relativiser.

1- Malgré un climat d'inquiétude, la demande reste très forte en Espagne.

Les chiffres de l'INE le prouvent. Le mois de mars 2022 enregistre 18% de ventes de plus qu'en mars 2021, soit 43378. Le montant moyen des crédits signés a même augmenté de 6,5% et atteint 145.715 euros.

2- Le crédit est toujours bon marché !

De toute évidence, plus l'argent coûte cher, plus il va devenir difficile pour les acquéreurs potentiels qui ne disposent pas du capital nécessaire de l'emprunter. On l'a un peu oublié mais en temps normal, les taux immobiliers tournent autour de 2 à 3 %. Alors, certes, il faut tourner la page des taux négatifs mais ils sont si bas depuis plusieurs années que les hausses ne devraient pas -encore- plomber les portefeuilles des emprunteurs de manière dramatique. Et c'est heureux.

Notre conseil : si vous avez un projet immobilier en cours, foncez. C'est le moment d'acheter avant la flambée.

3- Dans un contexte économique si troublé, la pierre reste une valeur refuge.

4- Depuis la pandémie, les foyers ont épargné. Ce matelas leur permet de faire face à des hausses, si elles restent raisonnables (l'épargne est évaluée à 170 milliards d'euros en Espagne comme en France).

5- Si l'argent coûte cher, alors les dettes contractées par les États vont elles aussi enfler. Or, depuis la pandémie du COVID-19, tous les états européens sont très endettés. L'action de la BCE est freinée par cette réalité car elle ne peut pas pénaliser l'ensemble des pays de la zone Euro.

Source : jacheteenespagne.com

- **05/06/2022 - Investissement Immobilier En Espagne : Le Bon Plan Pour 2022**

Le marché de l'immobilier espagnol est depuis 2008 le plus attractif. Avec la baisse des prix des immeubles de 75 % dans plusieurs régions de l'Espagne, investir dans l'immobilier devient une opportunité. Combiné aux besoins en matière immobilière qui naîtront en 2022, il est clair que vous bénéficierez d'un placement rentable. Cependant, il importe de connaître certains points spécifiques avant de s'y lancer. Que faut-il donc faire pour réussir son investissement en immobilier à l'Espagne ? La réponse dans cet article.

Séduisez votre banque

Pour investir dans l'immobilier en Espagne, vous pouvez obtenir un crédit depuis la France ou en Espagne. Bien que cela soit tentant de le faire en France en raison du taux bas de crédits, il est recommandé de faire le prêt depuis l'Espagne. Ce n'est pas en effet toute banque française qui est prête à faire un crédit pour un achat à l'étranger. Il vous faudra d'ailleurs un long processus si vous empruntez ce chemin. Il est donc mieux d'ouvrir un compte bancaire en Espagne pour faciliter l'opération financière.

Assurez-vous d'abord d'avoir une bonne situation financière ou un bien en hypothèque avant de procéder au prêt dans cet État. Cela est d'une importance capitale. Assurez-vous également de savoir quel type d'investissement vous voulez faire (moyen ou long terme). Retenez néanmoins que pour cela, il faudra avoir un numéro d'identification d'étranger (NIE). L'obtention de ce numéro peut durer près de six semaines, mais vous pouvez vous faire aider par des agences immobilières sur place à l'exemple de l'agence LOCA BARCELONA à Barcelone. Après avoir obtenu le NIE, vous pouvez maintenant procéder à la réalisation de votre projet immobilier.

L'Espagne : Un marché toujours très actif

Le marché de l'immobilier en Espagne est très attractif en raison du taux de rentabilité des placements faits. Les villes à l'exemple de Seville, Madrid, Barcelone ou Valence sont des régions potentielles. De plus, l'achat des immeubles dans ce pays est très varié, car elle concerne les appartements, les villes, les bureaux, les studios, etc. L'immobilier espagnol enregistre le plus fort taux de croissance en Europe d'ailleurs. Pour une résidence par exemple, le taux de rendement monté jusqu'à 7,2 %. Intéressant n'est-ce pas ?

Par ailleurs, si les investisseurs étrangers ne font qu'augmenter en Espagne chaque année, c'est surtout en raison de l'excellent retour sur investissement qu'ils obtiennent de l'immobilier. Ce succès est effectif grâce à la reprise économique du pays ainsi que les perspectives de développement mis en œuvre. Afin de dégager une rente annuelle, vous pouvez investir dans un immeuble comme les locaux commerciaux qui permettent jusqu'à 8,2 % de rendement. Pour finir, si vous êtes un fan de maisons au bord de la mer, veuillez investir dans les villes comme la Barcelone, la Rosas ou la Huelva.

En fin de compte, pour investir dans le domaine immobilier en France, vous devez tout simplement suivre certaines démarches administratives et bancaires afin d'obtenir un crédit avec une garantie. Vous bénéficierez ainsi du haut taux de rendement que ce placement permet d'obtenir. À vous, donc, de jouer!

Source : Chrono-immobilier.fr

- **01/06/2022 - Voici comment le marché immobilier de Barcelone a évolué au cours du premier semestre 2022.**

Le stock de logements a diminué et la demande s'est resserrée.

Après l'apparition d'une pandémie sans précédent dans notre histoire récente, une grande incertitude entoure le marché immobilier espagnol. COVID-19 a eu un impact

majeur sur ce secteur : les prix ont chuté dans la plupart des régions et la demande s'est arrêtée. En 2021, la situation a complètement changé puisqu'il s'agissait d'une année de reprise pour le secteur de l'immobilier. Les chiffres de vente ont été très positifs. Aujourd'hui, dans le blog de BARNES, nous vous expliquons comment le marché immobilier de Barcelone évolue.

MARCHÉ D'ACHAT ET DE VENTE

Il est encore trop tôt pour estimer si le marché immobilier global va augmenter, mais les prévisions suggèrent que Barcelone ne connaîtra pas d'augmentation des prix de plus de 5 % dans ses meilleures zones.

En termes de transactions, à la fin de 2021, 63,4 % du nombre total de ventes et d'achats de logements ont été enregistrés pour la même année, selon les données de l'API, ce qui représente une augmentation de 24,6 % en comparaison avec l'année précédente. À l'horizon 2022, ces chiffres devraient rester les mêmes, voire augmenter.

Les facteurs qui contribueront à déterminer l'avenir de cette tendance sont, entre autres, l'évolution de la pandémie de COVID-19, l'inflation et la hausse du coût des matières premières, l'incertitude entourant la nouvelle loi sur le logement et la gestion des Fonds Next Generation.

MARCHÉ DE LA LOCATION

Depuis que la loi réglementant les prix des loyers a été adoptée en Catalogne, et malgré son annulation postérieure, les prix ont baissé d'environ 10% à Barcelone. Malgré tout, il est très probable que cette correction soit un ajustement naturel du marché causé par la pandémie, et pas tellement par cette loi interventionniste de la Generalitat.

Barcelone est l'une des villes qui a le plus ressenti l'effet de cette loi, de nombreux propriétaires ont décidé de vendre leur bien au lieu de le louer. D'autres, pour leur part, ont eu recours à d'autres formules qui leur ont permis de maintenir les mêmes niveaux de rentabilité et de minimiser les risques. C'est pourquoi le stock de logements a diminué et la demande s'est resserrée.

Au-delà des prix, il convient de noter que les préférences des familles à la recherche d'un logement ont changé, dans notre blog, vous trouverez l'article sur "les meilleurs quartiers de Barcelone pour vivre en famille". Aujourd'hui, ils recherchent des espaces plus grands avec un jardin, un espace adaptable au télétravail et situés dans des zones périphériques. Une offre plus attrayante et plus économique que Barcelone ne cesse de proposer.

A BARNES Barcelona nous avons une section de maisons avec piscine où vous pouvez trouver des propriétés idéales pour profiter de grands espaces.

NOUVEAU DOMAINE D'ACTIVITÉ : LES BUREAUX

La demande de bureaux à Barcelone a augmenté de 6,5 % au cours du premier trimestre de 2022. Des zones telles que 22@ ont fait de Barcelone un centre de référence pour les entreprises. La priorité est donnée aux bâtiments de catégorie A et B+, en visant des espaces à haute et très haute qualité énergétique.

Barcelone s'attend à un afflux de nouveaux projets immobiliers qui entraîneront une augmentation de l'offre et du recrutement.

Source : [.barnes-barcelona.com](https://www.barnes-barcelona.com)

• 01/06/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en juin 2022

Éditorial Juin 2022 : Un marché immobilier actif !

En dépit de la crise ukrainienne et de la forte inflation, le marché immobilier espagnol demeure très actif. Selon les données de mars 2022 du Conseil Général des Notaires (Consejo General del Notariado), le volume des transactions immobilières a augmenté dans presque toutes les régions autonomes, tout comme le prix de vente moyen.

Transactions : +15,5%

Les statistiques de mars 2022 par rapport à mars de l'année dernière montrent une augmentation de 15,5% des transactions immobilières. Elles atteignent 70.800 unités. Le prix moyen par mètre carré est de 1 583 €/m², soit une hausse de 9,2% en glissement annuel. Par type de propriété, les ventes d'appartements augmentent de 17,8% (prix : +5,7%). Les ventes de maisons unifamiliales de 8,5 % (prix : +15,8%).

Les acquisitions de biens résidentiels augmentent dans toutes les communautés autonomes, à l'exception de la Navarre et du Pays Basque, où elles diminuent respectivement de 12% et de 7% en glissement annuel. Les communautés autonomes où l'évolution est supérieure à la moyenne nationale sont les suivantes : Canaries (+44%), Cantabrie (+29%), Andalousie (+23%), Castille-La Manche (+22%), Baléares (+21%), Communauté Valencienne (+21%), La Rioja (+18%) et Asturies (+16%).

Des hausses à deux chiffres, bien qu'inférieures à la moyenne nationale, sont également observées en Catalogne (+13%) et dans la Communauté de Madrid (10,3%) et à un chiffre dans les cinq autres régions autonomes.

Prix : +9,2%

Le prix du m² augmente de 9,2% en glissement annuel au niveau national. Dans 13 régions autonomes, le prix des logements augmente et dans les quatre autres, il diminue. Des hausses à deux chiffres sont enregistrées aux Baléares (+24%), en Navarre et dans la Communauté de Madrid (+17%), en Galice (+16%), à Valence, Castille et Léon et Andalousie (+14%), en Cantabrie, aux Canaries et dans la région de Murcie (+12%). En Catalogne, ils sont à +9%.

En revanche, les prix des logements enregistrent une baisse légère de 1% en Estrémadure, dans La Rioja, au Pays Basque et en Castille-La Manche.

Hypothèques : +8,9%

En mars, les prêts hypothécaires pour l'achat de logements augmentent de 8,9 % en glissement annuel au niveau national. Ils atteignent 36.240 opérations. Le montant moyen de celles-ci a augmenté de 1,8 % sur un an, à 147.700 euros par transaction.

Le pourcentage d'achats de logements financés par un prêt hypothécaire s'est élevé à 51,2 %. Par ailleurs, dans ce type d'achats financés, le montant du prêt représentait en moyenne 73,7% du prix.

Retour en ville

Le Covid avait dérivé la demande immobilière de nombreuses familles vers des zones rurales ou des petites villes de Province. Depuis quelques mois, avec la normalisation des activités, on assiste à un retour vers les centres urbains. Et le « nouveau monde » ressemble étrangement au monde pré-Covid. Les étudiants reviennent étudier dans les grands centres urbains. Et les jeunes actifs et les moins jeunes reprennent leurs activités de loisirs et activités culturelles. Les opportunités de travail et de rencontres sont dans les grands centres urbains. Et le télétravail diminue chaque mois. Les demandes d'acquisition et de location repartent nettement à la hausse dans toutes les grandes villes.

La demande de résidences secondaires repart nettement à la hausse

Après deux années, 2020 et 2021, de chute des ventes, le marché de la résidence secondaire repart nettement à la hausse. Environ +50% depuis février. Plusieurs raisons, évidemment la liberté de circulation totalement retrouvée. Mais aussi une clientèle « media-alta » qui n'est pas ou peu affectée par la hausse des taux d'intérêts. Que recherchent les acheteurs ? Toujours la même chose : plage et soleil en priorité sur le littoral méditerranéen. Mais les zones rurales attirent aussi plus souvent qu'avant le Covid, en particulier les propriétés isolées avec de grands terrains. Les acheteurs de résidences secondaires sont le plus souvent des retraités qui recherchent des températures clémentes sur l'année. Des Anglais sur la Costa del Sol, des Allemands au sud de l'Andalousie et des Français sur la Costa Brava. Mais il y a aussi une nouvelle clientèle plus jeune de télétravailleurs aisés qui veut à la fois associer travail et plaisir.

Les propriétaires espagnols conservent leur logement beaucoup plus longtemps

En 2021, la durée moyenne de possession d'un logement s'élève à 16 ans, contre 7 ans en 2009. Elle est la plus élevée au Pays Basque (23 ans), en Estrémadure (19 ans), en Catalogne (19 ans) et en Aragon (18 ans). Il y a peu de variations selon la surface du bien, de 15 ans pour les moins de 40 m² à 17 ans pour les plus de 60 m². La première des raisons est qu'il y a moins de rotations et constructions neuves qu'à l'époque du boom immobilier de la fin des années 2000. La durée des locations longues s'est aussi étendue de 3 ans à 5 ans. Il y a aussi un facteur financier : beaucoup de propriétaires ont acheté au plus haut au moment du boom immobilier, et ils rechignent à vendre à perte. La difficulté accrue d'accès et les limites financières au crédit immobilier des acheteurs sont aussi des explications possibles.

20 millions de m² résidentiels construits annuellement

Selon les statistiques publiques, la superficie à usage résidentiel construite en 2021 (y compris les zones communes des immeubles collectifs) était de 19,9 millions de mètres carrés. C'est un chiffre qui est resté assez stable ces dernières années, puisqu'en 2018 il était aussi de 19,9 millions et en 2019 de 20,2 millions. Les 20 millions de mètres carrés construits en 2021 sont répartis en 13 millions dans des immeubles collectifs (de 17 logements en moyenne) et 6,5 millions dans des maisons (5,2 millions de mètres carrés pour des maisons jumelées et 1,3 millions de mètres carrés pour des maisons individuelles).

Éliminer les nuisances sonores, une priorité nationale

Environ 9 millions de personnes en Espagne subissent des niveaux de bruit supérieurs à ceux recommandés par l'Organisation mondiale de la santé (OMS). Malgré cela, l'actuel Code technique de la construction (CTE), qui date de 2009, n'établit aucune exigence en matière d'isolation acoustique lors de la rénovation d'une habitation, alors qu'elle est obligatoire dans d'autres pays européens. L'OMS affirme qu'en plus d'interférer avec les activités quotidiennes en réduisant les performances et la concentration, le bruit excessif a des conséquences sur notre santé physique et psychologique. Une nouvelle réglementation en cours d'élaboration devrait associer isolation acoustique et efficacité énergétique. Et ce dans tous les plans de rénovation prévus avec les aides européennes accordées suite à la pandémie.

Un certificat d'absence d'infraction urbanistique

Le certificat de non-existence d'infraction d'urbanisme (« certificado de inexistencia de infracción urbanística ») est un document qui garantit la légalité de la construction d'un bien et certifie que le bien n'a pas de procédure ouverte pour infraction d'urbanisme. Ce document n'est pas obligatoire, mais c'est un droit pour les acheteurs potentiels afin d'éviter de prendre des risques inutiles. Bien que de nombreux investisseurs et particuliers aient connaissance de ce document, beaucoup d'autres l'ignorent complètement. Il s'agit d'un document dans lequel la délégation de l'urbanisme compétente nous informe de l'existence ou non d'une procédure disciplinaire pour infraction à la législation sur l'urbanisme ou d'un ordre de démolition d'un bien immobilier. Ce document garantit la légalité de la construction d'un bien et certifie qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure ouverte pour infraction à la législation sur l'urbanisme. Le certificat peut être demandé au service d'urbanisme de chaque municipalité. Comptez environ 15 jours pour son obtention.

Loi de qualité architecturale

Le 28 janvier 2022, le projet de loi sur la qualité de l'architecture est entré dans la phase parlementaire. Son contenu met en évidence l'importance de la qualité de l'architecture à travers un cadre juridique qui garantit sa mise en œuvre par le biais de mécanismes qui permettent de concrétiser la prise en compte de l'intérêt général de l'architecture. Nos habitations doivent pouvoir répondre à notre projet de vie et satisfaire nos besoins changeants à tout moment : la fonctionnalité et la flexibilité des espaces, l'éclairage et la ventilation nécessaires, l'accessibilité ou les conditions techniques adéquates en termes d'isolation thermique ou acoustique. Le fait que nos villes disposent de services de base à proximité, évitant ainsi des déplacements inutiles, que les espaces publics invitent à la marche et qu'ils soient conviviaux, accessibles et sûrs a un impact

direct sur notre santé et notre bien-être. La future loi placera l'Espagne dans une position de leader mondial, puisqu'elle définit et met publiquement en avant l'intérêt général de l'architecture « pour sa contribution à la création de l'identité culturelle, de la qualité de vie, du bien-être, de la cohésion et de l'inclusion sociales, et de la santé ».

Le Coliving, l'hébergement qui monte chez les jeunes actifs

La société allemande Habyt, premier gestionnaire de coliving en Europe, a annoncé le lancement de son nouveau projet à Madrid qui comptera 2 900 m², 128 chambres et sera achevé à l'été 2023. Ce sera le plus grand d'Espagne et le troisième en Europe. En plus des habitations, il comptera différents espaces communs. Dont une salle de sport, un restaurant, un espace de coworking et une terrasse panoramique sur la capitale espagnole. Ce secteur du marché immobilier est en expansion constante, attirant de jeunes actifs âgés de 25 à 45 ans, le plus souvent étrangers, qui recherchent un endroit confortable où vivre et développer leurs relations sociales. Les hébergements proposés peuvent aller d'une chambre avec salle de bain (suite) jusqu'à un petit appartement. La plupart des utilisateurs choisissent le coliving pour les services proposés, l'emplacement souvent central et la flexibilité, mais c'est souvent la communauté qu'ils créent qui les encourage à rester plus longtemps.

Incertitudes VS projets

L'incertitude quant à la hausse des coûts de construction entraîne un certain immobilisme dans les nouveaux projets de logements locatifs en Espagne, tandis que dans les projets déjà en cours, certains travaux s'arrêtent. En parallèle, l'incertitude juridique, notamment sur le secteur locatif, fait que l'immobilier espagnol perd des investissements, certains fonds ne venant pas investir en Espagne, car ils préfèrent des rendements plus faibles mais des environnements juridiques plus stables.

TribuApp le coworking low cost

Vous avez tous vu dans les villes des cafés se convertir en espace de travail dès le matin, avec des jeunes actifs utilisant le wifi disponible pour y travailler. C'est l'idée retenue par la startup espagnole Tribuapp pour ses espaces de coworking. Pour le prix d'un café quotidien, vous pouvez utiliser des espaces de travail confortables. La société créée en mai 2020, au cœur de la pandémie, a déjà ouvert 25 espaces à Madrid et Barcelone. Elle prévoit des ouvertures à Malaga et Valence en 2022, avant d'attaquer les marchés portugais et italiens en 2023. L'autre idée de l'entreprise est d'utiliser les espaces vides des bureaux des autres entreprises pour les transformer en espaces de coworking. Bref, le Airbnb des bureaux !

La TVA espagnole est la moins élevée de l'Union Européenne !

Le saviez-vous ? L'Espagne a la TVA moyenne (le taux de TVA effectif) la moins élevée des 27 pays de l'Union Européenne. Le taux de TVA effectif de l'Espagne est de 8,8%, presque deux fois plus faible que le taux le plus élevé, celui de la Croatie avec 15,6%. A titre d'information, le Portugal a un taux effectif de 11,7%, l'Allemagne de 10,6%, l'Italie de 9,9% et la France de 9,7%.

Confidentiel et Express des News en Juin 2022

NEWS EN JUIN 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- Selon le réseau immobilier Savills, **Lisbonne** décroche la première place du classement des meilleures destinations pour **dirigeants nomades** devant Miami et Dubaï. Barcelone est à la 6ème place.
- A **Paris**, seul l'immobilier de luxe résiste à la baisse des prix.
- Au niveau européen, le secteur du **coliving** compte 23.150 lits.
- Le coût d'un **déménagement** a augmenté de 20 à 30% par rapport à la période pré-Covid !
- Sur le modèle de l'Espagne, le Gouvernement français envisage de **geler les loyers** pour lutter contre l'inflation.

- Les prix des loyers ont augmenté de 18% en un an à **Berlin** !
- Un rapport de la BCE note que les marchés résidentiels en **France**, en **Allemagne** et aux **Pays-Bas** sont particulièrement surévalués.
- Conséquence d'une inflation galopante, aux **États-Unis**, on emprunte désormais à **5,3% sur 30 ans**.
- La hausse des taux d'intérêts au **Canada** génère une baisse des prix et des transactions immobilières en avril 2022, une première depuis plusieurs années.
- Les **banques chinoises** baissent les taux hypothécaires pour relancer la demande immobilière et l'économie.
- La dévaluation de l'Euro par rapport au Dollar attire les **investisseurs particuliers et professionnels américains** vers l'immobilier européen.
- La Commission Européenne prévoit une **croissance** de 2,7% (-1,3% par rapport à la prévision de février) et une **inflation** de 6,8% (+3,3% par rapport à février) en 2022 dans **l'Union Européenne**.
- La **TVA** représente 7,2% du PIB européen.
- Information exclusive : la **BCE** devrait augmenter une première fois ses taux dès le mois de juin 2022 (et non en juillet comme annoncé) pour freiner l'**inflation**, pour arriver en fin d'année à 1%.
- Fin mai, c'est la première fois qu'il y a moins de 1000 morts quotidiens du **Covid** depuis mars 2020 !
- A +0,36% fin mai, l'**Euribor 12 mois** a augmenté de 0,2% en à peine un mois.
- L'**inflation** en zone euro bondit à 8,1% en mai, nouveau record.

NEWS EN JUIN 2022 EN ESPAGNE

- L'**ático** (dernier étage) en vente le plus cher d'Espagne, un triplex de 730 m2, est à Madrid et coûte 13 millions d'euros.
- Les prix de l'**immobilier neuf** sont 33% plus cher qu'au moment du boom immobilier. Ceux de l'ancien sont en moyenne toujours moins élevés.
- Sur 12 mois, les **prix des loyers** ont augmenté en avril de 13% à Barcelone et de 11% à Valence !
- Avec 16,50 €/m2, les **loyers barcelonais** sont les plus élevés d'Espagne.
- La **durée moyenne de possession** d'un logement est de 16 ans, deux fois plus qu'il y a 15 ans.
- L'**hypothèque** moyenne en mars a été de 146.000 euros sur 25 ans au taux fixe de 2,5%.
- 73% des hypothèques sont aujourd'hui à **taux fixes**, 80% étaient à **taux variables** lors de la crise immobilière.
- Fragilisés par la forte inflation, des **promoteurs immobiliers** pourraient ne pas achever leurs travaux.
- La nouvelle **valeur de référence** du Cadastre fragilise l'activité des enchères immobilières.
- Les propriétaires de plus 10 logements à **Valence** qui ont des logements non occupés devront 30% de plus d'IBI (l'impôt foncier en Espagne).
- L'entreprise italienne d'**achat-réforme-vente** Casavo va investir 300 millions d'euros pour acquérir 600 logements.
- 91% de l'**investissement immobilier** au premier trimestre est d'origine étrangère.
- Aparto construira sa première **résidence étudiante** à Barcelone dans le quartier technologique 22@, avec une capacité de 743 lits sur 26.000 m2.

- Mais la Mairie de Barcelone prévoit de limiter les **nouvelles résidences étudiantes** à 350 lits et de les autoriser seulement en périphérie de la ville.
- Tasteat, un **centre gastronomique de 4000 m2** regroupant 14 restaurants verra le jour sur le Paseo de Gracia à **Barcelone**.
- L'Espagne sera le pays à la croissance la plus rapide dans le secteur de l'**hôtellerie haut de gamme**, en particulier sur la Costa del Sol et à Madrid.
- Les **réservations touristiques** sont au beau fixe partout en Espagne, le mois d'août est déjà complet !
- 81% des Espagnols pensent que leur pays a bénéficié de l'appartenance à l'**Union Européenne**.
- **GIC**, le fonds souverain de Singapour, va doubler son portefeuille logistique en Espagne.
- Les **appels d'offres publics** ont atteint 6,06 milliards d'euros jusqu'en mars, soit une croissance de 46 % par rapport à la même période en 2021.
- L'**inflation** sur un an repart à la hausse en mai à +8,7% ! Soit 0,4% de plus qu'en avril.

Source: acheterenespagne.fr

- **30/06/2022 - La vulnérabilité du secteur immobilier chinois se fait ressentir**

La détérioration de l'économie a aggravé la crise du logement en Chine. Les tarifs immobiliers dans le neuf se sont en conséquence un peu tassés en mai 2022, d'après les statistiques officielles. Une première depuis sept ans. En dépit de cette chute, les ménages dans le pays restent fermés à l'idée de s'offrir ces propriétés.

Dans l'Empire du Milieu, plusieurs sociétés immobilières subissent présentement des problèmes financiers. Le gouvernement du pays a parallèlement renforcé les conditions d'octroi de prêt aux promoteurs afin d'affaiblir l'endettement de la filière. Beaucoup d'entreprises souffrent maintenant en conséquence d'une disette de numéraire. Parmi elles, Evergrande, le leader du secteur.

La difficulté financière éprouvée par ce groupe frappe par contrecoup ses rivaux. Tant les acquéreurs font montre d'une hésitation grandissante à investir dans l'immobilier. Un domaine qui s'avère fragile. Pour preuve, Greenland a connu en mai dernier un recul de sa note. L'agence de notation S&P a adopté cette mesure à cause d'un risque d'incapacité à honorer sa dette.

Les coûts des biens neufs ont régressé en mai dernier

Ce promoteur, où la municipalité de Shanghai détient des actions, est considéré comme l'une des principales entreprises immobilières chinoises. Propriétaire également du club de football Shanghai Shenhua, il bénéficie d'une forte présence à l'étranger, dont aux États-Unis. D'ici le 30 juin prochain, la société doit rembourser des intérêts de crédit estimé à 453 millions d'euros. Soit l'équivalent de 488 millions de dollars. Greenland a cependant récemment sollicité un report de 12 mois, a informé l'agence Bloomberg.

Parallèlement à la difficulté financière qu'endurent plusieurs groupes immobiliers chinois, les doutes engendrés par la crise sanitaire découragent les acquéreurs. Ils affectent en effet négativement l'activité et de ce fait le revenu des foyers.

En conséquence, les tarifs des biens neufs en Chine ont diminué de 0,1 % en mai 2022, comparativement à 2021. Révélé par le Bureau national des statistiques (BNS), ce repli constitue une première depuis 2015. Il découle d'une crise du logement, intensifiée par le ralentissement de l'économie. Ce phénomène intervient alors qu'au même mois, la banque centrale chinoise a revu à la baisse ses taux prêt immobilier. Une décision prise pour doper le marché des habitations.

Les transactions dans le neuf se sont amoindries en mai 2022

L'achat d'un appartement ou d'une maison représente généralement un prérequis avant le mariage dans l'Empire du Milieu. La filière de l'immobilier a pour cette raison soutenu le développement du pays, animé par :

- Une effervescence des acquisitions ;
- L'augmentation du niveau de vie de la population locale.

Toutefois, la donne a changé. L'enthousiasme pour l'acquisition de maisons s'établit toujours à un faible niveau, nonobstant la contraction des prix. En témoigne un vendeur immobilier à Zhanjiang, Liang Jiawei. D'après lui, l'économie souffre et l'effet continu de la crise sanitaire a instauré un contexte totalement nouveau.

Pour l'heure, les efforts de Pékin pour améliorer le marché immobilier (réglementations allégées, subventions, emprunt facilité...) sont demeurés vains. Simultanément à l'érosion des tarifs, les transactions de logements neufs se sont effondrées d'environ 60 % en mai dernier. Liang Jiawei a par exemple enregistré moins de cinq ventes sur cette période.

Source : meilleurtaux.com

- **17/06/2022 - immobilier Chine : Repli des prix du neuf pour la première fois depuis 2015**

Les prix de l'immobilier neuf en Chine affiche un tout léger recul en mai, pour la première fois depuis 2015.

L'achat immobilier souvent un prérequis avant le mariage

Les prix des logements neufs en Chine ont reculé en mai pour la première fois depuis six ans, selon des chiffres officiels publiés jeudi, sur fond de crise de l'immobilier exacerbé par le ralentissement économique.

Le secteur a longtemps servi de moteur à la croissance, galvanisé par la hausse du niveau de vie des Chinois et une frénésie d'achats, dans un pays où l'acquisition d'un bien immobilier est souvent un prérequis avant le mariage.

Crise sanitaire et contraction des prix de 0,1% sur 1 an en mai

Les incertitudes liées au Covid-19, qui pénalisent l'activité et in fine pèsent sur le revenu des ménages, refroidissent cependant les acheteurs, au moment où de nombreux groupes immobiliers en Chine sont en difficulté financière.

Résultat, les prix des logements neufs se sont contractés en mai de 0,1% sur an, selon le Bureau national des statistiques (BNS).

Il s'agit du premier repli depuis novembre 2015 de cet indice qui agrège la moyenne des prix dans 70 villes de Chine. L'immobilier et la construction, qui ont servi de moteur à la reprise post-pandémie en 2020, pèsent plus du quart du PIB de la Chine.

Durcissement des conditions de crédit et vulnérabilité des promoteurs

Pour réduire l'endettement du secteur, Pékin a cependant durci les conditions d'accès au crédit pour les promoteurs. Nombre de groupes se retrouvent de ce fait à court de liquidités, dont le numéro un du secteur, Evergrande.

La mauvaise santé financière du champion de l'immobilier en Chine pénalise par ricochet ses concurrents, les acheteurs se montrant de plus en plus réticents à investir dans la pierre.

Signe de la vulnérabilité du secteur: le promoteur Greenland, qui compte pour actionnaire la ville de Shanghai, a vu le mois dernier sa note abaissée par l'agence de notation S&P, en raison d'un « risque » de défaut de paiement.

Greenland est l'un des plus gros groupes immobiliers de Chine. Très présent à l'international notamment aux Etats-Unis, le promoteur possède également un club de football, le Shanghai Shenhua. Greenland doit s'acquitter fin juin de 488 millions de dollars (453 millions d'euros) sur des intérêts d'emprunt. Mais selon l'agence Bloomberg, le groupe a récemment demandé un report d'un an.

Source : Mysweetimmo.com avec AFP

- **16/06/2022 - Chine : les prix immobiliers continuent de diminuer en mai**

BEIJING, 16 juin (Xinhua) -- Les prix immobiliers dans 70 grandes et moyennes villes chinoises ont poursuivi leur tendance à la baisse en mai, mais à un rythme moins soutenu, a indiqué jeudi le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

En mai, 43 de ces 70 villes ont enregistré une diminution des prix de vente des logements neufs en base mensuelle, contre 47 en avril, 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 0,4% en glissement mensuel en mai, soit une hausse de 0,2 point de pourcentage par rapport à avril.

Les prix des logements neufs dans 31 villes de second rang ont diminué de 0,1% en base mensuelle, tandis que ceux dans 35 villes de troisième rang ont connu une baisse mensuelle de 0,3%.

Les prix des logements anciens dans les quatre villes de premier rang sont restés inchangés en base mensuelle en mai. Ceux des villes de second rang et de troisième rang ont respectivement diminué de 0,3% et de 0,5% en base annuelle.

Source: French. news.cn

- **16/06/2022 - Chine : les investissements dans la promotion immobilière en baisse de 4% de janvier à mai**

Les investissements de la Chine dans la promotion immobilière ont diminué de 4% sur un an au cours des cinq premiers mois de 2022, selon des données publiées mercredi par le Bureau d'Etat des statistiques (BES).

L'investissement total dans l'immobilier durant cette période s'est élevé à 5.210 milliards de yuans (environ 772 milliards de dollars), a noté le BES.

Les investissements dans les bâtiments résidentiels ont atteint 3.950 milliards de yuans, en baisse de 3% sur un an.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface au sol ont atteint 507,38 millions de mètres carrés au cours des cinq premiers mois, en baisse de 23,6% en base annuelle.

En termes de valeur, les ventes de logements commerciaux ont reculé de 31,5% à 4.830 milliards de yuans de janvier à mai, d'après le BES.

L'indice du climat de la promotion immobilière établi par le BES était de 95,6 points en mai.

Source: French. people.cn