

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE MAI 2022

Maroc

- ▶ Réflexion sur la mise place d'un cadre réglementaire relatif à la ventilation et l'aération dans les bâtiments résidentiels ;
- ▶ Baisse des prix des actifs immobiliers de 4,9 %, à fin mars, sur un an. Cette contraction a touché aussi bien les actifs résidentiels (-5,8 %), les terrains (-2,9 %) que les biens à usage professionnel (-8,6 %) ;
- ▶ Repli des prix de 6,6 % pour les appartements et les villas et de 2,4 % pour les maisons ;
- ▶ Recul du nombre global des transactions de 6,6 %, avec des diminutions de 6,7 % pour les appartements, de 4,6 % pour les maisons et de 8,2 % pour les villas ;
- ▶ Baisse de la quotité moyenne de financement à 3,12% à fin avril ;
- ▶ Repli de l'offre immobilière de 3,95% et la demande de 1,2% à fin mars ;
- ▶ Hausse du prix des biens anciens de 2% sur un an (+3% pour les appartements et -1% pour les villas) ;
- ▶ Bond du prix du neuf de 10 % sur un an (-1% pour les villas et +10 % pour les appartements) ;
- ▶ Mise à jour des textes relatifs à la conformité des plans de construction dans les villes ;
- ▶ Repli des livraisons de ciment de 5,1% par rapport à la même période de 2021 ;
- ▶ Hausse du volume d'emploi dans le secteur BTP de 2,5%, selon le HCP.

France

- ▶ Hausse des permis de construire de 20,7% sur un an entre mai 2021 et avril 2022 ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 4,1% sur un an entre mai 2021 et avril 2022 ;
- ▶ Hausse des prix des logements anciens de 1,5% au premier trimestre 2022. Sur un an, elle est de 7,3% ;
- ▶ Chute des ventes totales de logements neufs au premier trimestre t de plus de 20% sur un an ;
- ▶ Baisse des logements neufs mis en vente au premier trimestre de 30,5 % de moins par rapport aux trois premiers mois de 2021 ;
- ▶ Hausse du mètre carré moyen neuf au premier trimestre 2022 de 5,4 % par rapport à la même période de 2021 ;
- ▶ Progression spectaculaire des logements haut de gamme et des résidences secondaires.

Etats-Uni

- ▶ Baisse des ventes des maisons neuves en avril de 16,6% par rapport à mars et de 26,9% sur un an ;
- ▶ Hausse des taux de crédits à plus de 5% sur 30 ans ;
- ▶ Bond des mises en chantier de 14,6% par rapport au taux d'avril 2021 de 1,505 million
- ▶ Hausse des permis de construire +3,1%, au-dessus du taux du 21 avril de 1,765 million
- ▶ Baisse des achèvements de logements unifamiliaux privés de 8,6 par rapport au taux d'avril 2021 ;
- ▶ Pénurie de biens immobiliers à vendre aux états unis depuis la crise des subprimes.

Royaume-Uni

- ▶ Baisse du prix de plus d'une maison à vendre sur 20 le mois dernier, de 9% en moyenne ;
- ▶ Hausse des prix des logements au Royaume-Uni en moyenne de 18% depuis mai 2020 ;
- ▶ Légère hausse de l'indice des directeurs d'achat (PMI) de la construction S&P Global/CIPS de 59,1 à 58,2 en mars, ce qui constitue sa valeur la plus élevée conjointe depuis juin 2021 ;
- ▶ Bond du coût moyen d'une maison de 1,1 % en avril, la 10e hausse mensuelle consécutive sur la plus longue période depuis 2016, pour atteindre un record de 286 079 £.
- ▶ Hausse du prix de la propriété moyenne de 10,8 % par rapport au même mois l'année dernière.

Espagne

- ▶ Bond du nombre de ventes de logements de 14,1% au premier trimestre (+14,3% logements anciens et +13,2% logements neufs ;
- ▶ Hausse des coûts de construction de 10% en 2022;
- ▶ hausse des investissements dans le secteur immobilier de 155 % au premier trimestre sur un an;
- ▶ Hausse de loyer au maximum de 2% jusqu'en juin vu l'inflation record en Espagne ;
- ▶ Achat des marocains de près de 25 % des biens immobiliers appartenant à des étrangers.

Chine

- ▶ Repli du taux de référence pour les prêts hypothécaires de 4,6% à 4,45% (pour relancer le secteur);
- ▶ Baisse des transactions en avril de 46,6 % sur un an. La baisse moyenne des ventes est de 29,5 % ;
- ▶ Hausse des prix des logements anciens dans les villes du premier rang de 0,4%, ceux dans les villes de deuxième et troisième rang en légère baisse de 0,3% en base mensuelle ;
- ▶ Hausse des prix de nouveaux logements dans les villes de premier rang de 3,9% et ceux du deuxième rang de 1% tandis que ceux dans les villes de troisième rang en baisse de 1,5% sur un an ;
- ▶ Recul de l'investissement dans la promotion immobilière de 2,7% et celui dans les bâtiments résidentiels de 2,1% sur un an.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-14

- 24/05/2022 - Crédits immobiliers autopsiés par la plateforme Afdal.ma
- 24/05/2022 - Immobilier : Radioscopie d'un marché toujours en rétablissement
- 24/05/2022 - Mubawab décrypte le marché immobilier au premier trimestre 2022 à travers son Guide de l'Immobilier
- 19/05/2022 - Actifs immobiliers : Baisse des ventes et des prix au 1er trimestre
- 18/05/2022 - Marché immobilier : Les prix en baisse de 0,3% au 1er trimestre 2022
- 10/05/2022 - Le Maroc facilite la vie aux promoteurs immobiliers
- 09/05/2022 - Ciment: Baisse des ventes de 5,1% à fin avril
- 06/05/2022 - Economie, finances et les nouveaux indicateurs de suivi du secteur de l'immobilier
- 05/05/2022 - BTP. 29 mille emplois créés au T1-2022 (HCP)
- 05/05/2022 - Secteur Immobilier Maroc 2022, encore une autre année de crise en vue ?
- 05/05/2022 - Immobilier. 259.167 unités d'habitation produites en 2021 (DTFE)

France

P 15-24

- 31/05/2022 - Le nombre de permis de construire explose mais pas celui des mises en chantier
- 31/05/2022 - Immobilier ancien : une hausse des prix deux fois plus rapide pour les maisons
- 30/05/2022 - Immobilier neuf : le marché en chute libre au premier trimestre 2022
- 25/05/2022 - Immobilier : vers une pénurie de logements neufs ?
- 24/05/2022 - Immobilier neuf : des hausses très disparates selon les villes
- 20/05/2022 - L'immobilier des villes moyennes toujours aussi dynamique en 2021
- 18/05/2022 - Les prix de l'immobilier s'étirent en grande couronne francilienne
- 16/05/2022 - Immobilier de luxe : de nouvelles villes émergent
- 12/05/2022 - Après-Covid : quel bilan pour l'immobilier ?
- 09/05/2022 - Immobilier : l'évolution des prix en mai 2022
- 02/05/2022 - Les prix des maisons anciennes continuent d'augmenter en France

Etats-Unis

P 25- 30

- 25/05/2022 - Les ventes de maisons neuves chutent aux Etats-Unis mais les prix continuent de grimper
- 25/05/2022 - Marché immobilier aux USA, la crise arrive ? Effondrement des transactions (-30% en 6 mois), pénurie de biens à vendre, prix élevés, taux des crédits en hausse
- 19/05/2022 - Une insuffisance de l'offre touche le marché immobilier américain
- 18/05/2022 - Mises en chantier aux États-Unis en avril 1,724 million contre 1,765 million estimé
- 17/05/2022 - Biden promet de combler en 5 ans le manque de logements aux etats-unis

Royaume-Uni

P 31- 33

- 29/05/2022 - Le marché immobilier britannique commence à ralentir alors que de plus en plus de vendeurs réduisent leurs prix
- 06/05/2022 - Le secteur de la construction britannique subit un ralentissement en avril en raison de la hausse des coûts -S&P/CIPS
- 06/05/2022 -Les prix des maisons au Royaume-Uni augmentent, mais la crise du coût de la vie refroidira le marché, selon Halifax | Marché du logement

Espagne

P 34- 41

- 19/05/2022 - 164 000 logements vendus au premier trimestre 2022 en Espagne
- 09/05/2022 - Les Marocains, toujours friands de l'immobilier espagnol
- 04/05/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en mai 2022
- 02/05/2022 - Les étrangers paient des prix record pour acheter une propriété en Espagne

Chine

P 42 - 46

- 22/05/2022 - Chine : La banque centrale baisse encore ses taux pour soutenir l'immobilier
- 20/05/2022 - Les ventes immobilières au plus bas depuis seize ans en Chine
- 18/05/2022 - Chine : les prix immobiliers en baisse en avril
- 16/05/2022 - Chine : l'investissement immobilier en baisse de 2,7%
- 12/05/2022 - Chine : le promoteur immobilier Sunac en défaut de paiement

[Lire le détail...](#)

- **26/05/2022 - Ventilation des logements : Un cadre réglementaire pour la qualité de l'air dans les bâtiments résidentiels**

Le renouvellement de l'air à l'intérieur des bâtiments assure une meilleure qualité de vie à ses résidents.

En effet, la ventilation aide à éliminer l'excès d'humidité présente dans les logements, d'évacuer les polluants présents dans les espaces de vie et permet d'apporter suffisamment d'oxygène aux appareils à combustion, ce qui leur permet de fonctionner sans risque pour la santé des habitants. Sans parler du fait que l'apport d'un air neuf permet de faciliter la respiration. Toutefois, peu de constructions sont suffisamment équipées de systèmes d'aération performants. Et pour cause: il n'existe pas de réglementation adéquate au Maroc. C'est dans ce sens que le ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et de la politique de la ville, envisage de mettre en place un cadre réglementaire relatif à la ventilation et l'aération dans les bâtiments résidentiels.

État des lieux

«Plusieurs normes marocaines homologuées existent dans le secteur de la ventilation au Maroc. Néanmoins, en l'absence d'un cadre réglementaire, le sujet demeure ignoré ou non maîtrisé dans le secteur de la construction au Maroc, pour concevoir des systèmes de ventilations ou apprécier la nécessité malgré le fort besoin d'assainir l'air ambiant des bâtiments résidentiels (collectifs, individuels et de type appartement). L'air doit pouvoir circuler librement des pièces de service dans le cas des bâtiments résidentiels», explique le ministère qui vient de lancer une étude pour la réalisation de ce projet. Il s'agit de définir les exigences de performance et mettre en place des règles de conception pour des systèmes de ventilation adaptés au secteur résidentiel tout en prenant en compte les besoins de ventilation qui divergent selon le type de bâtiment et de locaux. Il faut dire que la maîtrise du système de ventilation relève de la conception architecturale et des études d'ingénierie permettant d'adopter des solutions et des systèmes de ventilation optimaux. L'objectif de cette étude serait d'informer sur l'importance de la qualité de l'air intérieur contre les maladies comme la Covid-19, sensibiliser à la nécessité de la ventilation et l'aération des bâtiments, définir les performances en ventilation et conditionnement de l'air par type de bâtiments ou encore définir les seuils minimums des débits d'air minimum des pièces de services et espaces de vie.

Lutter contre la pollution

La problématique de la mauvaise aération rejoint celle de la pollution. «Nous passons 80% de notre temps à l'intérieur, la ventilation des bâtiments du secteur résidentiel s'impose avant tout comme un besoin d'hygiène et de santé des occupants», indique la même source rappelant que la pandémie de Covid-19 a mis sous les projecteurs la vulnérabilité de l'environnement résidentiel à forte densité pendant la période pandémique. «Chaque habitation doit être aérée et ventilée régulièrement, car pour rester en bonne santé, respirer de l'air pur non vicié est nécessaire. Pourtant les effets de la pollution de l'air intérieur sur la santé ne sont que partiellement connus au Maroc. La sensibilisation aux maladies générées dans les milieux urbains est très récente et nécessite de l'information, de la réglementation et des contrôles», relève le ministère.

Optimisation de l'énergie

La ventilation de l'air permet de diluer les polluants naturels comme les substances émises par l'ameublement, les matériaux de construction et les produits de nettoyage utilisés dans le bâtiment, les odeurs, le CO₂ métabolique et la vapeur de l'eau. Elle permet aussi de contrôler l'humidité intérieure. Sur le plan énergétique, une ventilation bien conçue limite la consommation et la déperdition d'énergie dans les bâtiments. «Eu égard à la haute contribution du secteur du bâtiment dans la consommation totale de

l'énergie du pays (33% dont 25,4% pour le résidentiel et 8,2% pour le tertiaire), l'aspect énergétique s'avère fortement lié à la gestion de l'air à l'intérieur des bâtiments pour atteindre les seuils de confort escomptés», souligne la même source. Par ailleurs, cette étude tient en compte les aspects de performances pour constituer un cadre légal. Cela concerne notamment la réduction des besoins de chauffage et de climatisation, la gestion du bruit ou encore la sécurité des lieux grâce au désenfumage par extraction.

Source : aujourd'hui.ma

- **25/05/2022 - Marché immobilier marocain enregistre une baisse globale des prix lors du 1er trimestre 2022**

Influencé par la crise internationale causée par la guerre Ukraine Russie, la conjoncture a encore d'incidence sur le marché immobilier, notamment celui du Maroc. Lors du premier trimestre de l'année 2022, le secteur enregistre une baisse des ventes doublée d'un repli accentué des prix, selon le rapport sur l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI), élaboré par Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie.

Quelle tendance pour le marché immobilier marocain ?

Lors du premier trimestre de 2022, les prix des actifs immobiliers a connu une baisse trimestrielle de 0,3%, lié à la diminution des prix du résidentiel de 0,3% et des biens à usage professionnel de 2,5%, alors que les prix des terrains ont stagné. Parallèlement, le nombre de transactions a marqué un repli de 10,5%, avec des baisses de 9,8% pour le résidentiel, de 11,2% pour les terrains et de 13,5% pour les biens à usage professionnel. Résultat des diminutions de 5,8% pour le résidentiel, de 2,9% pour les terrains et de 8,6% pour les biens à usage professionnel, l'IPAI a enregistré une dépréciation de 4,9% par rapport à T1-2021, alors que le nombre de transactions a chuté de 9,3%, reflétant les replis des ventes des biens résidentiels de 6,6%, des terrains de 15,7% et des biens à usage professionnel de 11,9% en glissement annuel.

Quelles sont les tendances du marché immobilier par catégorie ?

Par catégorie, les prix du résidentiel ont connu un repli de 5,8 %, imputable à une baisse des prix de 6,6 % pour les appartements et les villas et de 2,4 % pour les maisons. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a accusé un recul de 6,6 %, avec des diminutions de 6,7 % pour les appartements, de 4,6 % pour les maisons et de 8,2 % pour les villas.

Quant aux biens à usage professionnel, les prix ont baissé de 8,6%, avec des baisses des prix de 6,8% pour les locaux commerciaux et de 13,5% pour les bureaux. S'agissant des transactions, leur nombre enregistré une baisse de 11,9%, reflétant les diminutions de 13,4% des ventes des locaux commerciaux et de 4,1% de celles des bureaux.

Pour les biens fonciers, leurs prix ont marqué un repli de 2,9% et leur nombre de transactions a reculé de 15,7%.

Avec plus de précision, la répartition par ville a fait état d'une dépréciation des prix de 1,8%, 1% et 0,7%, respectivement, à Rabat, Casablanca et Tanger, tandis qu'à Marrakech, ils ont enregistré une hausse de 2%, en comparaison avec le trimestre précédent.

Source : lodj.ma

- **25/05/2022 - Crédits à l'habitat : Les taux fixes hors taxe toujours en baisse**

Selon le baromètre mensuel de Afdal.ma

Afdal.ma livre son baromètre mensuel des taux fixes de crédits immobiliers. Parmi les constats relevés à fin avril on note une baisse de la quotité moyenne de financement. Le repli est estimé à 3,12% à fin avril. Elle est ainsi passée de 82,06 % à 78,94% d'un mois à l'autre.

«Cette baisse peut signaler une difficulté accrue de financement et une exigence de sécurité de la part des banques qui accompagne leur volonté de fournir des efforts en

baissant les taux HT à l'approche de la haute saison, spécialement pour leur clientèle haut de gamme qui vise à emprunter entre 1.500.000 et 2.000.000 DH, dont non seulement la quotité de financement a augmenté de 19,88 %, mais les taux annuels effectifs globaux ont également baissé de 0,3%). Pour ce qui est des taux fixes hors taxes des crédits à l'habitat, ils maintiennent leur tendance baissière observée tout au long du premier trimestre de l'année.

«Sur les 370 pré-accords distribués par le comparateur-courtier Afdal.ma au courant du mois d'avril, les taux fixes hors taxes ont enregistré une baisse de 0,10% au niveau des tranches de crédits immobiliers variant entre 250.000 et 800.000 DH, et entre 2.000.000 et 3.000.000 DH», apprend-on dans ce sens. Pour ce qui est des taux d'assurance décès invalidité, le comparateur de crédits immobiliers observe une stagnation à ce niveau, et ce à part une baisse constatée de 0,13% pour tous les montants de crédits à l'habitat supérieurs à 3.000.000 de dirhams. A cet effet, le taux annuel effectif global (TAEG) ressort pour cette tranche à 4,75% contre 4,88% le mois dernier.

Afdal.ma observe également une légère augmentation des TAEG de 0,8% à 0,11% pour les montants de crédit entre 800.000 et 1.500.000 DH, impactée, selon Afdal.ma par la hausse des taux fixes hors taxe pour cette tranche. Néanmoins, la quotité de financement moyenne a particulièrement augmenté de 5,79% pour cette dernière.

Source : aujourd'hui.ma

- **25/05/2022 - Selon une récente analyse de Mubawab : L'offre et la demande immobilières en berne**

Le repli de l'offre immobilière se confirme au premier trimestre. Les indicateurs de veille de Mubawab font ressortir une contraction de 3,95% au titre des trois premiers mois de l'année.

La demande a suivi quant à elle le même trend baissant ainsi de 1,2% à fin mars, selon le constat établi par cette plateforme. Parmi les indicateurs analysés on relève le potentiel de croissance dans les villes principales. «Ce premier trimestre, le potentiel de croissance est toujours existant, c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre est avantageuse pour de nouvelles opportunités de croissance. Par exemple, sur la seule ville de Marrakech, la demande est presque 3 fois plus importante que l'offre !», explique dans ce sens Kevin Gormand, directeur général et cofondateur du Groupe Mubawab. Se référant au décryptage de Mubawab, les prix ont enregistré une légère hausse au 1er trimestre 2022.

«En glissement annuel, le prix global de l'ancien s'est apprécié de 2% avec une hausse de 3% pour les appartements et une baisse de 1% pour les villas», relève-t-on dans ce sens. Et de préciser que «le prix du neuf s'aligne sur les mêmes tendances que celui de l'ancien». Ainsi, le prix global du neuf s'est apprécié de 6% au premier trimestre avec une baisse de 5% pour les villas et une hausse de 8% pour les appartements. En glissement annuel, le prix global du neuf a connu en moyenne un bond de 10%, résultat d'une baisse de 1 % pour les villas et une hausse de 10% pour les appartements.

Source : aujourd'hui.ma

- **24/05/2022 - Crédits immobiliers autopsiés par la plateforme Afdal.ma**

Le simulateur Afdal vient de publier les taux fixes hors taxes des crédits à l'habitat, qui continuent à afficher leur tendance baissière tout au long du premier trimestre de cette année.

Sur les 370 pré-accords distribués par sa plateforme durant du mois d'avril, les taux fixes hors taxes ont reculé de 0,10% au niveau des tranches de crédits immobiliers variant entre 250 000 et 800 000 DH, et entre 2 000 000 et 3 000 000 DH.

En outre, une stagnation des taux d'assurance décès-invalidité a été observée et une baisse constatée de 0,13% sur tous les crédits à l'habitat supérieurs à 3 000 000 DH, ce qui laisse le TAEG s'afficher pour cette tranche à 4,75% contre 4,88% le mois dernier.

Le simulateur déclare avoir observé également une légère augmentation des TAEG de 0,8% à 0,11% pour les montants de crédit entre 800 000 et 1 500 000 DH, impactée par la hausse des taux fixes HT pour cette tranche. Néanmoins, la quotité de financement moyenne a particulièrement augmenté de 5,79% pour cette dernière.

Or une baisse de 3,12% de la quotité moyenne de financement s'impose également et s'affiche à 78,94% contre 82,06% le mois dernier.

Selon la lecture du simulateur, cette baisse pourrait incarner une difficulté qui s'exacerbe de financement et une exigence de sécurité de la part des banques qui accompagne leur volonté de fournir des efforts en baissant les taux HT à l'approche de la haute saison, spécialement pour leur clientèle haut de gamme qui vise à emprunter entre 1 500 000 et 2 000 000 DH, dont non seulement la quotité de financement a augmenté de 19,88%, mais les TAEG ont également baissé de 0,3%, conclut la même source.

Source : *btp/news.ma*

• **24/05/2022 - Immobilier : Radioscopie d'un marché toujours en rétablissement**

Le marché immobilier au Maroc connaît une baisse de l'offre et une légère hausse des prix, selon le site Mubawab, qui fait état des développements du secteur immobilier marocain au premier trimestre 2022

Dans son bilan du marché immobilier, Mubawab a indiqué que le prix moyen au mètre carré des appartements au Maroc est estimé à 10.300 dirhams, dans un contexte marqué par une légère hausse au premier trimestre 2022.

L'offre des appartements neufs et anciens a baissé de -2%, tandis que la demande a augmenté de 11,5% sur le premier trimestre. Ainsi, les prix des villas anciennes ont augmenté de 1 %. Quant aux appartements anciens, leurs prix ont augmenté de 8 %. Sur une base annuelle, le prix total des biens anciens a augmenté de 2% avec une hausse de 3% pour les appartements et une baisse de 1% pour les villas, ajoute la même source.

S'agissant du prix du neuf, il s'aligne avec les mêmes anciennes tendances. Au premier trimestre 2022, le prix total des constructions neuves a augmenté de 6 %, avec une baisse de 5 % pour les villas et une hausse de 8 % pour les appartements. Sur une base annuelle, le prix total des logements neufs a bondi de 10 % en moyenne, sous l'effet d'une baisse de 1 % pour les villas et d'une hausse de 10 % pour les appartements.

Le bilan révèle que le premier trimestre 2022 se conclut par une hausse de l'Indice Mubawab des Prix qui a connu augmentation de 1,57% par rapport à février 2022. "Actuellement, nous sommes au même niveau de prix qu'en juin 2019, avec une hausse en valeur de 4,41% par rapport à la même période de l'année précédente, soit le gain de 4 points de l'IPM", précise-t-on.

Agadir, Rabat, Dar Bouazza et Fès sont les villes où les prix des appartements sont les plus stables, avec de légères variations de prix entre -1% et +1%. Quant aux villas, les villes de Casablanca, Témara et Rabat affichent une certaine stabilité des prix pour ce premier trimestre, avec des évolutions oscillant entre +/- 4%.

Quid des prix attendus ?

Les prix devraient changer dans les villes de Casablanca et Rabat en juin 2022. Pour Casablanca, les prix des appartements devraient connaître une légère augmentation. En revanche, Mubawab a indiqué que les prix à Rabat devraient baisser de 0,84%. La ville d'Agadir suit le même schéma d'évolutions que Rabat. Ainsi, en juin 2022, les prix des appartements devraient baisser de 2,43%.

"Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse de la dynamique du marché immobilier sur le digital, l'offre et la demande sont également des indicateurs intéressants sur lesquels nous nous penchons pour enrichir notre analyse. Ainsi, il ressort que l'offre a connu une baisse de 3,95% durant le premier trimestre 2022. La demande, quant à elle, s'est dépréciée de 1,2%. Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce premier trimestre, le potentiel de croissance est

toujours existant, c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre est avantageuse pour de nouvelles opportunités de croissance. Par exemple, sur la seule ville de Marrakech, la demande est presque 3 fois plus importante que l'offre !", conclut Kevin Gormand, CEO et co-fondateur du Groupe Mubawab.

Source : l'opinion.ma

- **24/05/2022 - Mubawab décrypte le marché immobilier au premier trimestre 2022 à travers son Guide de l'Immobilier**

Mubawab, site leader de l'immobilier au Maroc, dresse le bilan au premier trimestre 2022 du marché marocain.

Principaux chiffres clés

10.300 DH : c'est le prix moyen du m² des appartements au Maroc. Globalement, les prix ont enregistré une légère hausse au 1er trimestre 2022.

L'offre sur les appartements neufs et anciens a baissé de -2%. À l'inverse, la demande a augmenté de 11,5% sur le premier trimestre.

Des prix en hausse au 1er trimestre 2022

La baisse des prix de l'ancien et du neuf, constatée en glissement trimestriel dans la dernière édition du Guide Mubawab de l'Immobilier, a été corrigée en 2022.

Les prix des villas anciennes ont ainsi augmenté de 1%. Quant aux appartements anciens, les prix ont augmenté de 8%. En glissement annuel, le prix global de l'ancien s'est apprécié de 2% avec une hausse de 3% pour les appartements et une baisse de 1% pour les villas.

Le prix du neuf s'aligne sur les mêmes tendances que celui de l'ancien. Au 1er trimestre 2022, le prix global du neuf s'est apprécié de 6%, avec une baisse de 5% pour les villas et une hausse de 8% pour les appartements. En glissement annuel, le prix global du neuf a connu en moyenne un bond de 10%, résultat d'une baisse de 1% pour les villas et une hausse de 10% pour les appartements.

Le premier trimestre 2022 se clôture avec une hausse de l'Indice Mubawab des Prix qui enregistre une prise de valeur de 1,57% par rapport à février 2022. Actuellement, nous sommes au même niveau de prix qu'en juin 2019, avec une hausse en valeur de 4,41% par rapport à la même période de l'année précédente, soit le gain de 4 points de l'IPM.

Agadir, Rabat, Dar Bouazza et Fès sont les villes avec les prix les plus stables pour les appartements, enregistrant des évolutions de prix minimales comprises entre -1% et +1%.

Pour les villas, ce sont les villes de Casablanca, Témara et Rabat qui font preuve d'une certaine stabilité dans les prix pour ce premier trimestre, avec des évolutions comprises entre +/- 4%.

Tendances prévisionnelles des prix

Il est prévu que les prix des villes de Casablanca et Rabat évoluent différemment au mois de juin 2022. Pour Casablanca, il est prévu que les prix des appartements connaissent une faible augmentation. À l'inverse, pour Rabat, il est prévu que les prix baissent de 0,84%.

La tendance pour la ville d'Agadir suit le même schéma que pour la ville de Rabat. Ainsi, au mois de juin 2022, il est prévu que les prix des appartements connaissent un repli de 2,43%.

NB : Les résultats peuvent être fluctuants et ne pas suivre la tendance indiquée au vu de l'instabilité du marché et du contexte actuel.

« Outre les évolutions des prix dans les villes et l'analyse de la dynamique du marché immobilier sur le digital, l'offre et la demande sont également des indicateurs intéressants sur lesquels nous nous penchons pour enrichir notre analyse. Ainsi, il ressort que l'offre a connu une baisse de 3,95% durant le premier trimestre 2022. La demande, quant à elle, s'est dépréciée de 1,2%.

Le dernier indicateur à surveiller est le potentiel de croissance dans les villes principales. Ce premier trimestre, le potentiel de croissance est toujours existant, c'est-à-dire que la proportion de la demande par rapport à celle de l'offre est avantageuse pour de nouvelles opportunités de croissance. Par exemple, sur la seule ville de Marrakech, la demande est presque 3 fois plus importante que l'offre ! », **conclut Kevin Gormand, CEO et co-fondateur du Groupe Mubawab.**

Source : chantiersdumaroc.ma

- **19/05/2022 - Actifs immobiliers : Baisse des ventes et des prix au 1er trimestre**

Le marché immobilier n'a pas la forme. Au premier trimestre de cette année, le nombre de transactions s'est replié de 9,3%, après une bonne reprise sur l'année 2021, et les prix de 4,9% sur un an, selon l'indice des prix des actifs immobiliers, élaboré par Bank Al-Maghrib et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie.

Le marché immobilier a baissé au premier trimestre. Le nombre de transactions a, en effet, reculé de 9,3% et les prix de 4,9% par rapport à la même période de l'année dernière, selon l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI), élaboré par Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC). Le repli des prix provient d'une contraction de 5,8% pour le résidentiel, de 2,9% pour les terrains et de 8,6% pour les biens à usage professionnel.

S'agissant des transactions, leur contre-performance est attribuée tant aux biens résidentiels (-6,6%) qu'aux terrains (-15,7%) et biens à usage professionnel (-11,9%). Dans le détail, pour le résidentiel, les prix ont baissé de 6,6% pour les appartements et villas et de 2,4% pour les maisons. Pour ce qui est des transactions, elles ont accusé un retrait de 6,7% pour les appartements, de 4,6% pour les maisons et de 8,2% pour les villas. S'agissant des biens à usage professionnel, les chiffres de BAM/ANCFCC font ressortir un recul des prix de 6,8% pour les locaux commerciaux et de 13,5% pour les bureaux.

Pour ce qui est des transactions, des replis ont été observés aussi bien pour les locaux commerciaux (-13,4%) que pour les bureaux (-4,1%). À Casablanca, les prix se sont repliés de 1% au premier trimestre par rapport au quatrième de l'année dernière et les ventes ont reculé de 16,2%. Dans la capitale, les prix ont baissé plus vite, soit 1,8%, de même que les transactions (22,6%). À Marrakech, les prix se sont appréciés de 2% d'un trimestre à l'autre alors que les ventes ont connu un repli de 16,1%. À Tanger, les prix se sont contractés de 0,7% et les ventes de 5,3%.

À rappeler qu'en 2021, l'indice des prix des actifs immobiliers s'est déprécié de 3,2%, traduisant des baisses de 4% des prix des actifs résidentiels, 1,7% de ceux des terrains et de 4,3% des biens à usage professionnel. Quant aux transactions, elle avait enregistré une hausse de 32,8%, recouvrant des augmentations de 26,1% pour le résidentiel, de 50,1% pour les terrains et de 45,9% pour les biens à usage professionnel.

Source : lematin.ma

- **18/05/2022 - Marché immobilier : Les prix en baisse de 0,3% au 1er trimestre 2022**

Au 1er trimestre 2022, l'indice des prix des actifs immobiliers (villas, appartements, locaux commerciaux, bureaux) et les transactions ont reculé respectivement de 0,3% et 10,5%.

Bank Al Maghrib (BAM) vient de publier, en partenariat avec l'Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) du 1er trimestre 2022.

Par rapport au trimestre précédent, l'indice affiche une baisse des prix de 0,3%. Le nombre global des transactions a marqué, quant à lui, un repli de 10,5%, souligne BAM dans une publication retraçant la tendance globale du marché immobilier au cours du 1er trimestre 2022.

Par rapport au 4ème trimestre 2021, l'indice des prix affiche un léger repli de 0,3%. Une évolution qui a concerné les prix du résidentiel (villas, appartements) et les biens à usage professionnel (locaux commerciaux, bureaux) qui ont baissé de 3,7% et 2,5% respectivement.

En revanche, les prix des terrains sont restés inchangés alors que les transactions ont baissé de 11,2% d'un trimestre à l'autre. En glissement annuel, les prix du foncier se sont repliés de 2,9%, et le nombre de transactions a reculé de 15,7%, précise BAM. En parallèle, le nombre de transactions a marqué un repli de 10,5%, avec des baisses de 9,8% pour le résidentiel, de 11,2% pour les terrains et de 13,5% pour les biens à usage professionnel.

En glissement annuel, l'IPAI s'est déprécié de 4,9% par rapport à 1er trimestre 2021 résultat des diminutions de 5,8% pour le résidentiel, de 2,9% pour les terrains et de 8,6% pour les biens à usage professionnel.

Pour ce qui est du nombre de transactions, il a baissé de 9,3%, reflétant les replis des ventes des biens résidentiels (villas, appartements) de 6,6%, des terrains de 15,7% et des biens à usage professionnel (locaux commerciaux, bureaux) de 11,9%.

Les prix grimpent à Marrakech

Par villes, BAM et l'ANCFCC soulignent que les prix se sont repliés à Casablanca de 1% d'un trimestre à l'autre, résultat des baisses de 0,1% pour le résidentiel, de 1,6% pour les terrains et de 6,3% pour les actifs à usage professionnel. Concernant les ventes, elles ont marqué un recul de 16,2%, reflétant des baisses des transactions des biens résidentiels (19,1%) et des terrains (15,7%) et une hausse de celles des actifs à usage professionnel (2,3%).

De même, à Rabat, les prix ont marqué un repli de 1,8%, recouvrant des diminutions des prix des biens résidentiels (1,6%) et des terrains (10,8%) et une hausse de ceux des actifs à usage professionnel (14,9%). Idem pour les transactions puisqu'elles ont reculé de 22,6%, traduisant le repli des ventes des biens résidentiels (21,9%), des terrains (35,3%) et des biens à usage professionnel (18,2%).

A Tanger aussi, l'indice des prix a reculé de 0,7%, en lien avec les baisses de 1,1% pour le résidentiel et de 5,7% pour les actifs à usage professionnel et la hausse de 0,3% pour les terrains. Pour leur part, les ventes ont baissé de 5,3%, recouvrant un repli de 5,5% des biens résidentiels et de 28,7% des biens à usage professionnel et une hausse de 11,7% des terrains.

A l'inverse, à Marrakech, les prix ont augmenté de 2% d'un trimestre à l'autre, en relation avec la hausse de 0,3% des prix des biens résidentiels et de 3,6% de ceux des terrains. Les prix des actifs à usage professionnels ayant, en revanche, baissé de 2,1%. En parallèle, les transactions ont marqué une baisse de 16,1%, reflétant celle de l'ensemble des catégories de biens avec 16,6% pour les biens résidentiels, 15,5% pour les terrains et 12,9% pour les biens à usage professionnel.

Source : l'opinion.ma

• 10/05/2022 - Le Maroc facilite la vie aux promoteurs immobiliers

Le Maroc vient de mettre à jour les textes concernant la conformité des plans de construction dans les villes, pour faciliter la vie aux promoteurs immobiliers.

Ainsi, l'Agence Nationale de la Conservation Foncière, du Cadastre et de la Cartographie (ANCFCC), a publié un document, qui permettra de régler la situation des immeubles non conformes aux plans.

Cette relecture des textes intervient suite aux difficultés liées à la conformité entre la situation réelle du bien immobilier avec les plans de construction ainsi que la soumission de ces biens au système de copropriété, rencontrées par certains propriétaires et promoteurs immobiliers, précise le document

Le mémorandum signé va contribuer à la recherche de solutions appropriées pour régler cette situation, simplifier les procédures en vigueur et surmonter les difficultés présentées

dans cette section, et ainsi inclure ces propriétés dans le cycle économique, a souligné l'agence.

Les services décentralisés sont appelés à veiller au respect des exigences de ce mémorandum tout en travaillant à la coordination lors de la diffusion des demandes susvisées.

Source : *bladi.net*

- **09/05/2022 - Ciment: Baisse des ventes de 5,1% à fin avril**

Les livraisons de ciment ont atteint plus de 4,33 millions de tonnes (MT) à fin avril 2022, en baisse de 5,1% par rapport à la même période de 2021, selon les chiffres de l'Association professionnelle des cimentiers (APC).

Dans le détail, les livraisons destinées aux segments « Distribution » et « Béton prêt à l'emploi » ont atteint respectivement 2.611.607 tonnes (-11,69%) et 908.117 tonnes (+15,25%), précise l'APC.

Pour leur part, les écoulements des activités « Prefa », « Bâtiment » et « Infrastructures » se sont établis à respectivement 418.874 tonnes (+1,60%), 202.740 tonnes (-7,55%) et 189.295 tonnes (+1,57%).

Pour le seul mois d'avril 2022, les livraisons de ciment ont atteint 902.513 tonnes, en baisse de 22,8%.

Source : *consonwes.ma* – MAP

- **06/05/2022 - Economie, finances et les nouveaux indicateurs de suivi du secteur de l'immobilier**

Suite aux incertitudes qui planent dans le secteur de l'immobilier depuis la conjoncture du covid-19, cette activité a connu plusieurs déséquilibres rythmés par une dynamique variable, et souvent, instable. Entre les rôles du pouvoir public, la restriction du pouvoir d'achat, la faible demande, ou encore les règlementations qui régissent le secteur, une nouvelle feuille de route se doit de voir le jour pour assurer des perspectives prometteuses et un avenir aux objectifs grandissants.

Pour mieux analyser le sujet, Terra Modus organise, le mardi 27 mai 2022 à l'hôtel Sofitel Tour-Blanche Casablanca, un atelier de formation sous le thème « *Économie, finances et les nouveaux indicateurs de suivi du secteur de l'immobilier* » animé par Mohamed HANZAZ, directeur de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme, Alain BECHADE, professeur émérite du Conservatoire National des Arts et Métiers (Paris) et l'expert-comptable et analyste économique El Mehdi FAKIR.

Pour mieux vous introduire au sujet, et s'imprégner de la vision des organisateurs, nous avons posé quelques questions à Nabil Bounajma, directeur général de Terra Modus et qui accumule plus de 22 ans d'expérience dans le domaine.

Plus que jamais le secteur de l'immobilier a besoin d'indicateurs de suivi du secteur. Qui produit ces informations ?

Nabil Bounajma : L'immobilier est un secteur d'activité spécifique et en liaison avec une multitude de facteurs économiques, politiques, sociaux et même culturels. Il est considéré comme l'un des baromètres de la réalité macroéconomique de tout un pays.

Par ailleurs, ce secteur rassemble tout un groupe d'organisme qui suivent le secteur de près et qui publient des rapports d'activités ;

Nous pouvons citer en premier lieu l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers (IPAI) partagé par BANK AL MAGHREB ET ANCFCC qui nous montre la tendance globale du marché de l'immobilier qui est actualisé chaque trimestre ;

Sans oublier aussi les enquêtes et les rapports du Haut-commissariat au plan ainsi que celles des structures privées : Banques, FNPI, Plateformes...

Nous avons aussi le rapport les indicateurs généraux du secteur publié par le Ministère de l'aménagement du territoire national, de l'urbanisme, de l'habitat et la politique de la

ville sur le nombre des crédits à l'immobilier, mises en chantiers et production volume d'emploi dans le secteur, stabilité sensible des prix de vente agrégats macro-économiques (évolution de la valeur ajoutée du secteur BTP, formation brute du capital fixe...).

Quel degré de fiabilité faut-il leur attribuer ?

N.B : L'ensemble de ces indicateurs proviennent des organismes publics qui font des enquêtes sur une fréquence habituelle afin de dresser un tableau du bord de l'évolution des différents secteurs notamment le secteur immobilier ;

Tout de même, le suivi reste à une échelle macro et non pas micro. Donc nous restons toujours sur un niveau généraliste et non pas détaillé, ce qui rend les conclusions relatives et non précises ;

A titre d'exemple, l'IPAI est fondé sur les transactions de la somme des transactions immobilière répétées à l'échelle de la ville tout actifs confondus. Néanmoins, l'évolution au sein d'une même ville varie selon la situation du bien (Quartier, Boulevard /Rue) et ses caractéristiques.

Ces informations sont-elles disponibles régulièrement ?

N.B : L'ensemble de ces informations ressorties des enquêtes sont disponibles dans les plateformes de ces organismes. A noter aussi que l'échelle de publication de ces enquêtes diffère d'une source à une autre. Pour le cas de l'Indice des Prix des Actifs Immobiliers par BANK AL MAGHREB ET ANCFCC, est publié et actualisé chaque trimestre tandis que les autres sources partagent annuellement afin de toucher l'impact du secteur sur les autres domaines en liaison ;

Néanmoins les publications sont toujours décalées par rapport à l'échéance prévue de leur parution. Ce décalage crée une période de flottement allant généralement de 30 à 45 jours. Durant cette période le marché se comporte sur la base des données caduque et l'analyse nécessite plus de prudence et des études des marchés locales à chaque fois.

Quel public est concerné par cet atelier de formation ?

N.B : Cet atelier de formation intitulé « économie, finances et les nouveaux indicateurs de suivi du secteur de l'immobilier » est organisé le 27 Mai 2022 à Casablanca est un évènement important qui permettra d'échanger autour des indicateurs de suivi du secteur de l'immobilier ;

Cette formation est destinée en générale aux Professionnels exerçant dans le secteur de l'immobilier en générale et en particulier tous Ingénieurs Géomètres Topographes, Architectes, Ingénieurs, économistes, Experts Immobiliers, Institutionnels, bailleurs de fonds et prometteurs de l'immobilier qui souhaitent connaître les indicateurs impactant le secteur de l'immobilier et échanger sur les actions à entreprendre.

Concrètement que va leur apporter leurs participations ?

N.B : L'atelier de formation sera le moment opportun pour maîtriser l'ensemble des facteurs macroéconomiques qui impactent le secteur de l'immobilier et de comprendre leurs conséquences sur l'évolution du domaine. En plus, les participants auront l'opportunité d'assimiler l'analyse multidimensionnelle des dits des facteurs et d'avoir une idée plus claire sur l'impact de la planification des villes sur le secteur. En outre de ses apports, La séance de débat en fin de journée en présence d'une panoplie diversifiée d'intervenant permettra de créer un échange fructueux autour du sujet avec un benchmark des expériences et des spécialités.

Source : chantiersdumaroc.ma

- **05/05/2022 - BTP. 29 mille emplois créés au T1-2022 (HCP)**

Le secteur bâtiment et travaux publics (BTP) a créé 29.000 postes d'emploi entre le premier trimestre de 2021 et celui de 2022, selon le Haut-Commissariat au Plan (HCP).

Le volume d'emploi dans ce secteur affiche une hausse de 2,5%, précise le HCP qui vient de publier une note d'information relative à la situation du marché du travail au 1er trimestre 2022.

S'agissant du secteur des « services », il a créé 85.000 postes d'emploi, enregistrant une hausse de 1,7% de l'emploi, fait savoir la même source.

Le secteur de « l'industrie » a, quant à lui, créé de 13.000 postes, ce qui correspond à une augmentation de 1% du volume de l'emploi dans ce secteur, relève le HCP, notant que la part des activités artisanales dans l'industrie est de 45,4% contre 43,7% au T1-2021.

En revanche, le secteur de « l'agriculture forêt et pêche » a perdu 183.000 postes d'emploi (-5,4%).

Source : btp/news.ma

- **05/05/2022 - Secteur Immobilier Maroc 2022, encore une autre année de crise en vue ?**

L'immobilier marocain toujours malade - Le secteur immobilier va (toujours) mal

Ce constat ne date évidemment pas d'aujourd'hui, il est existant depuis quelques années déjà.

Cette situation s'est aggravée bien avant la pandémie Covid-19 ainsi ce secteur souffre de manque de visibilité.

Il semble qu'actuellement, la relance tant escomptée tarde toujours à venir et apparemment à court terme rien ne présage d'une quelconque possibilité de redressement de la situation locale.

PERSPECTIVES MAROCAINES 2022 ET +

L'AN 2022 reste jusqu'à présent une année peu prometteuse pour les propriétaires de biens immobiliers. Cette situation est encore plus difficile pour les professionnels du marché et notamment pour les promoteurs constructeurs dans le neuf.

Suite à la crise Ukrainienne, la hausse des prix des matériaux de construction met à mal les chantiers de construction et freine souvent le cours normal de certains.

La conjoncture inflationniste est certainement impactante, avec la guerre en Ukraine qui n'a fait, qu'aggraver la situation de ce marché où la dynamique réagit facilement au rythme de l'inflation et de la hausse des prix des carburants et de la logistique.

On le sait, les matériaux tels que le béton, l'acier, le verre, la ferraille, le ciment et autres briques essentiel pour la bonne fin de chantier connaissent aujourd'hui une flambée de prix sans précédent.

Pour l'acier, l'un des matériaux les plus importants pour le béton armé, le kilo a atteint 12 Dhs, alors qu'il était aux alentours de 10 Dhs, voire 9 Dhs, avant la guerre en Ukraine.

Selon l'Association Marocaine des sidérurgistes (AMS), le prix de la tonne est actuellement fixé entre 10.500 et 11.000 Dhs, alors qu'il était de 9.000 à 9.500 Dhs une année plus tôt.

Pour la ferraille, utilisée par la majorité des producteurs de rond à béton, son prix a également augmenté en raison de la hausse des tarifs du minerai de fer. Au niveau du marché marocain, ce produit, qui se vendait à 2.600-2.700 Dhs la tonne, se vend aujourd'hui à 4.200-4.500 Dhs la tonne, car à l'international son prix a doublé passant de 250 euros la tonne à presque 500 euros.

Le rond à béton a pour sa part atteint 13.000 Dhs la tonne, alors qu'il était à 6.200 Dhs la tonne avant la crise sanitaire.

Même constat du côté des prix du bois et du ciment.

Le prix de la brique est passé à 2 Dhs, alors qu'elle était à 1,20 Dhs.

Outre cette flambée des prix des matériaux de construction, le secteur des constructions est également confronté à la pénurie de certains produits vitaux tels le Verre et l'Aluminium.

Du côté des professionnels, l'inquiétude monte d'un cran.

Dans un communiqué, la FNPI prévoit un ralentissement de l'activité de plus de 50% après les fêtes du Ramadan. Par la même, elle déplore la flambée des prix des matériaux de construction ainsi que la hausse du SMIG au Maroc.

Cette situation jugée « inédite » par la FNPI, met en jeu l'intérêt des acquéreurs, la préservation des centaines de milliers d'emplois et l'équilibre de tout le secteur.

LA FNPI PROPOSE DES MESURES

Ceci a contraint la FNPI à entreprendre une série de mesures.

Sur le plan judiciaire et institutionnel, une réunion d'urgence devra être tenue avec le ministère de tutelle, une plainte documentée sera également portée au Conseil de la concurrence ainsi qu'une demande d'enquête qui sera introduite auprès du Conseil économique, social et environnemental et auprès du HCP.

En vue d'obtenir une « dimension administrative et d'aide à l'acquéreur », la FNPI inclut une demande de prolongation des conventions du logement social sur une période de 2 années, compte tenu de la difficulté d'approvisionnement et de la montée des prix.

La fédération a demandé également l'arrêt de l'application de la taxe sur les terrains non bâtis et la prorogation d'un an du délai des autorisations de construire compte tenu du manque de visibilité des opérateurs sur le secteur.

La FNPI réclame une 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.

In fine, afin de lutter contre les ententes et les spéculateurs, la FNPI affirme avoir engagé 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.

Source : Nourreska.com

• 05/05/2022 - Immobilier. 259.167 unités d'habitation produites en 2021 (DTFE)

Le nombre d'unités d'habitation produites durant l'année écoulée, a atteint 259.167, selon la Direction du Trésor et des finances extérieures (DTFE).

Ces unités sont en hausse de 1% par rapport à l'année 2020, précise la DTFE dans sa note de conjoncture portant sur les premiers résultats de l'année 2021.

En revanche, les mises en chantier ont reculé de 2,4% pour revenir à 234.701 unités, fait savoir la même source.

Du côté du financement, l'additionnel des crédits immobiliers a atteint +6,8 milliards de dirhams (MMDH) ou +2,4% en 2021, soit quasiment le même niveau affiché un an auparavant.

Cette évolution recouvre une hausse de 4,7% des crédits alloués à l'habitat et une diminution de près de 7,9% des financements alloués à la promotion immobilière.

La DTFE rappelle aussi que l'année 2021 a connu une reprise des ventes du ciment avec un rebond de 14,8% après une baisse de 10,7% en 2020.

Cette performance provient des hausses des ventes au niveau des segments de la distribution (+12,8%), du béton prêt à l'emploi (+24,2%), du préfabriqué (+20,1%), du bâtiment (+13,3%) et de l'infrastructure (+2,3%).

Source : *btp/news.ma*

- **31/05/2022 - Le nombre de permis de construire explose mais pas celui des mises en chantier**

500.400 permis de construire ont été délivrés entre mai 2021 et avril 2022, soit 85.900 de plus qu'au cours des 12 mois précédents. Dans le même temps, on estime que 392.600 logements ont été mis en chantier, un écart avec les permis qui n'avait plus été observé depuis 2013.

Plus de 500.000 permis de construire ont été délivrés entre mai 2021 et avril 2022, un niveau inédit depuis plus de dix ans, selon des estimations publiées mardi par le ministère de la Transition écologique. Ces chiffres, estimés à 500.400 sur un an, soit une hausse de 20,7% par rapport aux douze mois précédents - et de 9% par rapport à l'avant-crise sanitaire - sont cependant en trompe-l'oeil.

Ils font en effet suite à un nombre "exceptionnel" de dépôts de demandes de permis en décembre 2021, avant l'entrée en vigueur d'une réglementation environnementale (RE2020) plus contraignante pour les constructions neuves. L'instruction des dossiers par les collectivités débouche logiquement sur ce pic dans les premiers mois de 2022, mais les chiffres devraient nettement décroître dans les mois à venir, selon les professionnels du secteur. C'est pourquoi nous assistons à un important écart de courbes. En effet, dans le même temps, on estime que 392.600 logements ont été mis en chantier, soit 15.600 de plus (+ 4,1%) que lors des 12 mois précédents (mai 2020 à avril 2021).

"Un phénomène similaire s'était produit en 2013 au moment de l'application de la réglementation thermique 2012", souligne d'ailleurs le ministère.

Une telle différence (autour de 108.000) entre le nombre de permis déposés et celui des chantiers lancés n'avait ainsi plus été observée depuis 2013.

Limiter les émissions de gaz à effet de serre

Ainsi, les logements individuels "purs", c'est-à-dire hors lotissements, dont les permis de construire sont plus courts à délivrer, ont atteint leur pic en février et refluent nettement en avril. Les lotissements, eux, ont connu un pic en mars, tandis que les immeubles et résidences, dont les autorisations sont en général les plus complexes, restent encore à un niveau très élevé.

La RE2020, entrée en vigueur au 1er janvier, a pour objectif de limiter les émissions de gaz à effet de serre de la construction neuve. Elle incite à construire en utilisant des matériaux dits biosourcés, comme le bois, plutôt que les plus classiques bétons ou acier, dont la fabrication est polluante. Elle oblige également les nouveaux logements à être mieux isolés contre le froid et la chaleur, et à avoir un impact modéré sur le climat. La Fédération française du bâtiment a estimé entre 7 et 8% le surcoût de cette réglementation pour la filière en 2022.

Source : bfmtv.com avec AFP

- **31/05/2022 - Immobilier ancien : une hausse des prix deux fois plus rapide pour les maisons**

CONJONCTURE. L'indice **Notaires**-Insee des prix de l'immobilier montre que la tendance déjà observée se confirme : si la hausse est générale, les prix des maisons connaissent une envolée deux fois supérieure aux appartements. L'Ile-de-France connaît une hausse plus modérée que le reste du territoire.

Au premier trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en France se poursuit, d'après l'indice Notaires-Insee, publié le 31 mai. Elle est de 1,5% par rapport au quatrième trimestre 2021, après +1,6% et +2,1% aux trimestres précédents. Sur un an, la hausse des prix se poursuit : +7,3%, après +7,1% et +7,5%.

La hausse est plus marquée pour les maisons (+9,2% en un an au premier trimestre 2022) que pour les appartements (+4,7%). C'est fin de 2020 que les courbes se sont croisées entre ces deux typologies, et depuis, l'écart n'a fait que se creuser, jusqu'à atteindre, début 2022, une augmentation deux fois plus rapide pour les maisons.

Source : batiactu.com

- **30/05/2022 - Immobilier neuf : le marché en chute libre au premier trimestre 2022**

Dans un communiqué de presse publié ce mercredi, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) fait état d'une situation préoccupante sur le marché du neuf. Les ventes totales de logements neufs au premier trimestre chutent de plus de 20%, par rapport à l'année précédente.

Lors d'une conférence de presse mercredi 25 mai, Pascal Boulanger, président de la FPI, juge que « la situation est vraiment grave ». En effet, selon le dernier observatoire de la FPI pour le premier trimestre 2022, une baisse de 20,2 % de ventes de logements neufs est constatée par rapport à la même période l'an passé.

Une situation d'autant plus inquiétante qu'elle s'est amorcée dès 2018, et continue donc sa progression. Aussi, le nombre de logements neufs mis en vente atteint son niveau historiquement le plus bas depuis la création de l'observatoire FPI en 2012, avec une baisse de 30,5%. Afin de pallier cette situation, la réalisation de simulations pour un crédit immobilier est toujours possible.

Une tension aux facteurs multiples

Comme le révèle l'étude, au premier trimestre environ 24 100 transactions étaient signées par des particuliers pour des logements neufs. Si ce type de logement se raréfie, c'est pour plusieurs raisons selon Pascal Boulanger. Ces mauvais résultats sont dus notamment à l'insuffisance de construction d'une part, et à la frilosité des maires en matière de construction.

En effet, « une énorme absence de signatures de permis de construire », serait la principale raison selon la FPI, qui estime que les maires sont de moins en moins enclins à délivrer des autorisations.

Par ailleurs, la guerre en Ukraine est un facteur ne favorisant pas non plus le développement de constructions neuves. Sans compter que l'État met en place également de nouvelles normes environnementales, qui nécessitent des matériaux plus performants et donc plus onéreux. Les chaînes d'approvisionnement en matières premières sont chamboulées, et les prix de l'énergie flambent. Ce qui impacte fortement le secteur du bâtiment.

Enfin, le « taux d'usure » qui est défini chaque trimestre par la Banque de France et qui permet de déterminer le seuil au-dessus duquel un prêt bancaire ne peut être accordé, pose problème. Avec la remontée rapide des taux d'intérêt, de nombreux emprunteurs voient leur dossier refusé et leur projet mis en attente car dépassant ce taux.

Du fait de la situation actuelle exceptionnelle, plusieurs professionnels du secteur ont demandé à revoir les méthodes de calcul de ce taux ou à le geler. Pascal Boulanger a demandé pour sa part à la Banque de France et au ministre de l'Economie Bruno Le Maire, de passer à une actualisation mensuelle.

Source : meilleurtaux.com

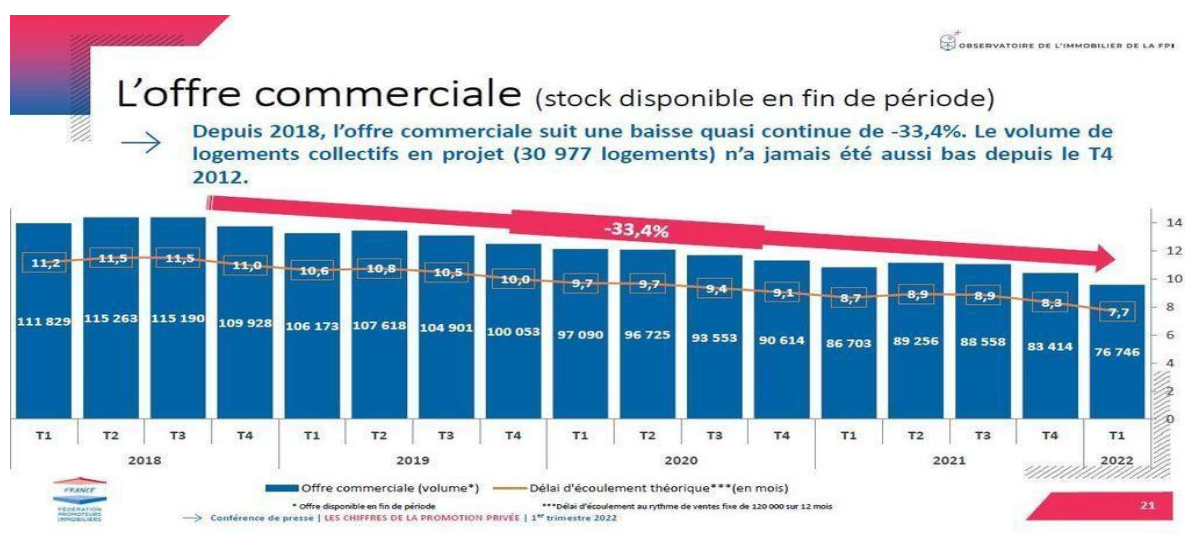
- **25/05/2022 - Immobilier : vers une pénurie de logements neufs ?**

25 Mai 2022 - Alors que la demande de logements neufs reste bien présente, les promoteurs éprouvent de grosses difficultés à lancer de nouveaux programmes. Résultat : l'offre baisse et les prix grimpent...

29.628 : c'est le nombre global de ventes de logements neufs enregistré au premier trimestre 2022 par l'observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) publié

ce 25 mai. C'est surtout un plongeon de 20,2 % par rapport à la même période de 2021. Sur le marché des particuliers, 24.123 ventes sont recensées au premier trimestre 2022, en recul de 15,3 %. « Certes, nous sommes confrontés à une inflation généralisée qui pèse sur nos prix et à des conditions de financement moins favorables. Mais si les ventes baissent, c'est avant tout parce que nous avons moins de logements à vendre alors que la demande, elle, reste bien présente » argumente Pascal Boulanger le président de la FPI.

Une offre qui recule. 76.746 logements neufs sont disponibles à la vente à fin mars 2022 contre 86.703 un an auparavant (-11,48 %). Pire : l'offre recule depuis le deuxième trimestre 2018. A l'époque, elle s'établissait à 115.263 maisons et appartements. Une dégringolade de 33,4 % ! L'offre actuelle représente 7,7 mois de fonctionnement du marché. « Pour un promoteur, un délai d'écoulement de douze mois est signe de marché équilibré » explique Christian Terrassoux, le président délégué de la FPI. « En théorie, un délai de sept mois nous conviendrait si nous parvenions à reconstituer notre offre. Mais aujourd'hui, c'est loin d'être le cas. »



Une production qui décroche. 17.256 logements neufs ont été mis en vente au premier trimestre 2022. 30,5 % de moins par rapport aux trois premiers mois de 2021 ! « Nous assistons à un décrochage de la production, du jamais vu depuis la création de l'observatoire de la FPI, en 2012 » s'alarme Pascal Boulanger. « Les logements collectifs n'obtiennent toujours pas de permis de construire en nombre suffisant pour répondre aux besoins des ménages » regrette-t-il. De nombreux maires, conformément aux souhaits de leurs électeurs, freinent sur les permis et les délais d'instruction comme les recours ralentissent les mises en vente.

Des pros plus prudents. Les promoteurs sont aussi confrontés à la hausse des coûts de construction, elle-même liée à l'entrée en vigueur de la nouvelle Réglementation environnementale 2020, à l'envolée des prix des matériaux et de l'énergie. « Face à ce renchérissement, certains promoteurs préfèrent reporter leurs lancements de programmes pour ne pas vendre à perte » explique Pascal Boulanger. « Le coût de construction compte pour la moitié du prix de vente. S'il progresse de 10 %, le prix de vente augmente de 5 %, ce que la clientèle ne peut pas toujours absorber. Et si le promoteur ne le répercute pas, il travaille sans marge. »

Des prix qui grimpent. Le mètre carré moyen neuf France entière s'établit à 4.821 € en TVA normale hors parking au premier trimestre 2022, en hausse de 5,4 % par rapport à la même période de 2021. Compte tenu des surcoûts liés à la RE 2020 et à la crise des matériaux, aucune baisse n'est à prévoir. Et si les prix venaient à s'envoler, les promoteurs abandonneraient de nombreux programmes plutôt que les vendre à perte. Une stratégie d'autant plus facile à appliquer que plus de 40 % de leur offre actuelle est composée de logements vendus sur plans, dont les travaux n'ont pas encore commencé. Pas de quoi augmenter l'offre.

Des clés pour une relance. « La faiblesse toujours plus criante de l'offre conduit toute une filière vers une crise majeure » alerte Pascal Boulanger. Pour éviter la catastrophe, la FPI propose de faire une pause dans les normes pour digérer les surcoûts de la RE 2020, de flécher une partie de la TVA incluse dans le prix du logement vers les communes pour inciter les maires à bâtir, de libérer des terrains publics, ou encore de baisser la TVA pour relancer le secteur, comme le permet une directive européenne. Reste à savoir si les promoteurs seront entendus par un nouveau gouvernement qui pour l'instant n'a pas nommé de ministre du Logement.

Source : Pap.fr

- **24/05/2022 - Immobilier neuf : des hausses très disparates selon les villes**

BAROMÈTRE. La hausse généralisée des prix des logements neufs, qui a plusieurs facteurs, s'est faite de manière différenciée selon les types de villes et leur dynamique résidentielle. Décryptage avec le Baromètre des prix de l'immobilier neuf.

Le Laboratoire de l'immobilier publie, ce mois-ci, la sixième édition de son baromètre des prix de l'immobilier neuf, qui porte sur plus de 100 villes de France métropolitaine. Entre effondrement de la production en collectif, difficultés d'approvisionnement en matériaux et nouvelle réglementation, les hausses de prix sont marquées, avec de fortes disparités géographiques.

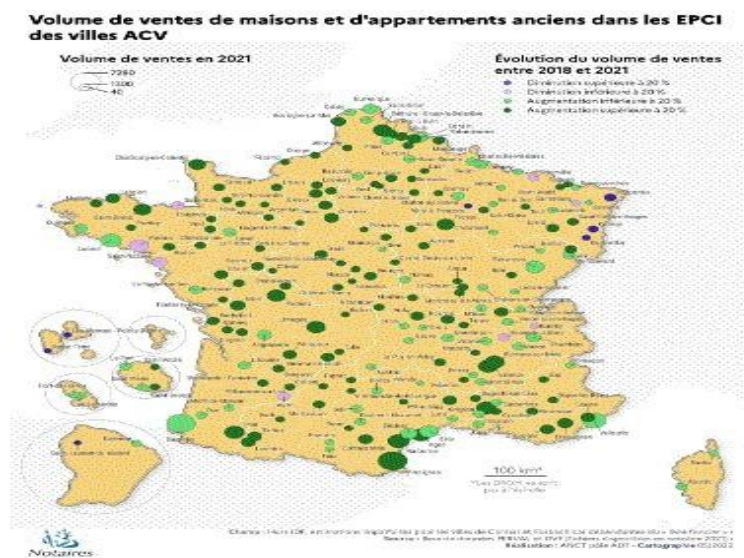
Depuis le début de l'année 2021, les logements individuels neufs bénéficient d'une forte dynamique, avec un nombre de permis autorisés qui se rapproche des sommets du début des années 2010. Ce regain d'intérêt pour la maison individuelle est né "probablement en réaction aux différents épisodes de confinement" ; il traduit aussi, expliquent les auteurs, une anticipation de l'entrée en vigueur de la RE2020, qui a incité constructeurs et particuliers à déposer leurs permis de construire avant le 1er janvier 2022.

La production de logements collectifs neufs, en revanche, ne s'est "toujours pas remise de la crise sanitaire". A fin mars 2022, il manque encore 11.000 logements, d'après les chiffres du baromètre, pour retrouver le volume d'appartements autorisés de février 2020 (soit 233.700 logements collectifs autorisés sur 12 mois glissants). Les autorisations sont à la peine et le niveau des mises en chantier stagne depuis 11 mois ; tout concourt au maintien d'une offre limitée d'appartements neufs sur le marché immobilier, ce qui maintient la pression sur les prix de vente.

Source : batiactu.com

- **20/05/2022 - L'immobilier des villes moyennes toujours aussi dynamique en 2021**

20 Mai 2022 - Les ventes de logements anciens continuent d'augmenter dans les villes moyennes du programme Action cœur de ville avec une hausse de 12 % en 2021. Une dynamique qui entraîne les prix. Mais ces derniers demeurent encore abordables.



Les villes moyennes n'en finissent pas de séduire ! Le 3^{ème} Baromètre de l'immobilier des villes moyennes vient de confirmer le succès que connaissent ces villes bénéficiaires du programme national Action cœur de ville (ACV). Ce dernier vise à améliorer le cadre de vie des habitants notamment par la rénovation des logements, l'accès aux équipements publics, l'amélioration de la mobilité. Une enveloppe de 5 milliards d'euros a été attribuée à ce programme sur cinq ans.

Hausse des ventes dans les villes moyennes. Pas moins de 132 960 logements anciens et neufs ont été vendus dans les villes centres en 2021, un chiffre en hausse de 12 % par rapport à 2020. Une augmentation qui s'inscrit dans une dynamique enclenchée depuis 2018. Les transactions ont en effet bondi de 9 % entre 2018 et 2019. Cette croissance continue des ventes a été observée dans toutes les régions. A Niort (79), Limoges (87) ou Perpignan (66), Blois (41), elle a dépassé 20 % entre 2018 et 2021 !

Un prix de l'immobilier abordable. Les raisons de ce succès ? Elles n'ont pas changé ! Une qualité de vie, l'absence d'embouteillages, la proximité d'espaces naturels sans oublier un immobilier plus accessible. Les prix atteignent en moyenne 183 883 € pour acheter une maison et 1557 € le m² pour devenir propriétaire d'un appartement. Ces valeurs ont cependant progressé de 7,5 % entre 2021 et 2020 dans la lignée de la hausse observée à l'échelle nationale. Mais bien qu'orientés à la hausse, ces prix demeurent encore abordables par rapport aux marchés des métropoles.

La menace du prix de l'énergie. Si le succès de ces marchés ne se dément pas, la donne pourrait changer dans certains secteurs où le manque de biens, notamment des maisons, se fait sentir. Certaines maisons bénéficiant d'un mauvais Diagnostic de performance énergétique, le DPE, F ou G, pourraient, eux aussi, avoir plus de mal dans un avenir proche à trouver preneur. Car ces logements, mal isolés, sont gourmands en énergie pour le chauffage. A l'heure où le prix des énergies s'envole, certains acquéreurs pourraient exiger une baisse de prix importante pour réaliser les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique du logement.

Source : Pap.fr

- **18/05/2022 - Les prix de l'immobilier s'étirent en grande couronne francilienne**

Le 29 avril 2022, Particulier à Particulier (PAP) a publié la dernière note de conjoncture des Notaires du Grand Paris. Ce rapport d'étude dévoile qu'en région francilienne, les logements vendus se sont amoindris entre décembre 2021 et février 2022. Ceci par rapport au même trimestre sur l'exercice entre 2020 et 2021.

Entre décembre 2021 et février 2022, 18 070 logements ont été vendus dans la deuxième couronne parisienne. Une zone qui comprend les départements de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-D'Oise. Ce volume ressort de la dernière note de conjoncture des Notaires du Grand Paris. Ce document indique que comparativement aux mêmes mois durant l'exercice 2020-2021, il traduit un recul de 8 %. Dans les détails, les transactions de maisons se sont écroulées de 13 %. Celles des appartements ont, quant à eux, diminué de seulement 2 %. Pour leur part, les tarifs se hissent à des niveaux toujours plus élevés.

La petite couronne voit ses tarifs augmenter

Le tarif moyen d'une maison a été estimé à 325 600 euros à fin février 2022. Sur un an, une hausse de +6,6 % a été remarquée. Quant à l'appartement, il est proposé à 3 370 euros/m² en moyenne (+3,8 %). Les notaires tablent sur une flambée annuelle de 7,5 % en juin prochain. D'ici là, l'unité se négocierait ainsi à 335 900 euros en individuel. Pour le collectif, le coût moyen du mètre carré devrait s'accroître de 4,5 % pour atteindre 3 460 euros. Pour la filière tant du logement que du prêt immobilier, ces augmentations pourraient nuire à l'activité.

Dans la première couronne, les prix s'envolent également. Pour les maisons, l'unité s'est appréciée à 437 000 euros à fin février 2022 (+5,7 % sur un an). Du côté des appartements, la pierre a coûté en moyenne 5 410 euros par mètre carré (+1,3 %).

Toutefois, cette progression est partie pour s'affaiblir. Au 30 juin prochain, prévoient les notaires, elle descendra à :

- 5 % par an en individuel ;
- 1 % en collectif.

S'agissant du nombre de ventes, 13 350 ont été bouclées entre décembre 2021 et février 2022 dans les départements :

- Hauts-de-Seine ;
- Seine-St-Denis ;
- Val-de-Marne.

À l'aune de décembre 2020/février 2021, un repli de 10 % s'affiche. La note de conjoncture fait état d'un retrait de :

- 15 % pour les habitations individuelles ;
- 8 % pour les variantes collectives.

Le marché francilien demeure également actif

Dans l'ensemble, 40 210 biens immobiliers ont été vendus en Île-de-France sur la même période de référence. Par rapport à décembre 2020/février 2022, les transactions ont chuté de 6 %. Alors que beaucoup se demandent si cette régression signe un revirement du marché, les notaires franciliens expliquent :

Au-delà d'une comparaison nécessairement décevante par rapport aux records d'activité que nous avons récemment connus et dans une perspective historique plus large, l'activité reste bien orientée. Les volumes de vente s'inscrivent 7% au-dessus des 35.710 transactions enregistrées chaque année sur la dernière décennie, confirmant une forme de normalisation du marché.

Concernant les prix, ils conservent leur courbe haussière lancée en décembre 2015. À l'échelle de l'Île-de-France, à fin février 2022, le tarif/m² moyen dans l'ancien croît de 2,4 % sur un an. Les appartements montrent une stabilité avec une variation annuelle de +0,5 %, la pierre coûtant 6 710 euros en moyenne. Extrêmement convoitées par des urbains ayant besoin de verdure et d'espace, les maisons subissent, elles, les retombées de leur succès. Ces logements sont annoncés à 335 000 euros l'unité en moyenne. En rythme annuel, leur tarif s'est donc élevé de 6,3 %.

Source : meilleurtaux.com

• 16/05/2022 - Immobilier de luxe : de nouvelles villes émergent

Même si le marché immobilier de luxe en France a résisté à la crise, il a quand même subi quelques bouleversements comme l'émergence de nouvelles tendances. Les recherches des acquéreurs les plus fortunés ne se concentrent plus dans la capitale ni dans des zones huppées. En province, des villes comme La Rochelle, Canet-en-Roussillon et Saintes profitent d'un attrait grandissant grâce à des biens immobiliers d'exception à plus de 1 million d'euros.

Une progression spectaculaire des logements haut de gamme

Une étude menée par Coldwell Banker, une agence immobilière de prestige, et PriceHubble, spécialiste de la data immobilière, dévoile que de nouveaux territoires du luxe ont fait leur apparition sur la dernière année.

Important Le nombre de biens haut de gamme dépassant le million d'euros qui y ont été mis en vente a augmenté de manière considérable.

Saintes constitue une parfaite illustration de cette tendance. Les logements luxueux y connaissent une forte croissance, avec un bond remarquable de plus de +275 %.

L'offre est aussi devenue abondante à Canet-en-Roussillon (Pyrénées-Orientales), et à La Rochelle (Charente-Maritime), avec respectivement une progression de +131 % et de +87 %.

Ce dynamisme du marché du luxe s'explique par le nombre croissant de millionnaires dans le monde, passant de 51 millions à 57 millions, d'après les précisions de Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty.

Pour les acheteurs classiques comme ceux qui souhaitent acquérir des biens de prestige, il est dans leur intérêt de faire appel aux services d'un courtier immobilier afin de trouver la perle rare.

Une hausse des résidences secondaires

Ces nouvelles villes commencent à s'aligner avec les destinations traditionnelles qui ont la cote. En effet, elles regorgent d'atouts qui séduisent la clientèle aisée en quête d'espace et d'un bon cadre de vie.

Ces territoires jouissent pour la plupart d'un emplacement enviable à **proximité d'une grande ville**, de la mer et des transports en commun.

L'an dernier, la proportion de logements de prestige à La Rochelle était de 7,2 %, soit une centaine de biens sur le marché immobilier en général. Il n'y a pas que les clients fortunés qui ont fait de cette ville leur cible, puisque le nombre de résidences secondaires a quasiment doublé entre 2010 et 2021.

Source : meilleurtaux.com

• 12/05/2022 - Après-Covid : quel bilan pour l'immobilier ?

Après deux ans de crise sanitaire et une année 2021 riche en transactions, un retour au calme semble se confirmer pour 2022. Qu'en est-il dans la région ?

Une étude de « MeilleursAgents » fait le point sur le marché immobilier entre mars 2020 et mars 2022 : selon le site, celui-ci a fait plus que résister durant la parenthèse de la crise sanitaire, il s'est même démarqué par un fort dynamisme ! 2021 a été une année exceptionnelle en termes de volume de transactions, avec près de 1,2 million de ventes au niveau national. En Hauts-de-France, le volume des ventes des maisons et appartements anciens a augmenté de plus de 20 % entre 2020 et 2021*. « En plus du report des projets d'achat de nos clients se sont logiquement ajoutées de nouvelles ventes. Conséquence : le marché a été complètement saturé avec des acquéreurs qui recherchaient par-dessus tout un extérieur », se souvient Mehdy Cauuet, gérant d'Immosens Immobilier.

Le Covid : une période exceptionnelle pour l'immobilier

Quant aux prix, d'après cette même étude, ils ont augmenté en moyenne de 10,3 % au cours de 24 derniers mois en France. Dans notre région, ce sont les zones péri-urbaines qui ont enregistré les plus fortes majorations de prix. « Après le premier confinement, et jusque fin 2021, nous avons connu des records, notamment sur les maisons avec jardins en métropole lilloise. En parallèle, des secteurs peu tendus jusqu'à présent ont connu une forte demande, à l'instar de la ville d'Armentières », explique Ian Massé, Directeur de l'agence de Stéphane Plaza Immobilier Lille. « Dans la métropole, des villes comme La Madeleine ou Marcq-en-Barœul ont connu jusque 15 % d'augmentation », note-t-on chez Immosens. Dans le même temps, la capitale des Flandres a elle-même bénéficié de l'effet Covid avec une hausse des prix de 16,5 % depuis la crise sanitaire : une tendance que l'on peut attribuer aux nombreux investisseurs dans la capitale de Flandres.

2022 : un retour à la normale du marché ?

Le marché immobilier en 2022 s'annonce plus calme avec notamment une remontée des taux moyens plus importante que prévu. En mars, selon une étude du courtier « Vousfinancer », plusieurs banques ont en effet augmenté leurs taux d'emprunt, jusqu'à 0,5 point pour certaines. Impossible actuellement d'emprunter à moins de 1 % sur 20 ans ! En mars, toujours selon le même courtier, le taux moyen serait de 1,2 % sur 15 ans, 1,35 % sur 20 ans et 1,55 % sur 25 ans.

À cette brusque hausse des taux d'intérêt s'ajoutent les restrictions qui pèsent depuis le 1er janvier sur les banques.

«Depuis le début de l'année, le marché est en train de se réguler. Les petits épargnants avec peu d'apport ont des dossiers difficiles à financer, ce qui engendre un certain ralentissement des transactions», ajoute Ian Massé. La réforme de l'assurance emprunteur explique également la tendance haussière des taux. «Je reste toutefois convaincu que c'est le moment d'acheter. Moins opportunistes, les clients cherchent aujourd'hui dans l'immobilier une valeur refuge», conclut Mehdy Cauuet. Une nouvelle page s'ouvre donc sur un marché un peu moins dynamique et une attractivité accrue des zones périurbaines et rurales. Une tendance amenée à se confirmer jusqu'à la fin de l'année si les conditions bancaires restent aussi strictes...

Source : lavoixdunord.fr/immobilier.statistiques.notaires.fr

• 09/05/2022 - Immobilier : l'évolution des prix en mai 2022

Le printemps est habituellement le premier temps fort de l'immobilier mais il débute doucement en 2022 face à la nette remontée des taux d'intérêt et à la morosité ambiante. Les prix continuent pourtant d'augmenter, de manière plus modérée que l'an passé, avec des variations très sensibles entre les grandes agglomérations et les zones rurales.

Prix immobiliers toujours en progression

Selon le dernier indice MeilleursAgents, les prix des logements en France ont continué d'augmenter en avril 2022 par rapport au mois précédent. Le prix moyen du mètre carré sur l'ensemble de l'hexagone atteint 3 003€ au 1er mai, soit une hausse de +0,3% sur un mois. Une performance nettement inférieure à celle habituellement observée les années précédentes. Hormis 2020, marquée par un confinement dû à la crise sanitaire, les millésimes 2018, 2019 et 2021 avaient affiché une progression de +0,7% sur le mois d'avril, période qui entame la première saison immobilière de l'année.

Les moyennes cachent toujours des disparités et en matière d'immobilier, elles sont significatives. Les principales agglomérations sont les perdantes, avec une hausse des prix de seulement +0,7% depuis la sortie de l'hiver, deux fois moindre que celle de l'an passé. Seules 3 métropoles parmi le Top 10 enregistrent une progression :

- Marseille : +0,9%
- Strasbourg : +0,8%
- Montpellier : +0,5%

Les autres voient leurs prix stagner ou même passer en zone rouge comme :

- Nantes : -0,1%
- Toulouse : -0,2%
- Lille : -0,3%
- Nice : -0,5%

L'immobilier parisien en perte de vitesse

Marché à part s'il en est, Paris enregistre un recul des prix pour le 8ème mois consécutif. Au 1er mai 2022, le mètre carré parisien s'achète en moyenne à 10 170€, soit un repli de 0,2% sur un mois. Plus d'un tiers du parc immobilier de la capitale se situe en-dessous du seuil des 10 000€ depuis avril dernier.

Les prix de l'immobilier dans la capitale ont commencé leur descente en novembre 2020, leur point le plus haut. Selon les Notaires du Grand Paris, ils avaient perdu 1,6% à fin décembre 2021 (10 600€/m²). Un léger tassement des prix créateur de nouvelles opportunités, d'après ces professionnels de l'immobilier. Ils anticipent une érosion de 2,40% sur un an en juin 2022, et un retour aux valeurs pré-Covid de mars 2020.

L'immobilier rural en pleine croissance

Le printemps profite en revanche aux communes rurales. Avec une augmentation des prix des logements de +0,9% en un mois, elles font nettement mieux que les années précédentes (+0,2% en avril 2018 et +0,1% en avril 2019).

Cet engouement pour la campagne et les zones périurbaines s'est déclaré avec l'entrée en lice de la crise sanitaire, entraînant une progression des prix de 17% depuis mars 2020.

Fait surprenant, la campagne et Paris affichent toutes deux une croissance des prix immobiliers de même niveau depuis janvier 2017, soit +23%. Avec un prix moyen du mètre carré à 1 780€, les zones rurales restent toujours et encore largement plus abordables que Paris et les villes du Top 10 (plus de 3 000€/m²).

Baromètre des prix immobiliers au 1er mai 2022

	Depuis 10 ans	Depuis 5 ans	depuis le 1er janvier 2022	sur un mois
Paris	20,9%	18,5%	-1,1%	-0,2%
TOP 10 grandes villes	37,7%	33,9%	+0,6%	+0,2%
TOP 50 grandes villes	25,5%	28,3%	+0,6%	+0,3%
Zones rurales	11,3%	22,6%	2,8%	0,9%
France	17,6%	22,5%	0,7%	0,3%

Source : Meilleursagents

Le marché immobilier à l'épreuve de la hausse des taux

Le faible dynamisme du marché est imputable en grande partie à la forte remontée des taux d'emprunt depuis fin 2021. Le taux moyen a augmenté de 50 points de base sur toutes les durées, effaçant le repli de ces trois dernières années. On en connaît les causes : la dérive inflationniste et la très nette progression du rendement obligataire (OAT 10 ans), deux phénomènes liés à la guerre en Ukraine.

Pour l'heure, les taux d'intérêt restent attractifs, bien en-deçà du taux de l'inflation (+4,8% sur un an à fin avril 2022), mais conjugués à la stagnation des taux de l'usure, ils génèrent un effet ciseau, préjudiciable aux candidats à l'emprunt. Avec un taux légal de 2,40% sur les durées de 20 ans et plus, et ce, jusqu'au 30 juin prochain, difficile pour les dossiers fragiles de tenir l'équation du TAEG (Taux Annuel Effectif Global) sous le plafond maximum autorisé.

L'obstacle pourra éventuellement être contourné par certains profils à compter du 1er juin. L'entrée en vigueur de la loi Lemoine va permettre à tous les nouveaux emprunteurs de ne pas remplir de questionnaire médical. Pénalisées par le coût de l'assurance de prêt, les personnes avec des risques de santé vont pouvoir ainsi remettre l'ouvrage sur le métier et abaisser leur TAEG sous la barre de l'usure, à condition d'emprunter moins de 200 000€, à rembourser avant leur 60ème anniversaire.

Source : magnolia.fr

• 02/05/2022 - Les prix des maisons anciennes continuent d'augmenter en France

IMMOBILIER. Sans surprise, les prix de l'immobilier ont cru durant l'année 2021. Les Notaires de France établissent un constat dans leur dernière note de conjoncture et disent s'attendre à une augmentation en mai.

Le volume de transactions de logements anciens baisse légèrement depuis quelques mois, après un pic au mois d'août 2021. La dernière note de conjoncture immobilière des Notaires de France montre un léger recul en France (hors Mayotte), avec plus d'1,1 million de transactions à fin février 2022. Pour autant, à fin d'année 2021, les notaires ont pu constater une augmentation des signatures d'avant-contrats. Un phénomène qu'ils jugent "assez classique à cette période".

Sur l'ensemble de l'année, les Notaires considèrent l'année 2021 "anormale" en termes de nombre de transactions de logements anciens. "Les Français ont, dans leur globalité, accéléré, concrétisé, voire anticipé leurs projets immobiliers. Les volumes sont actifs, sur un dynamisme constant, mais les progressions annuelles diminuent, preuve d'un marché qui reviendrait vers une activité plus classique", analysent-ils. De plus, ils mettent en exergue l'effet de l'inflation, actuellement à 4,8% selon l'Insee, qui pourrait affecter la demande et, par conséquent, faire baisser les volumes. Cette hausse généralisée des prix peut peser sur des potentiels acquéreurs, qui subissent les prix sans voir leur salaire augmenter. De la même façon, "la remontée actuelle - même mesurée - des taux d'intérêt pourrait exclure du marché immobilier un nombre grandissant de personnes, face à une demande d'apport plus importante", continuent les experts.

Les maisons anciennes, des biens convoités

Bien que ces différents phénomènes secouent le marché, les prix de la pierre continuent de progresser en France. La rareté des biens et leurs prix à la hausse n'empêchent pas les Français d'acheter. Sur le moyen-terme, cela pourrait cependant exclure des acquéreurs, estiment les notaires. En 2021, la périphérie a connu un certain succès, en raison de la pandémie et l'envie poussée des Français de posséder un peu de verdure. Sur un an, au quatrième trimestre 2021, les prix de logements anciens ont bondi de 7,2% en France métropolitaine, et de 9,1% pour les maisons anciennes. En région, "comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 4e trimestre) est plus marquée que celle des appartements (+8%), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018", soulignent les professionnels.

Même tendance en Île-de-France où les prix des maisons anciennes ont davantage progressé (+7%) que ceux des appartements anciens (+0,6%). Quant à la capitale, les prix des appartements se rétractent sur un an (-1,6%). En France métropolitaine, les villes ayant connu la plus forte croissance du prix médian du mètre carré des appartements anciens sont Poitiers (18,8%), Orléans (+15,5%) et Metz (+13,5%). Pour les maisons, les territoires qui ont vu leur prix le plus augmenter sont Angers (19,3%), la Corse du Sud (18,4%) et Brest (12,7%). Pour la période de mai 2021 à mai 2022, les prix des logements vont continuer de gonfler, calculent les notaires, qui s'appuient sur les projections issues des avant-contrats en France métropolitaine.

Source : *batiactu.com*

- **25/05/2022 - Les ventes de maisons neuves chutent aux Etats-Unis mais les prix continuent de grimper**

La remontée des taux et les prix élevés ne permettent plus à certains ménages d'acheter.

Les ventes de maisons neuves se sont effondrées en avril aux États-Unis, plombées par la hausse des taux d'intérêt et des prix record qui dissuadent de nombreux acheteurs de poursuivre leurs recherches de logements flambant neuf.

En avril, 591.000 nouveaux biens ont été vendus en rythme annuel par rapport au mois précédent, soit un plongeon de 16,6% par rapport à mars et de 26,9% sur un an, selon les données du département du Commerce publiées mardi. C'est le niveau le plus faible depuis avril 2020, soit au tout début de la pandémie de Covid-19. Et toutes les régions sont touchées même si le sud du pays enregistre la diminution la plus marquée. L'ampleur de la baisse a surpris les économistes qui tablaient sur 750.000 transactions.

Autre mauvaise nouvelle, les données de mars ont été révisées en forte baisse à 709.000 contre 763.000 initialement annoncées.

Les ventes de logements anciens ont aussi reculé en avril et sont même tombées à leur plus bas niveau depuis le début de la pandémie de Covid-19, avait indiqué la semaine dernière Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).

Une baisse "assez effrayante"

La baisse des ventes de maisons neuves "est assez effrayante", a réagi Gregory Daco, chef économiste chez Ernst and Young Parthenon, soulignant qu'on est loin du million de maisons neuves vendues à l'automne 2020 quand les Américains en télétravail accumulaient des économies et se ruiaient sur l'achat de biens plus grands. C'est aussi très inférieur au pic plus récent de janvier 2021 (993.000).

"Je m'attendais à une baisse mais pas à une chute aussi marquée", a déclaré Gregory Daco. Et depuis décembre, cela représente une baisse cumulée de 30%. "C'est assez significatif".

Pour autant, le prix médian des maisons neuves a continué d'augmenter, à 450.600 dollars, de même que le prix moyen à 570.300 dollars.

Et les économistes sont bien en peine de dire si la baisse des prix va suivre prochainement. "Pour résumer, la fête est terminée", a réagi Ian Shepherdson, chef économiste chez Pantheon Macroeconomics, dans une note. "Cela suggère que les personnes qui ont précédemment demandé des prêts hypothécaires choisissent maintenant de ne pas procéder à un achat", a-t-il ajouté.

Des taux à plus de 5% sur 30 ans

Pour Gregory Daco, "la conclusion principale, c'est que la politique monétaire est efficace en ce sens que la communication de la Banque centrale a eu un impact sur les taux à long terme y compris les taux hypothécaires". En moyenne, les Américains empruntent désormais à taux fixe à 5,25% sur 30 ans (la durée de référence aux Etats-Unis), selon les données compilées par la Réserve fédérale de Saint-Louis. Un record depuis 2009. Ce taux moyen était encore sous les 3% en septembre dernier, après un plancher historique à 2,65% atteint en janvier 2021.

Gregory Daco explique que les investisseurs ont anticipé l'augmentation des taux et "ont déjà incorporé la politique monétaire future dans leur estimation". "Par conséquent, les emprunts hypothécaires sont bien plus élevés que la hausse des taux de la Fed".

La Réserve fédérale a augmenté ses taux d'intérêt d'un quart de point de pourcentage en mars, puis d'un demi-point en mai pour contenir l'inflation la plus élevée depuis quatre décennies. Le but est aussi de refroidir un marché immobilier bouillonnant.

Signe d'un marché très tendu et particulièrement perturbé, depuis des mois, les acheteurs potentiels surenchérisent par rapport aux prix demandés par les vendeurs pour avoir une chance d'obtenir un bien. Et le marché est devenu inabordable pour les primo-accédants.

Des stocks de biens à vendre qui gonflent

Pour Oren Klachkin, économiste américain en chef chez Oxford Economics, comme les gains de revenus ne vont pas suivre la hausse des coûts d'emprunt et la hausse des prix des maisons, la baisse des ventes pourrait se poursuivre dans les prochains mois. La chute des ventes a eu pour effet de gonfler le stock de biens disponibles qui représentaient 9 mois en avril contre 6,9 mois en mars, selon les données du gouvernement.

Oren Klachkin estime aussi que "les constructeurs vont augmenter le parc de logements, mais pas suffisamment pour faire basculer de manière significative la dynamique du marché du logement en faveur des acheteurs".

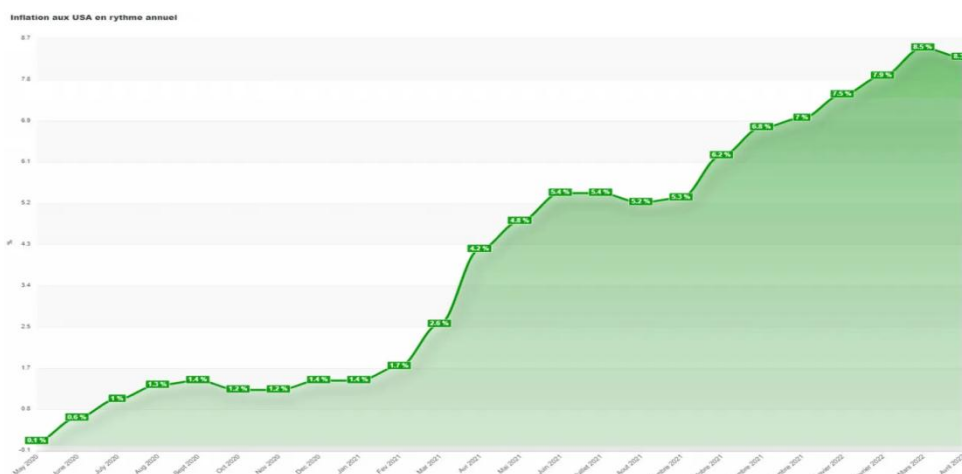
A terme, si la baisse de la demande devait se poursuivre, la construction de logements pourrait aussi diminuer. S'en suivrait alors un ralentissement des ventes au détail liées au logement comme les ventes de matériaux de construction, d'appareils électroménagers ou l'ameublement.

Source : *bfmtv.com* avec AFP

- **25/05/2022 - Marché immobilier aux USA, la crise arrive ? Effondrement des transactions (-30% en 6 mois), pénurie de biens à vendre, prix élevés, taux des crédits en hausse**

Effondrement des ventes immobilières aux USA

La situation aux USA n'est pas totalement comparable à celle en France. Les taux des crédits sont bien plus élevés Outre-Atlantique, proche des 3.5%. Toutefois, les prix des biens immobiliers ont considérablement grimpé comme en France, et sous l'effet de l'élévation du coût du financement, les acquéreurs pouvant se positionner sur le marché sont de moins en moins nombreux. Bilan, les ventes de maisons neuves se sont effondrées en avril aux États-Unis. En avril, 591.000 nouveaux biens ont été vendus en rythme annuel par rapport au mois précédent, soit un plongeon de 16,6%, selon les données du département du Commerce publiées le 24 mai 2022. C'est le niveau le plus faible depuis avril 2020, soit au tout début de la pandémie de Covid-19. La baisse des maisons neuves "est assez effrayante", a réagi Gregory Daco, chef économiste chez Ernst and Young Parthenon, soulignant qu'on est loin du million de maisons neuves vendues à l'automne 2020 quand les Américains en télétravail accumulaient des économies et se ruiaient sur l'achat de biens plus grands.



Evolution de l'inflation américaine en rythme annuel © FranceTransactions.com

Logements anciens : volume plus faible que durant la pandémie

Toutes les régions sont touchées même si le sud du pays enregistre la diminution la plus marquée. L'ampleur de la baisse a surpris les économistes qui tablaient sur 750.000 transactions. Autre mauvaise nouvelle, les données de mars ont été révisées en forte baisse à 709.000 contre 763.000 initialement annoncées. Les ventes de logements anciens ont aussi reculé en avril et sont même tombées à leur plus bas niveau depuis le début de la pandémie de Covid-19, avait indiqué la semaine dernière Fédération nationale des agents immobiliers américains (NAR).

C'est aussi très inférieur au pic plus récent de janvier 2021 (993.000). "Je m'attendais à une baisse mais pas à une chute aussi marquée", a déclaré M. Daco. Et depuis décembre, "cela représente une baisse cumulée de 30%. C'est assez significatif".



Taux 10 ans américain © FranceTransactions.com

Des prix en lévitation...

Les prix ne sont plus en corrélation avec le marché. La spéculation immobilière, post-sortie de crise Covid a poussé, comme en France, les prix à des niveaux totalement ubuesques. Une forte correction des prix est attendue, comme en France. Le prix médian a continué d'augmenter, à 450.600 dollars, de même que le prix moyen à 570.300 dollars.

Vers une crise immobilière "contrôlée"...

La forte hausse des taux de crédits prive l'entrée des primo-accédants sur le marché de l'immobilier. Les prix du neuf vont continuer de grimper car les prix des matériaux de construction ne cessent de grimper. Toutefois, le gouvernement mise sans doute sur le tarissement des acheteurs face aux prix irrationnels.

Pour le moment, le manque de biens à vendre donne exactement une situation inverse : les acheteurs à l'aise financièrement proposent un prix plus élevé aux vendeurs afin de pouvoir acheter des biens. La course à l'échalote n'est donc pas terminée. Personne ne peut vraiment dire qui va sortir gagnant de cette stratégie pour le moins risquée.

Source : FranceTransactions.com

• 19/05/2022 - Une insuffisance de l'offre touche le marché immobilier américain

De l'autre côté de l'Atlantique, plusieurs régions sont confrontées à une pénurie de logements à vendre. À l'opposé de cette faiblesse de l'offre, les acquéreurs se révèlent quant à eux abondants. De ce fait, la fondatrice d'un réseau immobilier affirme qu'elle remarque à chaque annonce un gagnant et vingt candidats vaincus.

Partout aux États-Unis, les biens à vendre manquent sur le marché de l'immobilier. La créatrice de l'agence Go Brent, Liz Brent souligne que la pénurie s'avère tellement énorme. Si bien que renouer à un niveau raisonnable paraît inimaginable. D'ailleurs, les tarifs des logements poursuivront leur hausse, ajoute-t-elle. L'experte explique que le

problème a été avivé par la crise sanitaire, mais il a existé depuis plus d'une décennie. Selon elle, une solution résiderait dans l'aménagement de maisons doubles dans les lieux où les résidences individuelles sont démolies.

Le chef économiste de la Fédération américaine des agents immobiliers (NAR), Lawrence Yun, apporte quelques précisions sur le sujet.

Une conséquence de la crise de 2007

D'après Lawrence Yun, cette pénurie de biens immobiliers à vendre trouve son origine dans la crise des subprimes. À cause de cet épisode, plusieurs constructeurs ont déposé leur bilan et ont quitté le marché pour toujours, se souvient-il. De surcroît, la norme dans le domaine de la construction a été renforcée. Cependant, à la différence de Liz Brent, Lawrence Yun prédit une amélioration future dans la zone de Washington.

Dans les municipalités qualifiées de peu coûteuses, où l'emploi se développe notablement, la demande est en revanche amenée à s'accroître. Pareil dans les villes qui séduisent les retraités qui effectuent des acquisitions sans contracter de crédit, telles qu'à :

- Indianapolis (Indiana) dans le nord ;
- San Antonio (Texas) et Atlanta (Géorgie) dans le sud.

En attendant, l'association des taux d'emprunt conséquents et des prix prohibitifs devrait dissuader plusieurs acheteurs. Ce qui engendrerait un amoindrissement de la tension sur le marché. Le chef économiste de la NAR prévoit ainsi qu'en 2022, la flambée des tarifs pourrait se limiter à 5 %. Comparativement aux 9,1 % et 16,9 % respectivement de 2020 et 2021, ce rythme apparaît largement moindre. Il profiterait notamment aux consommateurs souhaitant réaliser un investissement locatif.

Surenchérir devient indispensable pour décrocher un bien

Pour l'instant, les prix se situent à un niveau record dans le Pays de l'Oncle Sam. En parallèle, les acquéreurs se retrouvent dorénavant face à la montée des taux immobiliers. Un crédit à intérêt fixe sur 30 ans, durée la plus courante outre-Atlantique, s'accompagne aujourd'hui d'un pourcentage de 5,11 %. Inédite depuis 2010, cette valeur affiche un écart de +2,15 points comparativement à la moyenne enregistrée l'année dernière.

Cette augmentation amenuise davantage le pouvoir d'achat des ménages. Un économiste pour la NAR, Nadia Evangelou, observe qu'actuellement, pour s'offrir la même maison-type qu'en 2021, il faut annuellement :

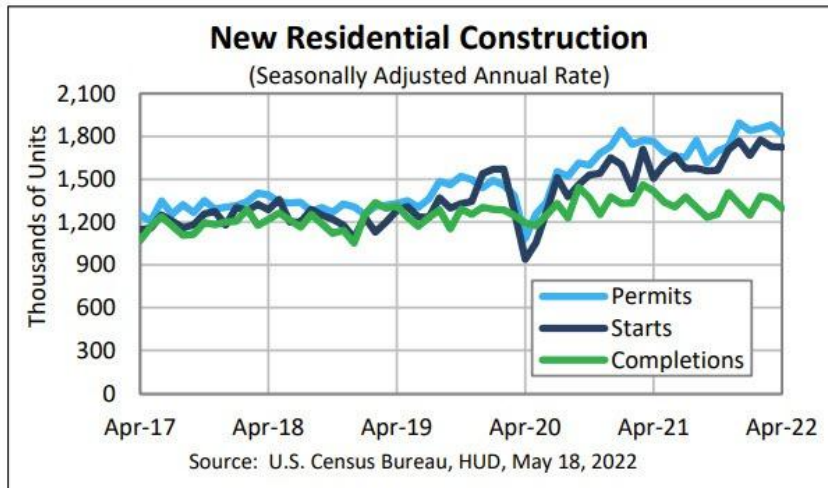
Gagner environ 25.000 dollars de plus.

Nadia Evangelou

Dans ce cadre, Liz Stone désire se procurer une maison dans la banlieue de Washington depuis 2019. Elle a trouvé quatre annonces, toutes supérieures au tarif réclamé, s'assortissant même d'une surenchère pouvant s'élever jusqu'à 100 000 dollars. Toutes refusées, en dépit d'un dossier de qualité. Dans la région, déclare Liz Brent, les logements se négocient entre 4-5 % plus cher que le coût initial.

Source : meilleurtaux.com

- **18/05/2022 - Mises en chantier aux États-Unis en avril 1,724 million contre 1,765 million estimé**



Mises en chantier et permis aux États-Unis pour avril 2022

- Avant était de 1,793 million (un nouveau sommet du cycle) révisé à la baisse à 1,728 million
- Mises en chantier 1.724m vs 1.765M estimation
- Mise en chantier unifamiliale -7,3% à 1,11 million
- Mises en chantier multifamiliales +15,3% à 624 000
- Permis de construire 1.819m contre 1.812m estimation
- Permis unifamiliaux -4,6% à 1,110 million
- Permis multifamiliaux -1,0% à 709 000
- Les achèvements de logements privés en avril ont atteint un taux désaisonnalisé de 1,295 million. C'est en baisse de -5,1% par rapport à mars 1,365 million.
- Les achèvements de logements unifamiliaux en avril étaient de 1,001 million contre 1,053 million en mars. Le taux est en baisse de -4,9%.

Les chiffres d'une année sur l'autre montrent :

- Les mises en chantier en hausse de 14,6% par rapport au taux d'avril 2021 de 1,505 million
- Permis de construire +3,1% au-dessus du taux du 21 avril de 1,765 million
- les achèvements de logements unifamiliaux privés sont en baisse de -8,6 par rapport au taux d'avril 2021 de 1,417 million.

Source : generationsnouvelles.net

- **17/05/2022 - Biden promet de combler en 5 ans le manque de logements aux états-unis**

La décennie 2010 a vu moins de constructions neuves outre-Atlantique que n'importe quelle décennie depuis les années 1960. Il manquerait 1,5 million de biens aux États-Unis.

L'administration Biden a promis lundi de combler en cinq ans le manque de logements, qui, exacerbé par la forte demande pendant la pandémie, a fait flamber les prix d'achat et de location, pénalisant notamment les Américains aux revenus faibles et moyens.

Le plan doit aider à construire des maisons et appartements, notamment en encourageant une plus forte densité dans certaines régions, et ainsi détendre la pression sur les prix. Il manque en effet 1,5 million de biens, selon une étude de Moody's Analytics, citée par la Maison Blanche.

La décennie 2010 a vu moins de constructions neuves que n'importe quelle décennie depuis les années 1960, détaille l'administration. Le manque de logements "s'est accru

pendant la pandémie", quand les taux d'intérêts historiquement bas stimulaient la demande.

Résoudre les problèmes d'approvisionnement

L'administration veut aussi travailler avec le secteur privé pour résoudre les problèmes d'approvisionnement. L'objectif est d'achever en 2022 la construction de plus de logements qu'au cours de n'importe quelle année depuis 2006, avant l'éclatement de la bulle immobilière.

Une baisse des prix de vente doit aussi permettre à des foyers, qui ne trouvent aujourd'hui pas de logements à acheter, d'accéder à la propriété. Ce que le gouvernement fédéral entend soutenir en octroyant plus de prêts aux acquéreurs. Les prix d'achat d'une maison ancienne ont grimpé de 9,1% en 2020, puis de 16,9% en 2021, selon les données de la Fédération américaine des agents immobiliers (NAR).

Source : bfmtv.com avec AFP

- **29/05/2022 - Le marché immobilier britannique commence à ralentir alors que de plus en plus de vendeurs réduisent leurs prix**

Selon les données publiées par le portail immobilier Zoopla, le marché du logement brûlant au Royaume-Uni commence à se calmer, avec un nombre croissant de vendeurs réduisant les prix demandés et le délai moyen de vente d'une maison s'allongeant.

Plus d'une maison à vendre sur 20 a vu son prix demandé baisser le mois dernier, de 9% en moyenne, a déclaré Zoopla, le niveau de remise le plus élevé en 18 mois.

« Nous voyons le début des signaux indiquant que les choses s'adoucissent », a déclaré Gráinne Gilmore, responsable de la recherche du portail.

À l'échelle nationale, la société prévoit que les prix moyens augmenteront de 3 % cette année, mais dans certaines parties du pays, « il semble que nous atteignons un plafond naturel. [for house prices] », dit-elle.

Les prix des logements au Royaume-Uni ont augmenté en moyenne de 18% depuis mai 2020, lorsque le marché du logement a été rouvert après une période de verrouillage du coronavirus, selon les chiffres officiels. En mars, le prix moyen d'une propriété au Royaume-Uni a atteint un record de 278 000 £.

Au Pays de Galles, où les prix ont augmenté le plus rapidement, le prix moyen a augmenté de 22 % entre mai 2020 et mars de cette année.

Désormais, c'est au Pays de Galles et dans le sud-ouest de l'Angleterre, une autre zone très demandée pendant la pandémie, que les remises s'installent le plus rapidement, selon Gilmore. « Cela ne ressemble pas à une coïncidence », a-t-elle déclaré.

Après deux ans de hausses rapides des prix, les acheteurs sont plus tendus et sont désormais confrontés à une crise du coût de la vie, qui frappe le revenu disponible et à la hausse des coûts d'emprunt, la Banque d'Angleterre ayant relevé les taux de base quatre fois en six mois et devrait aller plus loin.

Les vendeurs visent à agir rapidement, les perspectives économiques de plus en plus sombres alimentant les attentes d'un ralentissement ou potentiellement même d'une baisse des prix de l'immobilier.

Malgré les baisses de prix des vendeurs, les chiffres de Zoopla pour le mois dernier montrent une augmentation du temps moyen nécessaire pour conclure une vente. Les maisons de trois chambres en dehors de Londres, qui ont été particulièrement demandées, restent les propriétés les plus vendues, prenant en moyenne 18 jours pour se vendre, selon Zoopla, contre 16 jours en mars.

Les appartements en dehors de Londres et les maisons de la capitale mettent également plus de temps à se vendre. Zoopla a déclaré que l'une des raisons était la nature saisonnière du marché – le printemps a tendance à être une période chargée. « Mais les données indiquent également que la pression de la demande sur le marché s'atténue à mesure que les vents contraires économiques – la hausse de l'inflation et du coût de la vie – commencent à avoir un effet sur les acheteurs », a-t-il ajouté.

Les appartements à Londres ont résisté à la tendance. Ils ont été les propriétés les moins performantes pendant la pandémie, car les acheteurs cherchaient plus d'espace et ont été perturbés par la crise croissante de la sécurité des bâtiments, qui a touché de manière disproportionnée les appartements.

Le délai moyen pour la vente d'un appartement de deux chambres dans la ville a diminué entre mars et avril, passant de 32 jours à 29, a déclaré Zoopla.

« L'exode des personnes quittant les villes a ralenti et peut-être même s'est inversé », a déclaré Dominic Agace, directeur général de l'agent immobilier Winkworth, basé à Londres.

Les deux cinquièmes des personnes qui se rendaient au bureau de Winkworth à Notting Hill pour rechercher des propriétés locatives étaient des rapatriés de Londres, a-t-il déclaré.

« Les gens qui se sont précipités pour trouver de l'espace sont maintenant plus heureux d'être proches du travail », a-t-il ajouté.

Source : *lesactualités.news*

- **06/05/2022 - Le secteur de la construction britannique subit un ralentissement en avril en raison de la hausse des coûts -S&P/CIPS**

Le secteur britannique de la construction a connu en avril son mois le plus lent depuis janvier, frappé par la hausse des coûts et des taux d'intérêt pour financer de nouveaux projets, selon une enquête publiée vendredi.

L'indice des directeurs d'achat (PMI) de la construction S&P Global/CIPS a glissé de 59,1 à 58,2 en mars, ce qui constitue sa valeur la plus élevée conjointe depuis juin 2021.

Les économistes interrogés par Reuters avaient en moyenne prévu que l'indice tombe à 58,0.

L'indice PMI tous secteurs plus large, qui comprend les données précédemment publiées sur les services et la fabrication, est tombé à 58,2 contre 60,7, également le plus bas depuis janvier, lorsque la Grande-Bretagne a fait face à une vague de cas de coronavirus Omicron.

"Le secteur de la construction s'oriente vers une phase de reprise plus modérée alors que la forte hausse des coûts de l'énergie et des matières premières frappe les budgets des clients", a déclaré Tim Moore, directeur économique chez S&P Global.

Une mesure des prix payés par les entreprises de construction a atteint son plus haut niveau depuis septembre de l'année dernière.

La construction de logements a progressé à son rythme le plus faible depuis septembre 2021.

Les carnets de commandes étaient bien remplis, ce qui a entraîné une hausse de l'emploi, mais la croissance de la demande a ralenti en raison de la hausse des coûts d'emprunt et l'optimisme des entreprises était le plus faible depuis septembre 2020.

La Banque d'Angleterre a relevé son taux d'intérêt de référence à 1,0 % jeudi, sa quatrième hausse depuis décembre, et a déclaré que d'autres hausses seraient probablement nécessaires car elle cherche à contrer une poussée de l'inflation qui devrait dépasser 10 % plus tard cette année.

Source : *Zonebourse avec Reuters 2022*

- **06/05/2022 -Les prix des maisons au Royaume-Uni augmentent, mais la crise du coût de la vie refroidira le marché, selon Halifax | Marché du logement**

Les prix de l'immobilier au Royaume-Uni ont de nouveau augmenté en avril, prolongeant la plus longue série d'augmentations mensuelles en six ans, selon Halifax, mais le prêteur a déclaré que la hausse des taux d'intérêt et la compression des budgets des ménages refroidiraient le marché au cours de l'année prochaine.

Le coût moyen d'une maison a augmenté de 1,1 % en avril, la 10e hausse mensuelle consécutive sur la plus longue période depuis 2016, pour atteindre un record de 286 079 £.

Le prix de la propriété moyenne a augmenté de 10,8 % par rapport au même mois l'année dernière, les propriétaires bénéficiant d'une augmentation de près de 50 000 £ du prix de leur propriété au cours des deux dernières années.

Halifax a déclaré que le boom du logement alimenté par la pandémie, marqué par des acheteurs dans une «course à l'espace» alors que les citadins recherchaient davantage de propriétés rurales lorsque le travail flexible et à distance s'est installé, se poursuivra pour le moment.

“Pour l'instant, du moins, malgré l'incertitude économique actuelle, les fortes augmentations que nous avons observées dans les prix des maisons montrent peu de signes de ralentissement”, a déclaré Russell Galley, directeur général de Halifax.

«Les transactions de logement et les approbations de prêts hypothécaires restent supérieures aux niveaux d'avant la pandémie, et la croissance continue des demandes de nouveaux acheteurs suggère que l'activité restera accrue à court terme. Le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste, avec un nombre insuffisant de nouvelles propriétés arrivant sur le marché pour répondre aux besoins des acheteurs potentiels et une forte concurrence pour sécuriser les propriétés faisant grimper les prix.

Cependant, le taux de croissance ralentit, le mois d'avril étant en baisse par rapport à l'augmentation de 1,4 % en mars et au taux annuel de 11,1 % le même mois, selon l'indice immobilier mensuel d'Halifax.

Jeudi, la Banque d'Angleterre fait passer les taux d'intérêt de 0,75 % à 1 % pour faire face à la hausse de l'inflation, qui devrait dépasser 10 % cette année, le niveau le plus élevé depuis 1982, alors que les factures d'énergie domestique devraient à nouveau bondir en octobre.

“Les vents contraires auxquels est confrontée l'économie au sens large ne peuvent être ignorés”, a déclaré Galley. “Avec des taux d'intérêt en hausse et l'inflation qui comprime encore les budgets des ménages, il reste probable que le taux de croissance des prix de l'immobilier ralentira d'ici la fin de cette année.”

Halifax a déclaré que la demande de logements se concentrait sur les grandes maisons familiales plutôt que sur les petites propriétés telles que les appartements, le prix des propriétés individuelles et jumelées augmentant de 12 % par an, contre 7,1 % pour les appartements.

L'Irlande du Nord a dépassé le sud-ouest de l'Angleterre en tant que meilleur acteur du Royaume-Uni en termes de hausse des prix de l'immobilier, en hausse de 14,9 % en glissement annuel pour atteindre 182 565 £. La propriété moyenne dans le sud-ouest a augmenté de 14,8% pour atteindre une moyenne de 301 632 £.

Le Pays de Galles a augmenté de 14,2 % pour atteindre 214 396 £, un record absolu, tandis que le taux de croissance plus lent de l'Écosse de 8,3 % a encore alimenté une nouvelle moyenne record de 196 471 £.

Le Grand Londres continue d'afficher le taux de croissance le plus faible à 6,2 %. Cependant, il possède également les maisons les plus chères du Royaume-Uni, avec une moyenne de 537 896 £.

Source : Nouvelles-du-monde.com

- **19/05/2022 - 164 000 logements vendus au premier trimestre 2022 en Espagne**

MADRID – Selon les données trimestrielles du Colegio de Registradores , un total de 164 299 maisons ont été vendues en Espagne au premier trimestre 2022 (janvier, février et mars). Cela représente une augmentation de 14,1 % par rapport à la même période en 2021. Le prix moyen du mètre carré en Espagne est actuellement de 1 856 euros. La part des acheteurs étrangers, y compris belges et néerlandais, est de 13 %.

Au total, en Espagne au premier trimestre 164 299 logements vendus cette année (+14,1%) répartis en 131 983 (+14,3%) logements anciens et 32 316 (+13,2%) logements neufs. En ce qui concerne la vente de maisons existantes, ce nombre n'a pas été atteint depuis le premier trimestre de 2007, il y a 15 ans. Concernant le nombre de maisons neuves vendues, il faut remonter au début de l'année 2014, il y a 8 ans. Au cours des douze derniers mois, 599 640 maisons ont été vendues en Espagne, le nombre le plus élevé depuis le troisième trimestre 2008. Cela concerne 482 952 maisons existantes et 116 688 maisons neuves.

Au premier trimestre 2022, la plupart des maisons ont été vendues en Andalousie avec 34 215 maisons, suivie de la Catalogne avec 25 189 maisons, de la région de Valence avec 24 305 maisons et de la région de Madrid avec 22 356 maisons vendues. En Castille et León, il y a 7 111 maisons suivies de Castilla-La Mancha 6 870, des îles Canaries 6 702, du Pays basque 6 371, de Murcie 5 881, de Galice 5 429, des îles Baléares 4 773, d'Aragon 4 136, des Asturies 2 851, d'Estrémadure 2 703, de Cantabrie 2 145, de Navarre 1 853 maisons vendues.

Selon les chiffres du Colegio de Registradores 86,83% des acheteurs étaient de nationalité espagnole et 13,17% (21 638 logements) de nationalité étrangère. Le groupe le plus important reste les Britanniques (12,03%) suivis des Allemands (9,47%), des Français (7,05%), des Marocains (5,80%) et des Suédois (5,67%).

Les étrangers ont principalement acheté des propriétés dans les îles Baléares (35,4%) suivies des îles Canaries (26,8%), de la région de Valence (25,5%), de Murcie (19,4%), d'Andalousie (15,1%) et de Catalogne (12,8%). Répartis en provinces, nous voyons d'autres pourcentages tels que 40,7% d'acheteurs étrangers à Alicante, 33,7% à Málaga, 32,2% à Santa Cruz de Tenerife, 27,9% à Gérone, 21,4% à Las Palmas, 19,4% à Murcie, 18,3% à Almería, 14,3% à Tarragone, 11,9% à Castellón, 9,4% à Valence et 9,3% à Barcelone.

Source : casalasdunas.com/ spanjevandaag.com

- **09/05/2022 - Les Marocains, toujours friands de l'immobilier espagnol**

Les Marocains résidant à Murcie possèdent près de 25 % des biens immobiliers appartenant à des étrangers dans la région. Presque autant que les Britanniques qui sont les champions en matière d'achat de logements dans la région, selon les données recueillies en 2021.

Les Marocains sont propriétaires de 24,73 % des biens immobiliers acquis par des étrangers dans la région, alors qu'ils représentaient à peine 5,74 % en 2015, indique José Ramon Blazquez, le président de l'Association des promoteurs immobiliers de la région (APIRM).

Malgré la baisse de 26 % de leurs achats enregistrée l'an dernier, les Britanniques restent en tête des acquéreurs étrangers de logements dans la région, fait savoir L'Opinion de Murcia, soulignant que le Brexit est la cause principale de cette réduction.

Après les Britanniques et les Marocains, viennent les Belges avec 7,2 %, les Allemands avec 4,3 %, les Néerlandais avec 3,41 %, les Français avec 2,70 %, les Equatoriens avec 2,36 %, les Suédois avec 2,20 %, les Irlandais avec 1,83 % et les Roumains avec 1,74 %.

Source : *bledinet*

- **04/05/2022- Les News de l'Immobilier Espagnol en mai 2022**

Éditorial Mai 2022 : Le marché immobilier espagnol, la nouvelle valeur refuge des investisseurs

L'inflation et la guerre en Ukraine ont assombri les perspectives des investisseurs auxquels on avait promis une période dorée avec la consolidation et l'accélération de la reprise économique. Les capitaux cherchent maintenant refuge dans des actifs capables de résister au gros temps. Et c'est l'immobilier qui remporte la palme. L'intérêt des investisseurs privés pour la pierre génère une situation que peu auraient prédite il y a un an ou deux.

Le secteur immobilier espagnol a clôturé le premier trimestre de l'année avec plus de 4,3 milliards d'euros d'investissements, soit une hausse de 155 % par rapport à la même période de l'année dernière (et le second meilleur premier trimestre de la série historique, après 2018). 52 % de ces investissements se concentrent à Madrid et Barcelone. Et 67% proviennent d'investisseurs d'origine allemande, espagnole et américaine.

Le secteur de l'habitat continue de consolider sa première position au premier trimestre 2022 ; avec plus de 1,1 milliard d'euros de transactions. C'est le secteur qui a attiré le plus de capitaux. Au sein de ce segment, les transactions de construction locative (Build To Rent – BTR) et de secteur locatif privé (Private Rented Sector – PRS) ont atteint 858 millions d'euros.

En seconde position, l'hôtellerie a enregistré 995 millions d'euros d'investissements. Un chiffre très significatif si l'on considère qu'au premier trimestre de l'année 2021, le niveau des transactions était de 279 millions d'euros. Le secteur logistique s'est classé troisième avec plus de 578 millions d'euros, suivi par les activités immobilières de bureaux et de commerce de détail, avec 578 millions d'euros et 407 millions d'euros respectivement.

En ce qui concerne les secteurs alternatifs, le segment de la santé se distingue, où les investissements dans les maisons de retraite ont atteint 165 millions d'euros, soit quatre fois plus qu'au premier trimestre 2021.

De plus en plus d'investisseurs sortent de la bourse et investissent dans l'immobilier pour préserver leur patrimoine, une situation qui s'est accentuée depuis l'invasion militaire russe en Ukraine.

L'investissement dans l'immobilier offre actuellement une sécurité due à la fluctuation plus contrôlée du marché immobilier et à la stabilité de l'offre et de la demande sur les principaux marchés espagnols.

L'Euribor 12 mois est positif pour la première fois depuis 2016

Le temps presse pour obtenir un prêt hypothécaire fixe bon marché après les mauvaises nouvelles sur l'Euribor 12 mois. Le vendredi 29 avril, il marquait 0,166%. C'est la première fois qu'il repassait en positif depuis janvier 2016.

Cela déclenchera une hausse sensible des taux des prêts hypothécaires. En seulement 8 mois, l'Euribor 12 mois est passé de son plus bas niveau historique, à -0,502%, au mois d'août, au niveau le plus haut enregistré depuis 6 ans !

Un terrain négatif dans lequel l'Euribor se trouvait depuis six ans et qui a été bouleversé en moins d'un mois par la guerre en Ukraine. Guerre qui a en plus rendu encore plus chers d'autres produits et services comme l'électricité et le carburant. Et l'Euribor n'est pas près de baisser.

Les prêts hypothécaires dépendent étroitement de l'Euribor.

La conséquence est directe et immédiate pour les hypothèques à taux variable, puisque leur taux d'intérêt est constitué d'un différentiel fixe ajouté à un taux de référence, qui est ... l'Euribor !

Pour les prêts hypothécaires à taux fixe, les prêts actuels ne seront pas affectés. Mais les banques augmenteront leurs taux d'intérêt pour les prêts à venir. Et c'est déjà le cas depuis le 1er mai pour la plupart des banques !

Pour un prêt de 200.000 euros sur 20 ans, la hausse est déjà de 50 euros par mois.

Retour des touristes VS Mairie de Barcelone

Pour le bonheur des professionnels du tourisme, des commerçants mais aussi des investisseurs touristiques privés, les touristes sont de retour ! Tous les habitants des grandes villes espagnoles et des stations touristiques littorales peuvent en témoigner. Et parfois certains s'en plaignent. C'est le cas de Barcelonais vivant dans les quartiers touristiques de la capitale catalane, comme Barceloneta ou le Born. La Mairie de Barcelone avait déjà été pionnière dans la lutte des locations touristiques sauvages et dans une réglementation encadrant les locations touristiques d'Airbnb et consorts, allant même jusqu'à geler l'attribution des nouvelles licences touristiques. Cette fois, la municipalité recherche des moyens légaux de limiter les flux touristiques. Comme par exemple, instaurer des limites de capacités dans certains lieux touristiques, limiter le nombre de visiteurs par guide, fiscaliser les guides non déclarés, etc.

A titre d'information complémentaire la capitale de la Catalogne n'aura jamais accueilli autant de croisiéristes qu'en 2022 !

Rentabilité brute locative de 7,1%

Acheter un logement pour le mettre sur le marché locatif offre un rendement brut de 7,1% selon le portail Idealista. Parmi les 50 capitales de Province, Lleida a le rendement le plus élevé d'Espagne avec 8,5%, suivi de Huelva (8,2%) et Murcia (8%). Les plus faibles rentabilités sont à San Sebastian (3,7%) et Palma de Majorque (4,3%). Barcelone est à 4,9% et Madrid à 4,7%. Malaga est à 5,5%, Séville à 6% et Valence à 6,1%.

Le télétravail favorise le changement de résidence

Selon Aedas Home, le désir de déménager est plus fort chez les personnes qui travaillent à domicile que chez les autres. Ceux qui télétravaillent un jour par semaine à leur domicile représentent le segment qui a la plus grande intention d'acheter une résidence secondaire, tout en conservant leur logement actuel, de telle sorte qu'ils envisagent l'option d'avoir deux logements comme résidence habituelle dans laquelle ils peuvent vivre quatre jours dans l'un et trois jours dans l'autre, le concept de résidence secondaire temporaire de vacances disparaissant. Madrid et la Catalogne sont les régions où le télétravail est le plus pratiqué, respectivement 38 % et 26 %, et ce sont précisément les régions où le marché résidentiel est le plus dynamique. Les télétravailleurs sont des jeunes à fort pouvoir d'achat âgés de 25 à 35 ans et qui vivent dans les centres-villes.

+59% d'achats étrangers aux Baléares en 2021

Les étrangers ont recommencé à acheter des biens immobiliers en Espagne en 2021. Après avoir passé le pire de la pandémie, marqué par des confinements, des restrictions de voyage et le ralentissement économique, l'année dernière a vu une forte augmentation des transactions effectuées par des étrangers. Les ventes de biens résidentiels aux étrangers ont augmenté de 29% par rapport à l'année précédente, retrouvant ainsi les niveaux de 2019. Concrètement, 11% des logements vendus en 2021 ont été achetés par des étrangers. Et les îles Baléares sont la première province en termes de croissance des transactions, +59 % par rapport à 2020. Suit loin derrière la province de Malaga (+38%). Les achats étrangers à Madrid et Barcelone augmentent de 26%. Par ailleurs, Alicante reste en tête du classement des provinces où le nombre de

transactions réalisées par des étrangers est le plus élevé, avec plus de 34% du total, suivie des îles Baléares et de Malaga, avec 33% et 27% respectivement.

2800 logements neufs à la vente aux Iles Canaries en mai 2022

Actuellement, plus de 2 800 logements neufs sont commercialisés dans les îles Canaries, avec un prix moyen de 300.000 euros et une superficie moyenne de 120 m². Metrovacesa, Habitat Inmobiliaria, Avantespacia et Sol Canario sont les principaux promoteurs travaillant sur le marché insulaire. Avec l'île de Grande Canarie et sa capitale, Las Palmas, comme principal pôle d'attraction, représentant 80 % de l'offre de nouvelles constructions dans les îles.

Le nouveau luxe est le bien ancien réformé et durable pour des clients plus jeunes

Les principales tendances du marché du luxe sont des investissements axés sur la rénovation de logements anciens. La tendance est d'acheter dans l'ancien, de maintenir la tradition architecturale et tous les éléments qui apportent de l'authenticité à la propriété, tout en étant équipé de tout le confort, de nouvelles technologies et de matériaux durables. Les maisons durables et à haut rendement énergétique, les technologies intelligentes pour contrôler l'éclairage ou la température, les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, etc. ne sont que quelques-unes des caractéristiques les plus demandées par les acheteurs. La jeune génération étant la plus attachée à ce type de questions. Ce nouveau profil de client plus jeune est en forte croissance. Ils préfèrent acheter plutôt que louer. A Madrid et à Ibiza, les 25-34 ans sont le segment le plus nombreux à naviguer sur internet lorsqu'ils recherchent des logements de luxe.

Le « Build to Rent » à plus de 3000 millions d'Euros en 2022

L'activité de « Build to Rent » (construction en vue de la location) continue de croître en Espagne. Ce secteur pourrait représenter plus de 3000 millions d'euros d'investissements en 2022. C'est aujourd'hui 56% de l'activité immobilière dans le secteur résidentiel. Environ 25% des ménages espagnols vivent dans des logements loués et cette demande devrait passer à 27% d'ici 2025, ce qui se traduit par une demande de 500.000 ménages supplémentaires qui seraient intéressés par ce type de résidence. En ce qui concerne les résidences étudiantes, qui représentaient 23% des investissements de BTR en 2021, on s'attend à ce que les investissements futurs dans ce secteur soient en phase avec la réalité des étudiants au-delà de l'université, qui comprendrait non seulement les étudiants universitaires mais aussi les étudiants en master, en MBA, en troisième cycle et en doctorat, entre autres.

Les coûts de construction en hausse de 10% en 2022

L'impact de la guerre en Ukraine s'ajoute maintenant à la tendance à la hausse des prix qui se produisait déjà depuis plus d'un an en raison de la réactivation de l'économie post Covid-19 et des ruptures dans la chaîne d'approvisionnement. Nous estimons que la hausse des prix des matières premières et de l'énergie associée à la hausse du coût de la main d'œuvre va induire une augmentation des coûts des nouvelles constructions d'environ 10 % en 2022.

Le plafonnement de la hausse des loyers décourage une partie des investisseurs

Devant l'inflation record en Espagne, le Gouvernement a décidé que la hausse des loyers serait au maximum de 2% jusqu'en juin. De très nombreux investisseurs ont donc décidé de décaler leur investissement après juin. Mais beaucoup d'entre eux pensent aussi que cette mesure sera reconduite pour plusieurs mois, voire plusieurs années ! L'expérience de la limitation des prix des loyers en Catalogne a montré que toute mesure non incitative sur le marché de la location a des conséquences immédiates telles que le retrait du produit du marché, l'augmentation des prix et la difficulté d'accès au marché pour les nouveaux locataires.

Polémique sur la valeur de référence

Depuis le 1er janvier 2022, la nouvelle valeur de référence du Cadastre constitue la base imposable pour des impôts aussi importants que les droits de mutation (ITP), les droits de timbre (AJD) et les droits de succession et de donation (ISyD). En d'autres termes, c'est la clé pour déterminer le montant de l'impôt à payer sur l'achat, l'héritage ou la donation d'un logement ancien. Le gouvernement a inclus cette modification dans la loi 11/2021 sur les mesures de prévention et de lutte contre la fraude, approuvée l'été dernier. Et dans ses premiers mois d'application, elle a déjà un impact direct et négatif sur les contribuables. Elle provoque une forte augmentation de certaines évaluations immobilières. Et, par conséquent, une augmentation des règlements fiscaux que les contribuables doivent effectuer.

Dans 9 cas sur 10, notre expérience est que la valeur de référence est inférieure à la valeur de vente du bien. Mais, selon le journal El Economista, des valeurs de référence peuvent être supérieures de plus de 60 % à la valeur qui figure dans les actes. Dans certains cas, la "nouvelle" évaluation fiscale est même deux fois supérieure à la valeur des actes ! Jusqu'à présent, le contribuable soumettait l'avis d'imposition sur la base de la valeur de l'acte et si le fisc n'était pas satisfait, il devait prouver que cette valeur ne correspondait pas à la valeur du marché. Le problème est que la loi renverse la charge de la preuve et c'est désormais le contribuable qui doit démontrer et prouver que la valeur de référence du Cadastre ne correspond pas à la valeur marchande de son habitation.

Création de "La Autoridad de Defensa del Cliente Financiero"

Le Conseil des ministres a approuvé le projet de loi portant création de la « Autoridad de Defensa del Cliente Financiero » (l'Autorité administrative indépendante pour la défense des clients financiers). Ses services seront gratuits pour les usagers. Les décisions seront contraignantes pour l'institution financière lorsque les montants réclamés seront inférieurs à 20.000 euros. Le champ d'application de cette autorité comprendra non seulement les produits bancaires, mais aussi les produits d'assurance, les produits du marché des valeurs mobilières et les nouveaux produits financiers complexes tels que les crypto-actifs. Les personnes physiques ou morales clientes de services financiers pourront déposer des plaintes auprès de l'Autorité pour d'éventuelles violations des règles de conduite, des bonnes pratiques et des usages financiers, ainsi que pour le caractère abusif de clauses déclarées comme telles par les tribunaux correspondants en matière de contrats financiers. En outre, le projet de loi concerne tous les établissements financiers : établissements de crédit, sociétés de services d'investissement, compagnies d'assurance, établissements de crédit financier, plateformes de financement participatif, prêteurs et intermédiaires de crédit, établissements de paiement et de monnaie électronique et émetteurs et prestataires de services du secteur dit des fintechs et des crypto-actifs. Sauf cas exceptionnels, cette nouvelle autorité de médiation résoudra les plaintes dans un délai maximum de 90 jours.

+25% à Barcelone pour la demande de bureaux

Selon CBRE, la demande de bureaux a été de 95 000 m² au premier trimestre 2022, soit 25% de plus qu'à la même période en 2021. C'est l'activité en périphérie et dans la zone sud (Zona Franca et Plaza Europa) qui a considérablement augmenté. Plus que dans le district 22@ qui avait enregistré des records au cours des derniers trimestres. Par secteur, le secteur des technologies continue de connaître une activité intense tirée par la croissance des entreprises. Outre ce secteur, celui de l'éducation est également très actif. La recherche de bâtiments durables et de qualité s'est intensifiée à la suite de la pandémie et, bien que le télétravail ait gagné du terrain dans la plupart des entreprises, le bureau reste le centre des opérations. En ce sens, Barcelone continuera d'être un pôle d'attraction pour les entreprises internationales, étant donné l'excellent stock d'espaces de bureaux existants et en construction, soit quelque 400.000 m². Sur ce stock, près de 20 % sont déjà pré-loués en raison de l'intérêt des entreprises à accéder à des bâtiments de la plus haute qualité afin d'offrir un meilleur bien-être à leurs employés.

Madrid 4ème place financière européenne

Le cabinet de conseil Z/Yen Partners établit chaque année un indice des centres financiers mondiaux. Dans le classement de cette année, Madrid est passée de la 9ème à la 4ème place des villes européennes ayant le plus grand potentiel financier, derrière Londres, Paris et Francfort. Dans le classement mondial, la capitale espagnole occupe la 18ème place. Sur le Vieux Continent, Londres, avec 726 points, est la ville la plus importante pour la finance, devant Paris (706 points), Francfort (694 points) et Madrid (690 points). Le classement mondial est mené par New York (759 points), suivi de Londres (726), Hong Kong (715), Shanghai (714), Los Angeles (713), Singapour (712), San Francisco (711), Pékin (710), Tokyo (708) et Shenzhen (707). Parmi les dix villes les plus influentes dans le secteur financier, six sont asiatiques, trois sont américaines et une est européenne.

Croissance réduite à 4,3% en 2022

Le gouvernement a réduit ses prévisions de croissance de l'économie espagnole à 4,3% pour 2022, soit 2,7 points de pourcentage de moins que ses précédentes estimations (7%), dans un contexte de forte incertitude due à l'impact de la guerre en Ukraine et à la forte inflation. Pour les années suivantes, le gouvernement prévoit une croissance de 3,5% en 2023, de 2,4% en 2024 et de 1,8% en 2025. Ces nouvelles prévisions gouvernementales sont cohérentes avec les estimations de toutes les organisations nationales et internationales qui, ces dernières semaines, ont abaissé leurs projections de croissance pour l'Espagne en 2022, entre 4,4% (Banque d'Espagne) et 4,8% (FMI).

Salaires à la traîne pour acheter un bien immobilier !

Les prix des logements continuent d'augmenter plus rapidement que les salaires dans la plupart des pays de l'OCDE. Bien que l'Espagne ne risque pas de connaître une bulle immobilière, le rapport entre la valeur des logements et les salaires en septembre 2021 est supérieur de près de 20 % à ce qu'il était en 2015, année de référence pour les statistiques de l'organisation. Les Pays-Bas, la Nouvelle-Zélande, le Portugal et le Luxembourg enregistrent des valeurs supérieures à 40% par rapport à il y a sept ans, respectivement 50%, 45%, 41% et 41%. Outre les pays déjà mentionnés, le différentiel est encore important dans des économies majeures comme le Canada (37%), l'Allemagne (34%) et les Etats-Unis (26%). En revanche, il convient de noter qu'il existe encore des pays où la hausse des prix de l'immobilier continue d'être inférieure à celle du revenu des ménages, notamment la Corée du Sud, la Finlande et l'Italie, même si la tendance y est à la hausse ces derniers temps.

Confidentiel et Express des News en Mai 2022

NEWS EN MAI 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- La pandémie (et le confinement qu'elle a entraîné) a provoqué une augmentation générale des prix de l'immobilier partout en **Europe**, à l'exception notable de l'Italie.
- La plus forte demande immobilière dans le sud de l'Europe ces derniers mois provient des **pays scandinaves**.
- La BCE devrait augmenter ses **taux de base** en juin prochain.
- Entre 2010 et 2021 dans l'**Union Européenne**, les prix de l'immobilier ont augmenté de 42% à l'achat et de 16% à la location.
- Pour la seule année **2021**, les prix de l'immobilier à l'achat ont augmenté de 9% dans l'UE.
- La **Banque Centrale Européenne** avertit d'un risque accru de bulle immobilière dans certains pays européens, mais pas en Espagne.
- Face à une hausse des prix de 50% en deux ans, le **Canada** a décidé de réduire l'accès à son marché immobilier résidentiel aux étrangers.

- La première **ville flottante et écologique** au monde, pouvant accueillir 12.000 habitants, sera construite à Busan en Corée-du-Sud.
- Les villes avec les **coûts de construction** les plus élevés sont Londres, Genève, Oslo, New York et Copenhague.
- **Alphabet** (Google) investira 9,5 milliards de dollars en 2022 dans des bureaux et centres de données aux USA.

NEWS EN MAI 2022 EN ESPAGNE

- Les 3 **villes les plus chères d'Espagne** pour un achat immobilier résidentiel sont Benahavis (Province de Malaga), Calvia (sur l'île de Majorque) et Marbella (Province de Malaga).
- L'Aire Métropolitaine de **Barcelone** investira 172 millions d'euros dans la réhabilitation de 13.650 logements.
- **A la hausse** en Espagne : le « senior living » (résidences pour personnes âgées), le « coliving » (partage d'espaces de vie et de travail), le « cohousing » (partage d'espaces de vie).
- L'Espagne demeure le pays préféré des **Français** pour voyager à l'étranger.
- Les **Britanniques** sont passés de 38% des acheteurs étrangers en 2008 à 11% en 2021.
- Classement des sociétés de « tasacion » : 1. Tinsa, 2. Sociedad de Tasación, 3. Gloval, 4. Gesvalt, 5. CBRE
- Inditex a ouvert en avril le plus grand **Zara** du monde (9000 m2) Plaza de España à Madrid en avril.
- Le Centre Commercial d'**Islazul** à Madrid est en vente pour 320 millions d'Euros.
- Le fonds Starwood Capital a acheté le siège de **Mediapro** pour 120 millions d'Euros.
- La Torre Azca à Madrid, propriété de la chaîne de magasins **El Corte Ingles**, est à la vente pour 230 millions d'euros.
- Bureaux&Co va ouvrir 8 espaces de **coworking** en Espagne, le premier à Gérone.
- **BBVA** fermera 500 agences bancaires d'ici 2027.
- L'**inflation** en avril 2022 a été de **+8,4%**, 1,4% de moins qu'en mars.

Source: *achetereunespagne.fr*

- **02/05/2022 - Les étrangers paient des prix record pour acheter une propriété en Espagne**

Les prix moyens de l'immobilier dépassent les 2 000 euros/m2, au plus haut depuis 2008, tandis que le prix moyen pour les non-résidents atteint un niveau record de 2 480 euros/m2.

Les étrangers ont fait un retour en force sur le marché du logement en Espagne et ont retrouvé les niveaux d'avant la pandémie en ce qui concerne les ventes et les achats.

Selon les statistiques des notaires espagnols, les étrangers ont effectué 63 934 transactions immobilières au second semestre 2021, soit 41,9 % de plus qu'au second semestre de l'année de la pandémie en 2020. De plus, les étrangers ont représenté 18,6 % de l'ensemble des ventes et achats à l'échelle nationale, en ligne avec la moyenne de la période 2012-2019. Entre juillet et décembre, plus de la moitié des transactions ont été formalisées par des résidents étrangers.

Toutes les régions autonomes d'Espagne ont enregistré une augmentation des transactions, avec en tête les îles Baléares (81,5%), les îles Canaries (57,1%), l'Andalousie (55%), la Cantabrie (50,5%) et la Communauté valencienne (44,9%). À l'autre extrémité se trouvent la Galice et la Castille et León, avec des augmentations inférieures à 10 %.

Mais s'il y a un chiffre frappant dans les statistiques notariales, c'est le prix moyen payé par les étrangers lors de l'achat d'une propriété en Espagne. En moyenne, les étrangers ont payé 2 016 euros par m² au second semestre 2021, en hausse de 14,3 % par rapport à 2020. L'immobilier espagnol bon marché peut être plus difficile à trouver de nos jours, et c'est le chiffre le plus élevé depuis le second semestre 2008 (2 125 euros/ m²), supérieur de 31 % à ce qu'ils ont payé en moyenne au second semestre 2013, qui reste un plus bas historique (1 540 euros/m²).

Ce prix moyen comprend les achats effectués par les étrangers non-résidents et les résidents étrangers. Et dans le cas des non-résidents qui achètent une propriété en Espagne, le prix moyen a atteint un niveau record de 2 500 euros/m². Concrètement, les notaires évaluent le prix moyen à 2 481 euros, en hausse de 11,8 % sur un an, renouvelant le record déjà établi au premier semestre (2 452 euros/m²). Dans le cas des résidents étrangers en Espagne, le prix moyen s'élevait à 1 567 euros/m², le chiffre le plus élevé depuis le premier semestre 2011.

Dans tous les cas, les deux moyennes sont supérieures à ce que les acheteurs nationaux ont payé au second semestre de l'année dernière (1 503 euros/m²), le plus élevé depuis exactement une décennie.

Les nationalités qui paient le plus

Quelles nationalités paient le plus pour vivre en Espagne ? Et qui achète le plus de propriétés ? Les expatriés britanniques sont redevenus les étrangers qui ont été les principaux protagonistes des ventes et des achats de maisons en Espagne, reprenant la première place qu'ils avaient perdue au premier semestre 2021 pour la première fois depuis que les notaires collectent des données, et qui avait été occupé par les marocains. Concrètement, les Britanniques ont officialisé 7 560 transactions entre juillet et décembre (11,9 % du total), suivis des Allemands (10,4 %) et des Français (8,3 %). Le groupe de nationalités comprenant tous les autres étrangers hors UE représentait 11,4 %.

En termes de variation sur un an, les ventes et les achats qui progressent le plus sont ceux des Néerlandais (104,1 % sur un an), des Irlandais (99,3 %) et des Allemands (84,9 %).

En termes de prix, les prix moyens au mètre carré les plus élevés ont été payés par les acheteurs de Suède (2 752 euros/m²), du Danemark (2 750 euros/m²), d'Allemagne (2 741 euros/m²), des États-Unis (2 601 euros/m²) et de la Suisse (2 479 euros/m²). Le prix moyen payé par l'ensemble des étrangers (2 016 euros) a également été dépassé par les acheteurs de Norvège, des Pays-Bas, de Russie, de France, d'Italie et de Belgique, tandis que les prix les plus bas ont été payés par les Marocains (688 euros/m²), les Roumains (990 euros/m²) et Équatoriens (1 087 euros/m²).

Les prix qui ont le plus augmenté sont ceux payés par les Américains (23,4%) suivis des Argentins (19,6%). Seuls les prix payés par les ressortissants chinois (-5,2%) et russes (-1,6%) ont baissé.

Propriétés à vendre en Espagne

L'Espagne est l'un des meilleurs pays au monde pour les expatriés et si vous envisagez de déménager, consultez notre guide des meilleurs endroits où vivre en Espagne et la large gamme de propriétés à vendre en Espagne sur [idealista](https://www.idealista.com).

Source : [Idéalista.com](https://www.idealista.com)

- **22/05/2022 - Chine : La banque centrale baisse encore ses taux pour soutenir l'immobilier**

La Banque centrale chinoise a pris la décision, pour la 2ème fois de l'année de diminuer ses taux d'intérêt pour stimuler le marché immobilier.

Des taux de crédit en baisse pour réduire le coût de l'emprunt

La Banque centrale chinoise a abaissé vendredi, pour la seconde fois cette année, un taux de référence pour les prêts hypothécaires, une mesure destinée à soutenir l'économie et un secteur immobilier à la peine.

L'immobilier et la construction pèsent plus du quart du PIB de la Chine. Ils ont joué un rôle clé pour la reprise post-pandémie en 2020.

Mais les déboires du poids lourd Evergrande, étranglé par un endettement abyssal, a fragilisé tout le secteur, auparavant locomotive de l'économie chinoise.

Le « loan prime rate » (LPR) à cinq ans, qui constitue la référence pour les prêts hypothécaires, a été abaissé de 4,6% à 4,45%, a indiqué la banque centrale. Le LPR à cinq ans avait connu une première baisse en janvier. La mesure doit permettre de réduire les coûts d'emprunt sur le marché.

« Cela va stimuler le marché immobilier et foncier, ce qui est essentiel pour les finances des gouvernements locaux », dont une grande partie des revenus sont tirés de la pierre, souligne l'analyste Chaoping Zhu, de la banque d'affaires JP Morgan. Cette décision « jette les bases pour une reprise de la demande en logements », estime l'analyste Julian Evans-Pritchard, du cabinet Capital Economics.

La baisse des taux rassure les marchés financiers

La mesure, perçue comme un soutien au secteur immobilier, a galvanisé les Bourses chinoises. La place de Hong Kong a clôturé en hausse de près de 3% vendredi, tandis que celles de Shanghai et Shenzhen ont gagné plus de 1%.

Pour réduire l'endettement du secteur immobilier, Pékin a durci depuis 2020 les conditions d'accès au crédit pour les promoteurs. Résultat: de nombreux groupes se retrouvent depuis l'an dernier à court de liquidités, dont le numéro un du secteur Evergrande.

La mauvaise santé financière de ce mastodonte a pénalisé par ricochet ses concurrents, les acheteurs hésitant de plus en plus à investir dans l'immobilier.

Ces derniers mois, les ventes et les prix des biens immobiliers s'affichent en repli dans de nombreuses villes. La situation sanitaire actuelle, qui entraîne restrictions aux déplacements, voire confinements, et pèse sur le pouvoir d'achat des Chinois, accentue par ailleurs la pression sur le secteur.

Sunac, l'un des principaux promoteurs de Chine, a ainsi annoncé début mai être en défaut de paiement, moins de six mois après Evergrande. Sunac est le plus gros promoteur chinois à faire défaut cette année.

Des mesures de soutien ciblées et un grand plan de relance

Le LPR à un an, qui constitue la référence des taux les plus avantageux que les banques peuvent offrir aux entreprises et aux ménages, reste lui inchangé à 3,7%. Pour soutenir l'économie, la Banque centrale opte pour des « mesures de soutien ciblées » et non « un grand plan de relance », relève M. Evans-Pritchard.

Le LPR à un an avait été abaissé en janvier.

La décision de la Banque centrale intervient au moment où la Chine affronte sa plus forte poussée épidémique depuis l'apparition du Covid-19.

La stratégie zéro Covid, défendue bec et ongles par le pouvoir, est de plus en plus contestée par la population et surtout les milieux d'affaires, qui s'alarment des menaces que font peser les confinements sur l'activité.

La Chine a dévoilé lundi ses pires performances économiques depuis deux ans, avec une consommation au plus bas et un chômage proche du record absolu.

Le Premier ministre chinois Li Keqiang avait plaidé mercredi pour des mesures « d'urgence » pour soutenir l'économie nationale.

Pékin doit « agir vite et fort pour éviter une récession », prévient l'économiste Zhiwei Zhang, du cabinet Pinpoint Asset Management.

Ce ralentissement de l'économie met en péril l'objectif de croissance de 5,5% fixé par Pékin, dans une année politiquement sensible qui devrait voir le président Xi Jinping être reconduit à la tête du Parti communiste chinois (PCC).

Le parti tire sa principale légitimité de l'augmentation du pouvoir d'achat de la population.

Nombre d'économistes doutent cependant que le pays parvienne à son objectif, qui marquerait en Chine la plus faible croissance depuis 1990, hormis 2020, année initiale de la pandémie.

Source : My Sweet'Immo.com

• 20/05/2022 - Les ventes immobilières au plus bas depuis seize ans en Chine

Le secteur immobilier, déjà en difficulté depuis fin 2021, subit de plein fouet la politique zéro Covid, qui empêche les transactions d'avoir lieu. Au point que les défauts s'accumulent dans ce secteur crucial pour l'économie chinoise.

Cela pourra-t-il suffire ? Vendredi 20 mai, la Chine a réduit son taux de référence à cinq ans pour les emprunts immobiliers, le ramenant à 4,45 %. C'est la seconde réduction en 2022, car Pékin cherche à relancer à tout prix le secteur du logement, en grandes difficultés du fait, notamment, de la stricte politique zéro Covid observée par le pays. Si les prix des logements tiennent encore, pour l'instant, affichant une quasi-stabilité en avril (-0,2 %), les transactions se sont effondrées sur le même mois de 46,6 % sur un an, en avril, soit leur plus forte baisse depuis 2006, d'après les chiffres du Bureau national des statistiques publiés lundi 16 mai.

Sur les quatre premiers mois de l'année, la baisse moyenne des ventes est de 29,5 %. Dans ce contexte, des centaines d'entreprises du secteur peinent à payer leurs dettes, dans le sillon d'Evergrande, le promoteur le plus endetté au monde, au bord de la faillite depuis la fin 2021, et en cours de restructuration depuis.

Double peine

Outre la baisse ciblée des taux d'emprunt, les autorités locales d'une cinquantaine de grandes villes ont déjà assoupli les règles d'accès à la propriété, abaissant, par exemple, le niveau de l'apport initial obligatoire pour les acheteurs. D'après les experts, les plus petites villes, qui n'entrent pas dans les statistiques officielles, font encore pire, affectant à la fois les revenus des gouvernements locaux et la confiance des propriétaires, qui voient la valeur de leur capital menacée.

Pour les promoteurs, c'est la double peine. Alors qu'ils devaient déjà, sous pression des pouvoirs publics, accélérer leur désendettement pour réduire les risques financiers, les confinements ont gelé leur activité. « Les confinements ont touché non seulement Shanghai, mais aussi des dizaines de grandes villes : cela veut dire des agences fermées et des visites impossibles. Dans ces villes, les gens ont aussi reporté leurs achats, parce qu'ils anticipaient à la fois une baisse des prix plus prononcée et des taux d'emprunts, qui vient d'avoir lieu », explique Dan Wang, économiste en chef pour la Chine à la banque hongkongaise Hang Seng.

Jeudi 12 mai, Sunac, troisième promoteur chinois en matière de ventes en 2021, a annoncé faire défaut sur une échéance de dette de 742 millions de dollars (701,7 millions d'euros) et a prévenu qu'il ne pourrait pas honorer ses prochaines échéances. C'était le premier défaut majeur d'un promoteur chinois sur des dettes en dollars depuis celui d'Evergrande, en décembre 2021. Sur le marché domestique, en revanche, les retards de paiements s'accumulent : Kaisa, Zhongliang, Shimao, Aoyuan et d'autres ont fait défaut, ces derniers mois, entraînant souvent leurs fournisseurs dans leur chute. Sur 2 193 entreprises en défaut de paiement répertoriées par la plate-forme officielle Shanghai Commercial Paper Exchange Corporation, au 30 avril 2022, 1 314 étaient des entreprises de « l'immobilier, la construction ou la rénovation des bâtiments ».

Source : [lemonde.fr](https://www.lemonde.fr)

• **18/05/2022 - Chine : les prix immobiliers en baisse en avril**

BEIJING, 18 mai (Xinhua) -- Le marché immobilier de la Chine a poursuivi une baisse en avril, alors que les villes de deuxième et de troisième rang ont constaté une diminution de leurs prix immobiliers, a-t-on appris mercredi du Bureau d'Etat des statistiques (BES).

Les prix des logements neufs dans les quatre villes de premier rang, à savoir Beijing, Shanghai, Shenzhen et Guangzhou, ont légèrement progressé de 0,2% en glissement mensuel en avril, soit une baisse de 0,1 point de pourcentage par rapport au chiffre enregistré en mars, d'après le BES.

Les prix des logements anciens dans ces quatre villes ont augmenté de 0,4% en base mensuelle, inchangés par rapport à la croissance de mars.

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 0,6%.

Les données publiées mercredi ont montré que les prix des logements anciens dans les villes de deuxième rang avaient légèrement baissé de 0,3% en base mensuelle, alors que ceux dans les villes de troisième rang étaient en baisse de 0,3% en glissement mensuel.

Les prix immobiliers dans les 70 villes majeures ont démontré une diminution dans l'ensemble, tandis que plus de villes ont constaté un recul des prix de leurs logements, a indiqué Sheng Guoqing, statisticien supérieur du BES, ajoutant qu'en glissement annuel, ces villes ont constaté une diminution de prix de leurs logements ou un ralentissement de croissance.

En glissement annuel, les prix de nouveaux logements dans les villes de premier rang ont augmenté de 3,9% en avril, en baisse de 0,4 point de pourcentage par rapport au niveau de mars. Les prix de nouveaux logements dans les villes de deuxième rang étaient en hausse de 1% sur un an, tandis que ceux dans les villes de troisième rang étaient en baisse de 1,5% sur un an.

Source: [French. news.cn](https://www.french.news.cn)

• **16/05/2022 - Chine : l'investissement immobilier en baisse de 2,7%**

L'investissement dans la promotion immobilière en Chine a diminué de 2,7% en glissement annuel au cours des quatre premiers mois de 2022, contre une hausse de 0,7% au premier trimestre, selon les données du Bureau d'Etat des statistiques (BES) publiées lundi.

L'investissement total dans l'immobilier au cours de la période s'est élevé à 3.920 milliards de yuans (environ 578 milliards de dollars), selon le BES.

L'investissement dans les bâtiments résidentiels a atteint 2.950 milliards de yuans, soit une baisse de 2,1% en glissement annuel.

Les ventes de logements commerciaux en termes de surface au sol ont totalisé 397,68 millions de mètres carrés pendant les quatre premiers mois, soit une baisse de 20,9% sur un an.

En termes de valeur, les ventes de logements commerciaux ont chuté de 29,5% à 3.780 milliards de yuans de janvier à avril.

L'indice du climat de la promotion immobilière établi par le BES était de 95,89 points en avril.

Source: French. china.org.cn

- **12/05/2022 - Chine : le promoteur immobilier Sunac en défaut de paiement**

L'entreprise devait rembourser le mois dernier 29,5 millions de dollars mais n'avait pu honorer l'échéance.

Dans le rouge : Sunac, l'un des principaux promoteurs immobiliers de Chine, a annoncé jeudi être en défaut de paiement, moins de six mois après le géant national Evergrande. L'immobilier et la construction, qui pèsent plus du quart du PIB de la Chine, ont longtemps servi de locomotive pour l'économie et joué un rôle capital pour la reprise après la première vague épidémique en 2020. Mais pour réduire l'endettement du secteur, Pékin a durci les conditions d'accès au crédit pour les promoteurs immobiliers. Résultat, de nombreux groupes se retrouvent depuis l'an dernier à court de liquidités, dont le numéro un du secteur Evergrande.

La mauvaise santé financière de ce mastodonte a pénalisé par ricochet ses concurrents, les acheteurs hésitant de plus en plus à investir dans la pierre. La situation sanitaire actuelle, qui entraîne restrictions aux déplacements, voire confinements, et pèse sur le pouvoir d'achat des Chinois, accentue par ailleurs la pression sur le secteur. Sunac devait rembourser le mois dernier 29,5 millions de dollars (28 millions d'euros) sur des intérêts d'emprunt mais n'avait pu honorer l'échéance. Le groupe disposait d'un délai de grâce de 30 jours qui a pris fin mercredi. À cette échéance, Sunac n'avait «pas remboursé» la somme, a indiqué jeudi le groupe dans un communiqué adressé à la Bourse de Hong Kong, où il est coté.

Un contrat à 63 milliards de yuans

L'immobilier connaît des «*changements radicaux*» qui ont entraîné pour Sunac une «*baisse significative*» des ventes depuis le second trimestre 2021, et un accès à de nouveaux financements «*de plus en plus difficile*», a admis le groupe basé à Tianjin. Sunac est le plus gros promoteur chinois à faire défaut cette année. Trois autres délais de grâce arriveront à échéance pour lui à la fin du mois. Mais le groupe a d'ores et déjà averti qu'il ne pourrait pas non plus les honorer. Sunac dit vouloir résoudre «*dans un délai raisonnable*» ses problèmes de financement avec ses créanciers.

Sur un marché immobilier globalement morose, le groupe a rapporté une baisse d'environ 65% de ses ventes sur un an en mars et avril. En 2019, à son heure de gloire, Sunac revendiquait plus de 50.000 employés. Deux ans plus tôt, la firme avait fait l'acquisition d'hôtels et de sites touristiques du conglomérat Wanda, un compatriote alors épinglé par Pékin pour sa frénésie d'achats à l'étranger et son endettement. Pour cette transaction, présentée par la presse à l'époque comme le «*contrat du siècle*», Sunac avait dépensé 63 milliards de yuans (8,8 milliards d'euros au taux actuel).

Ces investissements tous azimuts ne sont pas sans rappeler ceux d'Evergrande, qui outre l'immobilier, voyait un potentiel de croissance dans le tourisme, le numérique ou encore la voiture électrique. Mais le groupe s'est retrouvé étranglé l'an dernier par une dette abyssale d'environ 260 milliards d'euros. Et il n'avait pu honorer des remboursements, se débattant par ailleurs pour livrer des appartements déjà payés par des acheteurs. En décembre 2021, l'agence de notation Fitch a déclaré le groupe en défaut de paiement. Pour sortir la tête de l'eau, Evergrande tente ces derniers mois de vendre des actifs et de réduire ses participations dans d'autres entreprises. Le groupe a ainsi cédé en mars pour 3,6 milliards de yuans (510 millions d'euros) un vaste projet immobilier à Hangzhou (est de la Chine). Menacé par une croissance atone et des restrictions sanitaires qui plombent son économie, le pouvoir chinois arrondit de son côté les angles avec un secteur sous pression depuis des mois.

Pékin a ainsi apporté fin avril son soutien à l'immobilier et appelé à un développement sain du secteur, au moment où plusieurs villes lèvent le pied sur certaines contraintes réglementaires.

Source: Le Figaro avec AFP