

FAITS MARQUANTS DU MOIS DE SEPTEMBRE 2022

Maroc

- ▶ Difficultés d'approvisionnement en matières premières de 42% des entreprises de la construction au 3ème trimestre 2022 ;
- ▶ Difficulté dans la trésorerie de 66 % des chefs d'entreprise;
- ▶ Etablissement à 75% du taux d'utilisation des capacités de production (TUC) dans le secteur de la construction ;
- ▶ Démarrage des concertations régionales du dialogue national de l'urbanisme et de l'habitat ;
- ▶ Progression de l'offre des locations saisonnières de 43,1 % entre mai et août 2022 par rapport à la même période de 2021 ;
- ▶ Croissance de l'encours des crédits de 2,28%, passant de 289,77 milliards de dirhams à fin juillet 2021 à 296,37 milliards de dirhams à fin juillet 2022 ;
- ▶ Diminution des ventes de ciment de 5,4% au cours du mois d'août ;
- ▶ Baisse des ventes de ciment de 12,4%, durant la période de mars à juillet 2022 ;
- ▶ Quasi-Stagnation des crédits aux promoteurs immobiliers par rapport à fin juillet 2021 (-0,2%) ;
- ▶ Baisse importante en glissement annuel des transactions pour les biens résidentiels (-20,4%) et les terrains (-37,7%) et une hausse (+7,2%) qui concerne l'immobilier professionnel ;
- ▶ Stagnation du marché immobilier marocain avec un taux de croissance inférieur à 1% à la fin du deuxième trimestre 2022 ;
- ▶ Hausse du chiffre d'affaires du groupe Al Omrane qui a atteint 1,698 milliard de dirhams au titre des six premiers mois de cette année, en hausse de 1,8% par rapport à la même période de 2021.

France

- ▶ Hausse des taux d'intérêt moyen de 1,82 % sur les crédits immobiliers souscrits en août 2022;
- ▶ Chute du montant global de l'investissement dans le logement en France de 18 % au premier semestre 2022 et de 47 % au seul deuxième trimestre ;
- ▶ Chute de la production de crédit immobilier de près de 30% au troisième trimestre ;
- ▶ Baisse du prix du mètre carré à Paris de 0,8 % sur un an ;
- ▶ Revalorisation des taux d'usure au 1er octobre.

Etats-Uni

- ▶ Rebondissement de +12,2% du nombre total de mises en chantier aux États-Unis pour août 2022 ;
- ▶ Baisse de -4% des permis de construire au cours des huit premiers mois de 2022 par rapport à la même période en 2021 ;
- ▶ Rebondissement des ventes de maisons neuves aux Etats-Unis au mois d'août, mettant fin à six mois consécutifs de baisse, pour s'établir à 685.000 logements vendus ;
- ▶ Recul de 0,4% (près de 20% sur un an) des ventes de logements anciens, qui représentent quelque 80%, elles ont connu un septième mois consécutif de repli ;
- ▶ Décélération des prix de l'immobilier aux USA, les prix ont en effet grimpé de 16,1% sur un an en juillet après +18,7% en juin ;
- ▶ Rebondissement de l'indice des refinancements de crédit de 10,4% mais accuse une chute de 82,7% par rapport à l'an dernier ;
- ▶ Augmentation du prix des loyers à New York de 40% en un an.

Royaume-Uni

- ▶ En moyenne, en 2021, les salariés anglais avaient contracté un emprunt d'un montant 9,1 fois plus élevé que leurs salaires annuels, pour acquérir leur «home sweet home» ;
- ▶ Augmentation en flèche de 10 % des loyers en un an entre le mois d'avril et la fin de l'été ;
- ▶ Difficultés de 35% des entreprises de constructions britanniques pour recruter de la main d'œuvre en juillet 2022 ;
- ▶ Rebondissement du prix moyen d'une maison au Royaume Unie de 22% en 1 an;
- ▶ Baisse de 39% des biens disponibles sur le marché comparé à 2019.

Espagne

- ▶ Hausse des ventes de logements de 23% au premier semestre 2022 en plus que sur la même période en 2021 ;
- ▶ Signature de 600.000 transactions depuis le début de 2022 ;
- ▶ Augmentation des prix de l'immobilier résidentiel en Espagne de 0,4% en août par rapport à juillet ;
- ▶ Hausse des prix de l'immobilier à Madrid de 1,9% de juillet à août ;
- ▶ Progression de l'investissement locatif résidentiel au premier semestre 2022 de 26% sur un an ;
- ▶ Augmentation de 5 % du nombre de transactions dans l'immobilier résidentiel sur le littoral ;
- ▶ Augmentation du prix de l'immobilier résidentiel de 7,4% de juin 2021 à juin 2022, selon le Registre de la Propriété.

Chine

- ▶ Recul de 0,3% sur un mois des prix des logements neufs, qui étaient restés stables en juin et en juillet ;
- ▶ Baisse sur un an des prix pour le quatrième mois consécutif, de 1,3% en août ;
- ▶ Diminution des surfaces vendues le mois dernier de 22,58% par rapport à août 2021 ;
- ▶ Baisse des investissements dans l'immobilier en août de 13,8% sur un an ;
- ▶ Chute des mises en chantier de logements neufs de 45,7% en surface par rapport à août 2021 ;
- ▶ 40% des acheteurs n'ont toujours pas reçu les clefs de leur appartement ;
- ▶ Chute des ventes des promotions immobilières en Chine de 40% en juillet.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-8

- 29/09/2022 - Construction: les patrons anticipent une diminution de l'activité au T3
- 22/09/2022 - Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat: lancement des concertations régionales
- 22/09/2022 - Maroc : le marché des locations saisonnières en forte progression
- 21/09/2022 - Habitat: l'encours des crédits affiche une croissance de 2.28% à fin juillet 2022
- 20/09/2022 - Poursuite de la baisse de l'activité du secteur de construction, en dépit d'une légère atténuation, au mois d'août
- 15/09/2022 - Immobilier : Comment s'expliquent les indicateurs mitigés du secteur? Un expert répond
- 15/09/2022 - Le marché immobilier marocain continue de stagner en 2022
- 05/09/2022 - Al Omrane: le chiffre d'affaires en hausse de 1,8% au S1-2022

France

P 9-17

- 30/09/2022 - Impôts : vers un plafonnement de la taxe foncière 2023 pour protéger les propriétaires ?
- 30/09/2022 - Crédit immobilier : ce que change pour vous la nouvelle hausse des taux d'usure au 1er octobre
- 29/09/2022 - Crédit immobilier : une bonne nouvelle pour les emprunteurs à partir du 1er octobre
- 28/09/2022 - Crédit Immobilier : le Taux d'usure passera la barre des 3% au 1ER Octobre
- 27/09/2022- Acheter les murs d'un logement mais pas le terrain : un dispositif qui émerge en France
- 26/09/2022 - Baisse sensible de l'investissement dans l'immobilier résidentiel
- 16/09/2022 - Marché immobilier : les prévisions pour ces 12 prochains mois
- 13/09/2022 - Immobilier Septembre 2022 : les chiffres et informations du mois de Septembre
- 07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022

Etats-Unis

P18-19

- 30/09/2022 - Marché de l'habitation aux États-Unis en août
- 27/09/2022 - Après 6 mois de plongeon, les ventes de maisons neuves repartent aux États-Unis
- 27/09/2022 - Nouvelle décélération des prix de l'immobilier, selon l'indice S&P Case Shiller
- 21/09/2022 - Les taux du crédit immobilier au plus haut depuis 2008
- 19/09/2022 - Etats-Unis : indice du marché immobilier inférieur aux attentes
- 07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022

Royaume-Uni

P 20-22

- 30/09/2022 - Au Royaume-Uni, les turbulences financières mettent en péril le marché immobilier
- 23/09/2022 - Pourquoi les prix à la location se sont emballés ces derniers mois à Londres
- 16/09/2022 - Westminster & City News N° 28 - du 9 au 15 septembre 2022
- 07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022
- 02/09/2022 - Immobilier Royaume-Uni : Des signes de ralentissement après 2 ans de flambée

Espagne

P 23- 29

- 07/09/2022 - Le meilleur semestre de l'immobilier résidentiel depuis 15 ans !
- 06/09/2022 - L'Espagne cherche à rénover son parc immobilier
- 02/09/2022 - Acheter en Espagne : attention à la chute des stocks

Chine

P 30- 33

- 29/09/2022 - Bulletin d'analyse économique Chine (septembre 2022)
- 16/09/2022 - La mauvaise santé du marché immobilier se confirme
- 16/09/2022 - La stratégie "zéro Covid" des autorités chinoises a provoqué une crise immobilière sans précédent
- 07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022
- 05/09/2022 - Les perspectives du secteur immobilier chinois 2022 s'aggravent, les prix des logements sont en baisse
- 05/09/2022 - Chine : des dizaines d'immeubles neufs détruits en raison de la crise immobilière

[Lire le détail](#)

- **29/09/2022 - Construction: les patrons anticipent une diminution de l'activité au T3**

Les anticipations avancées par les chefs d'entreprises du secteur de la Construction, pour le 3ème trimestre 2022, font ressortir, globalement, une diminution de l'activité, selon le Haut-Commissariat au Plan (HCP).

Cette évolution, qui résulterait principalement de la baisse d'activité attendue dans le « Génie civil », serait accompagnée par une stabilité des effectifs employés, indique le HCP dans une note d'information sur les enquêtes trimestrielles de conjoncture relatives aux secteurs des industries manufacturières, extractives, énergétiques, environnementales et de la construction.

Au 3ème trimestre 2022, 42% des entreprises de la Construction ont rencontré des difficultés d'approvisionnement en matières premières. Concernant la trésorerie, 66% des chefs d'entreprise la jugent difficile.

Pour le T2-2022, l'activité dans le secteur de la Construction aurait connu une stabilité. Cette évolution aurait été due, d'une part, à la stabilité d'activité dans le « Génie civil » et, d'autre part, à la hausse d'activité dans la « construction de bâtiments ».

Les carnets de commande dans la construction se seraient situés à un niveau inférieur à la normale et l'emploi aurait connu une stabilité. Dans ces conditions, **le taux d'utilisation des capacités de production (TUC) dans le secteur de la Construction se serait établi à 75%.**

Source: ledesk.ma

- **22/09/2022 - Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat: lancement des concertations régionales**

Le ministère de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville a organisé, mercredi, sous le Haut Patronage de SM le Roi Mohammed VI, les concertations régionales dans le cadre du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Au total, douze rencontres ont eu lieu, simultanément, à travers les 12 régions du Royaume et ont accueilli 4.000 participants regroupant les élus, les professionnels, les investisseurs, les experts ainsi que représentants de la société civile, indique jeudi le ministère dans un communiqué.

Cette initiative, lancée par la ministre de l'Aménagement du territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la ville, Fatima Ezzahra El Mansouri, s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre des Hautes Instructions Royales visant à permettre aux citoyens de bénéficier d'un logement décent et de qualité et à encourager l'investissement productif et la création de la richesse et de l'emploi.

« L'objectif visé également est d'être à l'écoute des territoires, de l'échelle communale à l'échelle régionale et nationale, pour co-construire une vision commune innovante. Et pour cause, l'enjeu est de taille. En effet, la démographie galopante et l'urbanisation fulgurante que connaît notre pays se traduisent par une forte demande en matière de logements, d'équipements et de services. Cette situation interpelle les pouvoirs publics à préparer davantage les territoires à la réception de ce nouveau flux urbain, d'encadrer le secteur immobilier, de cibler la production de logement et d'accélérer les efforts de résorption du déficit en habitat », ajoute la même source.

Intervenant lors de la cérémonie officielle du lancement du Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat, le 16 septembre à Rabat, la ministre avait déclaré que ce dialogue « revêt une importance particulière car il permettra d'implémenter un Nouveau Modèle de Développement au niveau de l'Habitat et de l'Urbanisme, d'asseoir un cadre de référence national pour un développement urbain transparent, équitable, durable et incitatif, de proposer une offre en logement prenant en compte les exigences sociales, économiques et territoriales, d'établir un programme d'appui pour la promotion de territoires ruraux inclusifs et résilients et également de mettre en place une approche intégrée visant la sauvegarde et la revalorisation du patrimoine bâti ».

Prônant une approche innovante, ces concertations régionales visent également à réduire les disparités territoriales et à opérer une rupture avec les politiques publiques qui ont montré leurs limites tout en capitalisant sur les acquis et en adoptant de nouveaux paradigmes. La planification territoriale et la production d'espaces de vie se trouvent en première ligne pour accompagner cette transition urbaine et concrétiser ces transformations aux différentes échelles, régionales, métropolitaines, communales et auprès des différentes unités de voisinage.

L'ampleur des défis à venir impose la recherche de nouveaux modèles de planification et de modes d'habiter plus qualitatifs et plus innovants, souligne le ministère, ajoutant que ces concertations régionales ont connu l'organisation de quatre ateliers thématiques qui ont connu un franc succès et qui permettront de sortir avec des propositions pragmatiques et réalisables dans le temps qui serviront de socle à la nouvelle feuille de route dédiée à l'Urbanisme et l'Habitat, en rupture des politiques publiques sectorielles qui ont montré leurs limites.

Le premier atelier thématique concerne la « Planification urbaine et Gouvernance » pendant lequel les participants ont débattu de la réalité de l'urbanisme dans ses aspects organisationnels et opérationnels, de la problématique de la planification urbaine et de la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme et de leur gouvernance ainsi que des défis de la résilience et de la relance.

Le deuxième portant sur « l'offre en logement » a constitué une occasion pour les acteurs régionaux et locaux d'étudier la question du logement et des efforts à déployer dans le cadre pour la diversification de l'offre en logement et la mise en place d'un nouveau produit d'habitat adaptés aux capacités financières des citoyens.

Le troisième concerne « l'appui au monde rural et la réduction des disparités territoriales » au cours duquel les participants ont débattu des enjeux et des problématiques de l'urbanisme et de la construction dans le milieu rural qui souffre d'une iniquité territoriale. Les propositions ont porté sur les outils de la qualité et de la durabilité à exploiter comme leviers pour améliorer l'attractivité de ces territoires et par ricochet, améliorer les conditions de vie de la population.

Pour ce qui est du quatrième atelier, qui tourne autour du « cadre bâti », les acteurs du domaine de l'urbanisme et de l'habitat ont soulevé la problématique du cadre bâti comme étant l'une des manifestations des disparités sociales et territoriales. En tant que réceptacle de la politique de la ville, le cadre bâti a été présenté en tant que patrimoine à préserver et à valoriser et ce, en prenant en compte les enjeux de la qualité (architecturale et technique).

Les concertations régionales ont été marquées par la présentation de la plateforme numérique de concertation lancée par le ministère le 20 septembre, qui permettra d'assurer une large participation des citoyennes et des citoyens à ce Dialogue National de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Ladite plate-forme numérique, accessible via le lien « <http://dialogue.matnuhpn.gov.ma/> » vise également à ouvrir la voie à toutes les forces vives du pays, pour présenter leurs propositions et suggestions afin de contribuer à l'adoption de recommandations visant à développer une nouvelle approche dans les domaines de l'Urbanisme et de l'Habitat, conclut le communiqué.

Source: MAP

- **22/09/2022 - Maroc : le marché des locations saisonnières en forte progression**

Le marché des locations saisonnières est en pleine croissance au Maroc, avec une nette progression de l'offre et de la demande de mai à août par rapport à la même période de l'année dernière.

Selon l'étude réalisée par Mubawab, **l'offre des locations saisonnières a progressé de 43,1 % entre mai et août 2022 par rapport à la même période de 2021**, ce qui représente une augmentation de 46,4 % pour les appartements et 23,8 % pour les villas. Les prix à la location ont aussi connu une hausse notable, surtout dans la région du Nord où la nuitée en appartement coûte 500 dirhams à Martil (+67 % par rapport à 2021), 300 dirhams à Chefchaouen (+50 %), 500 dirhams à Al Hoceima (+25 %) et 700 dirhams à Tétouan (+75 %). La nuitée dans une villa, quant à elle, coûte 3 700 dirhams à Tanger, 4 000 dirhams à M'diq, 3 600 dirhams à Cabo Negro et 3 100 dirhams à Martil.

Les prix des loyers des appartements meublés flambent à Agadir : La demande affiche également une forte hausse (+94 %) sur la période de mai à août par rapport à 2021, soit une augmentation de +104 % pour les appartements et +18 % pour les villas. Dans le Nord, la demande a explosé, atteignant des niveaux records en ce qui concerne les appartements (+115 %) à Tanger, Martil, Assilah, M'diq et Saidia. Pour les villas, la hausse a été notée dans les villes de Tanger (+58 %), d'Essaouira (+66 %), d'Agadir (+47 %) et de Bouznika (+230 %).

Source : Bladi.net

- **21/09/2022 - Habitat: l'encours des crédits affiche une croissance de 2.28% à fin juillet 2022**

Lancé le 17 septembre, le dialogue national de l'urbanisme et de l'habitat se poursuit. En attendant le lancement d'une nouvelle politique publique dans le domaine, c'est l'occasion de passer au crible l'état du secteur. Cet article est une revue de presse tirée du quotidien Aujourd'hui le Maroc.

Après avoir été lancé le 17 septembre, le dialogue national de l'urbanisme et de l'habitat se déclinera au niveau régional le 21 septembre. Une initiative qui permettra de construire et d'insuffler une nouvelle politique publique dans le domaine, afin de répondre aux attentes des investisseurs et des citoyens, rapporte *Aujourd'hui le Maroc* dans son édition de ce 21 septembre.

Mais dans quel état est le secteur? La réponse en quelques chiffres. Selon les statistiques du Département de l'habitat et de la politique de la ville, 268.189 foyers ont bénéficié du fonds Damane Assakane depuis sa création et 201.530 de la garantie Fogarim depuis 2004, année de son lancement, jusqu'à fin juillet 2022. Ainsi, les prêts accordés atteignent 31,89 milliards de dirhams, précise le journal. **L'encours des crédits affiche une croissance de 2,28%**, passant de 289,77 milliards de dirhams à fin juillet 2021 à 296,37 milliards de dirhams à fin juillet 2022, offrant ainsi un taux de contribution à l'économie de 24,3%.

Pour sa part, le taux débiteur appliqué par les banques se situe à 4,65% au deuxième trimestre 2022 contre 4,52% durant le même semestre de l'année dernière (+2,88%). Quant aux investissements directs étrangers dans l'immobilier, ils progressent de 14,45%, s'élevant à 6,60 milliards de dirhams en 2021 contre 5,77 milliards de dirhams en 2020.

Autre indication: l'évolution du programme d'habitat social à 250.000 dirhams. Il est en stagnation. Près de 2,11 millions d'habitations de cette catégorie ont été achevées (1.507 conventions entre 2010 et juillet 2022), nous apprend le journal.

Côté BTP, le secteur a généré 72,03 milliards de dirhams en 2021 contre 64,23 milliards de dirhams en 2020, soit une amélioration de 12,2%. Et le journal de souligner que sa contribution dans la valeur ajoutée est de 6,3% et celle dans la formation brute du capital fixe de 54,8% en 2021 (189,93 milliards de dirhams contre 162,34 milliards de dirhams en 2020).

Source: consonews.ma

- **20/09/2022 - Poursuite de la baisse de l'activité du secteur de construction, en dépit d'une légère atténuation, au mois d'août :**

La tendance globalement à la baisse des ventes de ciment, entamée à partir au mois de mars de cette année, faisant suite notamment aux perturbations conjoncturelles internationales, se poursuit, au mois d'août 2022, bien qu'en atténuation. En effet, **les ventes de ciment ont diminué de 5,4% au cours du mois d'août**, après avoir enregistré **une baisse de 12,4% durant la période de mars à juillet 2022**. Au terme des huit premiers mois de 2022, les ventes de ciment se sont repliées de 7,2%, compte tenu d'une hausse de 5,8% à fin février 2022. Ces ventes avaient enregistré une croissance de 19,3% à fin août 2021.

Comparativement à leur niveau pré-crise, elles sont en retrait de 7,7%. L'atténuation de la baisse, en glissement annuel, enregistrée au cours du mois d'août 2022, tient notamment, à la bonne performance enregistrée au niveau des ventes des segments du béton prêt à l'emploi (+31%), du bâtiment (+17,6%) et de l'infrastructure (+11%), en atténuation des reculs constatés au niveau des ventes des segments de distribution et du préfabriqué de 15,7% et de 2,7% respectivement. Au terme des huit premiers mois de 2022, les ventes du segment du béton prêt à l'emploi et de celui de l'infrastructure se sont renforcées respectivement de 5,4% et 6,7%. Quant au financement des opérations immobilières, la croissance des crédits à

l'immobilier, à fin juillet 2022, s'est légèrement accélérée par rapport au mois précédent, soit +2,3% à plus de 296 milliards de dirhams, après +2,1% un mois plus tôt et +3,8% à fin juillet 2021. Cette évolution est attribuable à la hausse des crédits à l'habitat de 2,6% (après +2,5% et +6,7% respectivement). En revanche, **les crédits aux promoteurs immobiliers ont quasiment stagné par rapport à fin juillet 2021 (-0,2%)**.

Source : finances.gov.ma

- **15/09/2022 - Immobilier : Comment s'expliquent les indicateurs mitigés du secteur? un expert répond**

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) s'est apprécié au deuxième trimestre de 2022 de 0,4%, en glissement annuel, d'après Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC), tandis que le nombre de transactions a baissé de 22,5%. Comment s'expliquent ces indicateurs mitigés ?

Dans une interview, l'expert en immobilier et auteur du guide « Répons'IMMO », Amine Mernissi, commente ces résultats en dents de scie et livre par la même occasion son point de vue sur les perspectives de ce secteur.

1. Comment s'explique la légère hausse de l'indice des actifs immobiliers?

Peut-on vraiment parler de hausse, quand cette dernière évolue d'un petit 0,4% sur un an pour l'indice des prix et que les transactions dévissent eux de 22,5% sur la même période ! D'un trimestre à l'autre, l'IPAI du second trimestre 2022 affiche certes une hausse timide des prix des actifs immobiliers de 0,2% par rapport au 1er trimestre 2022 qui est en réalité une quasi-stagnation et de l'autre côté une hausse de 4,6 % pour les transactions.

Par conséquent, comment ne pas voir dans ces indicateurs erratiques l'expression d'un secteur qui se cherche! Ou je dirais qu'en glissement annuel, les chiffres sont peu reluisants malgré un léger frémissement durant ce deuxième trimestre 2022, qui cependant reste à confirmer pour constituer un réel motif d'espoir en matière de projection pour le secteur.

2. Cette hausse n'a concerné que certaines villes comme Casablanca, Rabat et Tanger? Comment s'explique cette disparité ?

Lorsque l'on parle de Casablanca, Rabat ou Tanger, nous parlons de ville métropole à l'échelle du Maroc (et pas que), et où l'activité immobilière et par extension économique demeure à un niveau relativement soutenu en raison de plusieurs facteurs : poids économique, centralité administrative, population, position géographique, attraits pour l'investissement, potentiel touristique, etc. Par conséquent, que l'indice des prix des actifs immobiliers évolue en territoire positif même si cela reste des progressions somme toute modeste... Casablanca (0,6%), Rabat et Tanger (0,8%) entre le 2ème et le 1er trimestre 2022 traduit le fort impact de ces villes sur le tissu économique national, mais également la présence d'une demande captive en matière d'habitat.

Bassin d'emplois, tourisme, densité des services administratifs constituent autant d'agents économiques et in fine de ménages ayant besoin de se loger ! Donc, oui si les prix de l'immobilier augmentent dans ces villes c'est qu'elles bénéficient (encore) actuellement d'une demande relativement stable en besoins de logements, nonobstant les difficultés économiques et sociales que peuvent vivre les ménages marocains y compris dans ces villes.

3. Comment peut-on interpréter la baisse des transactions pour les biens résidentiels et terrains, alors qu'il y a une hausse de celles des biens à usage professionnel ?

En glissement annuel, la baisse importante des transactions pour les biens résidentiels (-20,4%) et les terrains (-37,7%) expriment un grand malaise. La crise économique corollaire de la crise Covid puis la crise inflationniste mondiale depuis début 2022 qui s'en est suivie, ont largement entamé le pouvoir d'achat des Marocains.

Même le foncier, qui en temps de crise, constitue une valeur refuge, rencontre des difficultés à trouver preneur. Et en période d'incertitude économique, le resserrement des conditions de crédit et la solvabilité des ménages passés au crible contribuent aussi à ralentir l'appétence à devenir propriétaire... Enfin, la pénurie de logements dits pour la classe moyenne disponibles au niveau du marché immobilier national dans sa globalité, et l'absence d'horizon nouveau pour le logement social à 250.000 DH, font du secteur immobilier un secteur en mal de produits nouveaux, à même de stimuler la demande et de répondre à de nouveaux besoins, pourtant exprimés maintes fois.

Pour ce qui est de la **hausse (7,2%) qui a concerné l'immobilier professionnel**, cela traduit la relance économique post-covid, d'ailleurs observée au niveau mondial pour ce type d'actifs, et dont le Maroc n'a pas fait exception.

La parenthèse covid a créé de nouvelles conditions économiques. Des opportunités nouvelles à saisir et mais aussi des mouvements de faillite et de création d'entreprises, quand ce n'est pas d'extension ou de mutation d'activités qui ont animé le marché de l'immobilier d'entreprise.

4. Quelles sont les perspectives du secteur pour le reste de l'année 2022 ?

Si le 3ème et 4ème trimestre restaient sur une tendance haussière à l'instar du 2ème trimestre, cela réduirait d'abord les pertes enregistrées sur une année glissante. Ensuite, il reste à observer le comportement des MRE cet été et le quantifier du point de vue de la dynamique de marché. C'est en effet un baromètre suffisamment puissant qui à lui seul peut grossir les traits. En enfonçant ou au contraire corrigeant les chiffres du secteur. Et ceux de l'IPAI du 3ème trimestre révéleront en partie ce qu'il en est.

Enfin, si l'année 2022 est dans son dernier quart, aujourd'hui tous les regards sont tournés vers 2023. En effet, l'espoir est placé dans ce que pourrait réserver la Loi de finances à venir. On parle déjà d'aides directes aux ménages pour l'accès à la propriété. Et donc de soutien au pouvoir d'achat. Reste à en connaître les modalités, les critères d'éligibilité, etc. En tout cas, cet élément est de nature à relancer le secteur s'il est accompagné d'une refonte fiscale visant à réduire le coût de l'acquisition dans sa globalité.

Dernière chose : dynamiser et renouveler l'offre de produits immobiliers pour toucher des cibles, qui jusqu'alors étaient peu ou mal servis, et qui peuvent s'avérer de vrais moteurs de croissance pour le secteur.

Source : hespress.com

- **15/09/2022 - Le marché immobilier marocain continue de stagner en 2022**

Alors que les transitions liées à l'immobilier ont enregistré une modeste reprise de 4,6 % par rapport au trimestre précédent, le nombre total de transactions a chuté de 22,5 % d'une année sur l'autre.

Le marché immobilier marocain continue de stagner, reflétant une faible demande

Rabat - Avec une croissance timide de 0,4% sur un an à fin juin 2022, le marché immobilier marocain ne s'est pas encore remis de plus de cinq années de croissance lente et persistante.

La croissance atone du marché immobilier se traduit notamment par la baisse importante des transactions liées à l'immobilier.

Alors que les transitions liées à l'immobilier ont enregistré une modeste reprise de 4,6 % par rapport au trimestre précédent, le nombre total de transactions reste inférieur de 22,5 % à celui de l'année dernière, selon un rapport récemment publié par la banque centrale du Maroc, Bank Al-Maghrib (BAM).

Au cours des six premiers mois de 2022, le nombre de transactions liées à l'immobilier a chuté, perdant près de 38 % de sa valeur par rapport à l'année précédente, indiquent les données de BAM.

La baisse des transactions liées à l'immobilier reflète le ralentissement de la demande de biens immobiliers dans le pays. La baisse de la demande peut être largement attribuée aux difficultés économiques auxquelles le pays est confronté alors qu'il tente de se redresser dans l'ère post-pandémique.

Alors que la croissance des prix de l'immobilier résidentiel stagne, les actifs immobiliers d'entreprise montrent des signes modérés de reprise, progressant de 7,2 % en moyenne sur un an.

Détaillant la croissance par type d'immobilier, le rapport BAM montre que la croissance de la valeur des bureaux soutient la reprise de l'immobilier d'entreprise. La valeur des bureaux a augmenté en moyenne annuelle d'un peu plus de 12% à fin juin.

En examinant la croissance du marché immobilier dans les grandes villes du Maroc, les données de BAM montrent qu'elle est inférieure à 1 % pour toutes les villes, y compris la capitale Rabat, Tanger et Casablanca.

Le taux de croissance tend même légèrement à la baisse pour des villes comme Marrakech et Agadir.

Le marché immobilier marocain stagne, avec un taux de croissance inférieur à 1% à la fin du deuxième trimestre 2022.

Le marché immobilier marocain doit atteindre les populations mal desservies

Rabat - Le marché immobilier marocain stagne et a besoin d'une nouvelle gamme d'offres de produits destinées aux populations non desservies ou mal desservies du pays, indiquent les derniers chiffres.

En début de semaine, la banque centrale du Maroc, Bank Al-Maghrib (BAM), a publié un document montrant que le marché immobilier du pays stagne, avec un taux de croissance inférieur à 1 % à la fin du deuxième trimestre 2022.

Interrogé sur les implications des chiffres, Amine Mernissi, expert en immobilier, a pointé les retombées économiques de la pandémie.

Les tendances économiques et inflationnistes induites par le COVID qui marquent le début de 2022 ont largement aggravé la détérioration du pouvoir d'achat national, envoyant un effet composé sur le marché immobilier marocain, a déclaré l'expert à l'agence de presse marocaine (MAP).

Même les biens immobiliers de type foncier, qui sont largement considérés comme des actifs sûrs à détenir en temps de crise, perdent actuellement de la valeur en raison de la baisse de la demande, a expliqué l'expert.

En outre, le marché tremble à cause de la faiblesse du financement, car l'incertitude économique entraîne un redressement de l'émission de prêts par les banques, ce qui signifie que les banques sont plus réticentes à émettre des prêts en raison de la hausse potentielle des taux de défaut.

L'expert a en outre souligné la pénurie de logements pour la classe moyenne du pays et l'absence d'une nouvelle stratégie pour le logement social, arguant que le Maroc a besoin d'une gamme d'offres de produits pour stimuler la demande et atteindre la population mal desservie.

Notant la croissance du marché national de l'immobilier d'entreprise, l'expert a déclaré que les 7,2% que le marché a enregistrés reflètent la reprise post-pandémique des activités économiques.

Il a conclu que le COVID-19 a ouvert la voie à de nouvelles opportunités dont le marché immobilier pourrait bénéficier en adoptant les bonnes stratégies pour aller de l'avant.

Source: moroccoworldnews.com

- **05/09/2022 - Al Omrane: le CA en hausse de 1,8% au S1-2022**

Le chiffre d'affaires (CA) consolidé du groupe Al Omrane a atteint 1,698 milliard de dirhams (MMDH) au titre des six premiers mois de cette année, en hausse de 1,8% par rapport à la même période de 2021.

Au titre du deuxième trimestre 2022, le CA consolidé s'est établi à 940 millions de dirhams (MDH), contre 982 MDH au T2-2021, indique le Groupe dans un communiqué sur ses indicateurs trimestriels.

« Grâce au déploiement de son plan stratégique et au renforcement de ses efforts opérationnels et commerciaux, ainsi que la mobilisation de ses collaborateurs et de ses partenaires institutionnels, le Groupe Al Omrane a pu maintenir sa dynamique de développement en ligne avec ses orientations stratégiques », affirme le communiqué.

A fin juin 2022, le Groupe a mis en chantier 3.613 unités de production nouvelle et 28.030 unités de mise à niveau urbaine, fait savoir la même source, notant qu'Al Omrane a également poursuivi les achèvements de ses différents projets, avec des réalisations de 2.668 unités de production nouvelle et 25.625 unités de mise à niveau urbaine.

En outre, ajoute le communiqué, « le groupe continue de renforcer la solidité de sa structure financière à travers des efforts de réduction de son endettement, qui s'est établi à 4,421 MMDH à fin juin 2022, en baisse de 4,4% par rapport à fin juin 2021 ».

Par ailleurs, le groupe rappelle que le secteur de l'immobilier a évolué cette année dans une conjoncture particulière, marquée à la fois par les tensions inflationnistes et leur impact sur le pouvoir d'achat des ménages et par une reprise progressive des activités économiques sous l'effet de la sortie de la crise sanitaire.

Dans ce contexte, le groupe indique renforcer « ses engagements afin d'assurer son rôle d'acteur majeur du secteur et d'opérateur de l'État dans la mise en œuvre de la politique publique dans le domaine de l'habitat et du développement urbain ».

Source: MAP

- **30/09/2022 - Impôts : vers un plafonnement de la taxe foncière 2023 pour protéger les propriétaires ?**

Taxe foncière

La taxe foncière pourrait flamber l'an prochain d'au moins 7% pour l'ensemble des propriétaires en raison de l'inflation. Après un « bouclier loyer » pour les locataires, un plafonnement de la taxe foncière pour limiter l'impact sur le pouvoir d'achat des propriétaires est demandé.

Source : meilleurtaux.com

- **30/09/2022 - Crédit immobilier : ce que change pour vous la nouvelle hausse des taux d'usure au 1er octobre**

Hausse taux d'usure

Les taux d'usure vont être relevés au 1er octobre et devraient permettre de débloquer plusieurs dossiers de candidats au crédit. Une bonne nouvelle qui risque d'être de courte durée.

Source : meilleurtaux.com

- **29/09/2022 - Crédit immobilier : une bonne nouvelle pour les emprunteurs à partir du 1er octobre ?**

Crédit immobilier

Accusé de freiner l'accès au crédit immobilier, le taux d'usure va être nettement revalorisé au 1er octobre. C'est ce qu'a confirmé la Banque de France

Source : meilleurtaux.com

- **28/09/2022 - 28/09/2022 – Crédit Immobilier : le Taux d'usure passera la barre des 3% au 1ER Octobre**

Le taux maximal auquel les banques peuvent prêter pour un achat immobilier vont nettement remonter d'ici quelques jours.

Les acheteurs immobiliers vont avoir un peu plus de marge pour emprunter. A compter du 1er octobre, le taux maximal auquel une banque pourra prêter de l'argent à un particulier passera à 3,03% pour les crédits immobiliers de moins de 20 ans et à 3,05% pour les durées plus longues, selon un communiqué de la Banque de France.

Le taux d'usure passe ainsi de 2,57% à 3,05% pour un crédit de 20 ans ou plus et de 2,60% à 3,03% pour les prêts de moins de 20 ans.

Pour rappel, le taux d'usure est le taux maximal légal auquel un établissement peut accorder un crédit. Il prend à la fois en compte le taux du prêt mais aussi l'assurance et les frais de dossier. Il est calculé une fois par trimestre par la Banque de France à partir de la moyenne des taux effectifs appliqués au cours des trois mois précédents, qui sont augmentés d'un tiers.

Pas de changement dans la formule de calcul

"L'application de la formule prévue par la loi" conduit à "une hausse bien proportionnée et plus marquée" qu'au 1er juillet dernier, souligne la Banque de France. L'institution était jugée déconnectée de la réalité, **notamment par les courtiers**. Sur le calcul du taux d'usure, il existe en effet un décalage de plusieurs mois entre les données utilisées par la Banque de France et le marché à un instant t. Ce qui ne pose pas de problème lorsque les mouvements sur les

taux sont lents. Mais **ce qui provoque un effet ciseau** lorsqu'ils remontent rapidement, comme c'est le cas depuis janvier.

Ces dernières semaines, **de nombreux dossiers de prêt immobilier ne passaient ainsi plus auprès des banques** du fait du taux d'usure. C'est pourquoi certains professionnels de l'immobilier, en particulier les courtiers, réclamaient un changement de méthode de calcul pour s'adapter plus rapidement au marché. Dans son communiqué, la Banque de France leur oppose **une nouvelle fois** une fin de non-recevoir: la formule de calcul ne changera pas. Elle n'est "ni souhaitable ni nécessaire" et l'institution exclut tout "relèvement exceptionnel" afin de "protéger les emprunteurs".

Un débloqué mais pour combien de temps?

Du côté des courtiers, on se réjouit de cette annonce, tout en s'attendant à ce que le marché se bloque à nouveau si les taux remontent trop. "Relever le taux d'usure est une bonne chose, mais les effets positifs ressentis seront malheureusement de très court-terme. Oui certains dossiers vont enfin trouver un financement, mais pour combien de temps? Une semaine? Quinze jours? Trois semaines tout au plus", estime dans un communiqué Maël Bernier, directrice de la communication et porte-parole du courtier Meilleurtaux.

"Cette hausse des taux d'usure est significative et supérieure à nos prévisions. Une telle augmentation, de près d'un demi-point est inédite! Elle devrait permettre de débloquent un certain nombre de dossiers de crédit en cours et d'appliquer les grilles de taux proposées actuellement, la plupart comprises **entre 1,80 et 2,40% sur toutes les durées**, mais qui dépassaient jusqu'à maintenant les taux d'usure et conduisaient donc à des refus", juge aussi Julie Bachet, directrice générale du courtier Vousfinancer. "Pour autant, il ne faudrait pas que les taux de crédit remontent dans les prochaines semaines, sinon le bénéfice de la hausse des taux d'usure sera annulé et la situation sera de nouveau la même que l'été dernier", précise encore Sandrine Allonier, porte-parole de Vousfinancer.

Source : bfmtv.com

- **27/09/2022- Acheter les murs d'un logement mais pas le terrain : un dispositif qui émerge en France**

Le bail réel solidaire, qui permet de dissocier le foncier du bâti lors d'une vente, se développe progressivement.

Acheter un appartement ou une maison sans en posséder le terrain et réaliser jusqu'à 40% d'économies par rapport au prix du privé: le "bail réel solidaire", dit BRS, connaît un véritable engouement en pleine crise du logement, cinq ans après son lancement.

Avec 40.000 euros d'apport, Béatrice, professeure d'espagnol de 51 ans, n'avait pas les moyens d'acheter seule un appartement à Pantin (Seine-Saint-Denis). Grâce au BRS, nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété, la voilà propriétaire d'un "71 m2 plus 14m2 en soupenite" à Pantin, moyennant 220.000 euros et une redevance mensuelle de 175 euros.

"C'est miraculeux car c'est 50% moins cher que dans le privé. Je n'étais pas obsédée par l'idée d'acheter à tout prix, mais j'avais déjà un loyer de plus de 1.000 euros et je ne voulais pas être locataire à vie sans rien transmettre à mes enfants", poursuit cette mère de deux enfants, qui a emprunté sur 15 ans à raison de 1.200 euros de mensualités.

Issu de la loi Alur, le **bail réel solidaire** suppose l'achat d'un terrain par un organisme foncier solidaire (OFS), un établissement à but non lucratif agréé par l'État. L'OFS revend ensuite le bâti - neuf ou rénové - à un ménage à revenus modestes moyennant le versement d'une redevance pendant la durée du bail, qui peut aller jusqu'à 99 ans. A Paris, une personne seule devra ainsi gagner moins de 33.400 euros par an pour en bénéficier.

Un dispositif qui monte en puissance

Pour l'acquéreur, l'économie peut atteindre 40%, voire plus, par rapport au privé, selon la fédération des Coop' HLM. A l'issue du bail, le propriétaire ou ses ayants-droits peuvent soit revendre avec une plus-value encadrée soit conserver le logement en signant un nouveau bail long, toujours sous condition de ressources.

"On n'est pas du tout habitués à ce modèle en France mais la propriété n'est pas fragile du tout, simplement on ne peut pas faire de spéculation. Ça permet de toucher des ménages qui sont totalement exclus de l'accession à la propriété pour qu'ils puissent vivre là où ils en ont besoin", observe Cécile Hagmann, directrice générale de la Coop' Foncière, qui ambitionne de vendre 1.000 logements en BRS en Ile-de-France d'ici 2030.

Le dispositif "ne cesse de monter en puissance", assure Tristan Ruiz, du cabinet Adéquation. "On est passé de 2.000 logements mis en vente fin 2021 à 3.300 au premier semestre 2022", observe-t-il, avec un prix de vente moyen "à 2.690 euros/m²". La plupart de ces logements sont situés dans les zones les plus tendues, "historiquement d'abord en Bretagne et en Nouvelle-Aquitaine, mais on observe aujourd'hui un recentrage sur l'Ile-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur", précise M. Ruiz.

On notera toutefois que ces ventes restent pour l'instant marginales par rapport au marché de l'ancien dans sa globalité. Fin juin, **les notaires enregistraient ainsi 1,157 million de transactions dans l'ancien au cours des 12 derniers mois**, soit environ 96.500 ventes par mois. Les collectivités sont particulièrement friandes du dispositif BRS et créent leur propre OFS pour éviter d'exclure les catégories sociales les plus modestes des villes. Le secteur privé se montre lui aussi très intéressé.

"Déplacer la spéculation sur un autre territoire"

"Le terrain étant dissocié du bâti à la vente, l'un des risques est d'avoir une spéculation sur le foncier. Il ne faudrait pas que des propriétaires vendent leur terrain plus cher en se disant qu'il trouvera toujours son client dès lors qu'on peut faire un BRS et lisser le prix du foncier sur 80 ans", prévient toutefois Marianne Louis, déléguée générale de l'Union sociale pour l'habitat (USH), qui représente les bailleurs sociaux.

Conçu au départ pour répondre aux besoins de logements dans les zones tendues avec une offre de logements neufs, le BRS a également trouvé son utilité dans certaines zones rurales, dans l'ancien.

C'est le cas **au Pays basque**, où l'établissement public foncier local s'est emparé de l'outil pour rénover des logements inoccupés dans les centres-bourgs et y faire revenir des familles qui n'avaient pas les moyens de faire les travaux.

Source : *bfmtv ;com*

- **26/09/2022 - Baisse sensible de l'investissement dans l'immobilier résidentiel**

Le montant global de l'investissement dans le logement en France a chuté de 18 % au premier semestre 2022 et de 47 % au seul deuxième trimestre. Ces baisses seraient dues à l'attentisme de certains investisseurs dans un contexte de remontée des taux d'intérêt. Mais les professionnels du secteur restent sereins.

C'était un marché en plein boom depuis quelques années. Il subit aujourd'hui un sérieux coup de frein. Selon les données du groupement Immostat publiées lundi, le montant global des investissements en bloc dans l'immobilier résidentiel en France s'est établi à 3,7 milliards d'euros au premier semestre 2022. Un chiffre en baisse de 18 % par rapport au premier semestre 2021.

Sur trois mois, la chute de ce marché des investisseurs professionnels (donc hors des ventes au détail aux particuliers) est encore plus spectaculaire. Elle atteint 47 % au deuxième

trimestre 2022 par rapport à la même période de 2021, à 566,3 millions. Si l'investissement dans le logement classique et intermédiaire - à loyers modérés - a chuté (-68 % sur le trimestre, à 284 millions), les actifs résidentiels gérés (résidences seniors et résidences étudiantes) ont au contraire le vent en poupe (+60 %, à 282,3 millions).

Le Neuf - énergétiquement plus performant - a représenté près des trois quarts du volume investi au deuxième trimestre.

Source : rentila.com

- **22/09/2022 - LES MESURES DU GOUVERNEMENT POUR SOUTENIR LE BTP FACE À L'INFLATION**

L'exécutif va rendre possible la révision des prix dans les marchés publics en cours ou encore pérenniser de façon "définitive" à 100.000 euros le plafond qui exempte d'appels d'offres les marchés publics.

Le ministre de l'Economie et des Finances Bruno Le Maire a annoncé une série de mesures pour soutenir le BTP face à l'inflation, comme la pérennisation "définitive" à 100.000 euros du plafond qui exempte d'appels d'offres les marchés publics, lors d'un **point d'étape des assises du BTP** réunies à Bercy.

Parmi les treize mesures, figure également la possibilité très attendue de réviser les prix dans les marchés publics en cours, en cas d'explosion des coûts des matières ou de l'énergie. Elle fera l'objet d'une circulaire "dans les prochains jours", à la suite d'un avis favorable du Conseil d'Etat, a déclaré le ministre lors d'une conférence de presse, aux côtés de la ministre des PME Olivia Grégoire et du ministre de la Ville et du Logement Olivier Klein.

"Concilier climat et croissance"

Le seuil des avances accordées aux PME avant le lancement des chantiers sera par ailleurs porté "dans les plus brefs délais" de 20 à 30% pour les marchés publics. Outre la pérennisation du seuil de gré à gré, sans mise en concurrence, dont le montant avait déjà été réévalué exceptionnellement pendant la crise du Covid-19, le ministre a annoncé l'abaissement de six à quatre mois du délai entre la notification d'un marché et l'ordre de début des travaux.

L'"ambition est de concilier climat et croissance", et à ce titre, Bruno Le Maire a annoncé en parallèle le lancement d'une concertation sur la mise en place d'un carbone-score sur les matériaux, dans un secteur qui figure parmi les plus gros émetteurs de CO2 en France. "Nous sommes satisfaits", a déclaré le président de la Fédération française du Bâtiment, Olivier Salleron.

Source : bfmtv.com

- **16/09/2022 - Marché immobilier : les prévisions pour ces 12 prochains mois**

Les tendances qui ont porté le marché immobilier pendant plusieurs mois voire années sont en train de changer. L'actualité immobilière nous rapporte des Unes dont nous n'avons plus l'habitude et notamment une remontée des taux et des prix orientés vers la stagnation. Pour autant, les prévisions pour les 12 prochains mois restent optimistes, boostées par des particuliers toujours désireux de se lancer dans l'aventure de la propriété, résidence principale et investissement locatif en tête. À quoi s'attendre cette prochaine année ? Prévisions et analyses éclairées par les récentes données publiées par SeLoger et MeilleursAgents.

Le marché de l'immobilier conserve son dynamisme

Les chiffres SeLoger anticipent **un volume de transaction quasi record pour cette année 2022**, alors même que l'on dit le marché de l'immobilier en perte de vitesse. Dans la réalité, cette tendance négative ne se vérifie pas. Nous devrions avoisiner les 1,1 million de ventes fin décembre, un niveau équivalent ou presque à celui de 2021, année faste pour le secteur.

Du côté des prix de l'immobilier, les 12 derniers mois ont vu une augmentation de +5,7%, tirés notamment par les tendances post-Covid, à savoir un intérêt marqué pour les zones plus rurales et les villes à taille humaine. Dans ces mêmes zones rurales, les tarifs ont progressé de +8% en un an. Le top 50 et le top 10 des grandes villes de l'hexagone affichent une hausse de +5%.

L'immobilier à Paris toujours dans les viseurs démontre cette perte d'engouement pour les grandes cités avec des prix en baisse de -1,2% au cours des 12 derniers mois, un peu moins que sur la période précédente et ses -1,8%. À nuancer tout de même avec, en cette rentrée, un timide retour des acquéreurs dans la capitale, tournés notamment vers les programmes immobiliers neufs à Paris pour leurs avantages chiffrés (frais de notaire moins élevés, réduction des factures énergétiques, plus-value à la clé...)

Si l'on s'attarde sur les 11 grandes villes de France, la baisse des prix de l'immobilier et de l'engouement constatée à la suite du premier confinement est toujours en cours. Paris et Lyon avaient marqué les premières cette tendance, suivies à présent par Lille, Bordeaux et Nantes. À nuancer là encore car l'évolution des prix et des ventes restent positive dans ces villes, mais moins dynamique que lors des périodes précédentes.

D'autres grandes villes tirent clairement leur épingle du jeu. C'est le cas de Marseille et de Strasbourg qui affichent une hausse des prix de +9% en deux ans.

Autre tendance immobilière dictée par les confinements successifs, **l'intérêt indéniable pour les maisons**. Les prix des villas ont progressé de +9,7% l'an passé et de +6,5% au cours des 12 derniers mois. Du côté des appartements, cette hausse globale était de +6,5% puis de +4,7%. Force est cependant de constater qu'un atterrissage est amorcé.

Autre élément important, le stock de maisons à la vente a diminué de moitié en quatre ans (-54%) contre -28% pour les appartements.

Le marché immobilier est-il impacté par la remontée des taux ?

Restés au plancher pendant des mois, **les taux d'emprunt font la Une de l'actualité immobilière** depuis plusieurs semaines. Leur remontée est dans tous les esprits, amenant de nouvelles interrogations chaque jour ou presque. Cette augmentation qui devrait durer dans le temps peut-elle réellement impacter négativement le marché de l'immobilier ? « *Afin de pouvoir analyser l'impact de la remontée des taux sur le territoire français, Meilleurs Agents présente une nouvelle grille de lecture qui fait se rencontrer l'état de l'offre et de la demande* », détaille Thomas Lefebvre, Directeur Scientifique Meilleurs Agents, SeLoger (Group Aviv).

Impossible de le nier, **la remontée des taux va se répercuter sur la demande**. Avec des taux plus élevés, le taux d'effort est nécessairement plus important pour les ménages. Mais n'oublions pas que les derniers mois étaient exceptionnels au cours de ces dernières décennies. Les taux sont loin, très loin, d'atteindre leur plus haut niveau.

Le principe est simple. Les directives du HSCF demandent aux banques de **respecter un taux d'endettement inférieur ou égal à 35%**. En dessous de ce seuil, l'accès au crédit, et donc à la propriété, n'est pas un problème.

Avec un taux d'emprunt moyen établi à 1,9% au 1er septembre 2022 et un taux d'effort moyen de 28%, l'on constate que le marché de l'immobilier n'est pas vraiment impacté par cette folle remontée.

Mais dans le cas où les taux remonteraient encore et encore, jusqu'à atteindre les 4% ? Là encore, ce scénario défavorable ne serait pas catastrophique puisque la demande serait toujours solvable dans une grande ville française sur deux.

« *Le taux d'effort moyen en France ne devrait pas trop souffrir d'une hausse plus marquée des taux d'intérêt. En revanche, ce sont les territoires pour lesquels le taux d'effort est le plus élevé, donc les villes les plus chères, qui seront les plus impactés par cette hausse. La demande devrait ainsi être plus fortement affectée à Paris, Cannes, Antibes, Nice et La Rochelle* », explique Thomas Lefebvre.

Bon à savoir : la vraie problématique actuelle liée à l'accès à la propriété reste le taux d'usure. Trop bas, il bloque de nombreux dossiers d'acquéreurs solvables. Il sera cependant réhaussé au 1er octobre comme annoncé dans l'actualité immobilière de ces dernières heures.

Zoom sur l'état des stocks sur le marché de l'immobilier

Les analyses MeilleursAgents nous livrent un état des lieux intéressant des stocks de biens sur le marché de l'immobilier en France. Elles se basent sur les biens mis en vente sur la plateforme SeLoger.

Résultats, les stocks ont diminué, divisés par 2 depuis 2019 dans le monde rural. Mais dans les grandes villes, les stocks progressent petit à petit. Dans les top 10 et top 50, l'on observe 4 scénarios différents :

- **Une pénurie du stock** qui touche 30 grandes villes françaises dont Montpellier, Grenoble et Marseille.
 - **Une pénurie modérée** qui touche 13 grandes villes françaises dont Nice, Lille, Rennes et Strasbourg.
 - **Une sur-offre modérée** dans les villes de Bordeaux, Angers, Nantes et Toulouse.
 - **Une sur-offre importante** dans les villes comme Lyon, Paris, Mérignac ou Villeurbanne.
- Logiquement, les localités en pénurie de biens vont voir leurs prix se maintenir voire augmenter. Quant aux autres, plus le stock sera important, plus les prix auront tendance à retrouver la raison, le marché de l'immobilier allant en faveur des acquéreurs.

En détails, l'étude Conjoncture de MeilleursAgents prévoit entre aujourd'hui et septembre 2023 :

- -3% pour les prix de l'immobilier à Paris.
- -2% pour les prix de l'immobilier à Lyon.
- -1% pour les prix de l'immobilier à Bordeaux.
- -1% pour les prix de l'immobilier à Toulouse.
- +0% pour les prix de l'immobilier à Lille.
- +2% pour les prix de l'immobilier à Rennes.
- +2% pour les prix de l'immobilier à Strasbourg.
- +2% pour les prix de l'immobilier à Nantes.
- +2% pour les prix de l'immobilier à Nice.
- +3% pour les prix de l'immobilier à Montpellier.
- +4% pour les prix de l'immobilier à Marseille.

Source : [medicis-patrimoine.com](https://www.medicis-patrimoine.com)

• **13/09/2022 - Immobilier Septembre 2022 : les chiffres et informations du mois de Septembre**

Taux immobilier en septembre 2022 : où en est-on ?

Les mois se suivent et se ressemblent en matière de taux immobilier. La **hausse** des taux se poursuit. Elle s'accélère même pour atteindre un **taux d'intérêt moyen de 1,82 % sur les crédits immobiliers souscrits en août 2022** d'après l'observatoire Crédit Logement CSA. C'est 76 points de base de plus qu'au 1er janvier 2022.

Comme nous l'avons vu dans notre analyse du taux immobilier en septembre 2022, la situation devient de plus en plus compliquée pour les emprunteurs, même si des solutions existent.

De quoi fortement diminuer le montant qu'un particulier peut emprunter selon son salaire.

Par exemple, si l'on regarde combien emprunter avec 1800 euros par mois, on peut voir que sur 20 ans et avec une mensualité de 600 euros, on ne peut plus emprunter « que » 120 626 € avec un taux de 1,92 % contre 129 708 € avec un taux de 1,06 % au début de l'année. Une perte de pouvoir d'achat immobilier de plus de 9 000 € dans cet exemple (quasiment 7 %). Et cela est pire quand on veut emprunter 200 000 euros ou emprunter 300 000 euros.

La capacité d'emprunt s'est donc fortement réduite et comme nous allons le voir ci-dessous, les prix de l'immobilier continuent d'augmenter en parallèle. De quoi fortement limiter les transactions immobilières. Après quelques mois d'euphorie, le marché immobilier s'est rapidement calmé. Les probables futures hausses des taux vont encore compliquer la situation dans les mois à venir.

La bataille autour du taux d'usure

Le marché du crédit immobilier est ralenti par les blocages techniques au niveau du taux d'usure. Difficile d'avoir de véritables chiffres. La bataille fait rage dans les médias entre les courtiers en prêt immobilier et la Banque de France.

Les premiers voient de plus en plus de dossiers de demande de crédit immobilier ne même pas être ouverts car les premiers éléments montrent qu'il y aura une impossibilité de proposer

un financement avec un taux TAEG légal ne dépassant pas le seuil de l'usure. Certaines catégories d'emprunteurs sont rapidement bloquées même avec des taux proches des meilleurs taux actuels. C'est par exemple le cas au-delà d'un certain âge quand l'assurance emprunteur devient plus chère. Alors que normalement il est possible d'emprunter jusqu'à 80 ou 85 ans selon les banques.

De son côté, le gouverneur de la Banque de France reste focaliser sur les chiffres d'il y a quelques mois en arrière et parle d'un marché encore très dynamique. Il parle de taux moyen à 1,45 % alors que cela fait au moins 2 à 3 mois que cela n'est plus le cas. Notre bilan sur les taux de septembre 2022 en atteste.

Ainsi, il faudra attendre la mise à jour mécanique pour le 1er octobre avec les nouveaux taux d'usure pour le 4ème trimestre 2022. S'ils remontent suffisamment, cela pourrait suffire pour débloquer au moins partiellement la situation. Les banques vont pouvoir prêter à nouveau mais avec des taux plus élevés du fait du contexte économique actuel.

Dans le cas contraire, on assisterait à un nouveau blocage pour 3 mois. Sauf si le gouvernement et la Banque de France acceptent de modifier la vitesse à laquelle les plafonds de l'usure sont mis à jour (par exemple avec une mise à jour mensuelle et non trimestrielle).

Quelle augmentation des prix de l'immobilier en France au 2ème trimestre 2022 ?

L'INSEE vient de publier son étude trimestrielle sur les prix des logements anciens en France au 2ème trimestre 2022.

Des statistiques sur les projets immobiliers signés au 1er trimestre 2022

Avant de nous intéresser aux derniers chiffres sur les prix immobiliers, il convient de rappeler qu'il y a un fort décalage entre les communiqués du mois de septembre 2022 et le moment où les projets se sont réellement réalisés. Sur des chiffres des ventes définitives du 2ème trimestre, on retrouve la plupart des projets dont les compromis de vente ont été signés au 1er trimestre 2022. Autant dire qu'il faudra encore attendre au moins 1 ou 2 trimestres avant de mesurer l'impact du début de la hausse des taux. Pour rappel, les taux n'ont commencé à augmenter qu'en mars.

Évolution des prix immobiliers en France en 2022

Évolution des prix de l'immobilier ancien en France en 2022

Comme vous pouvez le voir ci-dessus, la hausse des prix de l'immobilier se poursuit fortement, sauf pour les appartements en Ile-de-France (voir ci-dessous).

Sur l'ensemble des biens au 2ème trimestre 2022 et par rapport à il y a un an, l'INSEE constate :

+2,2 % en Ile-de-France (+0,7 % pour les appartements contre +5,4 % pour les maisons)

+ 8,6 % en Province (+7,6 % pour les appartements contre +9,0 % pour les maisons)

Il n'y a pas qu'à Paris que les prix baissent ou stagnent, c'est aussi le cas des appartements à Lyon par exemple. Les grandes villes où les prix avaient le plus flambé avant le Covid enregistrent donc un décalage avec les autres secteurs. Les différents marchés se rééquilibrent différemment. Il convient donc d'analyser plus finement votre secteur et de demander une estimation immobilière plus précise selon votre logement et ses caractéristiques.

Des volumes encore élevés mais en baisse avant la hausse des taux

Les chiffres arrêtés à fin juin 2022 sur le nombre de transactions dans l'immobilier ancien portent sur des compromis signés environ 3 mois plus tôt. On observe donc ici le niveau des ventes avant l'explosion des taux :

Évolution des ventes de logements anciens en septembre 2022

Avec 1 157 000 transactions sur un an à fin juin 2022, le niveau reste élevé mais en deça du record à plus de 1,2 million datant du 3ème trimestre 2021. Il faudra surveiller l'impact des difficultés d'accès au crédit immobilier et celui de la forte hausse des taux de crédit dans les mois et trimestres à venir.

Les statistiques sur les ventes et les prix de l'immobilier à Paris et en Ile-de-France au 2ème trimestre 2022

Les notaires du Grand Paris ont, eux aussi, diffusé récemment un communiqué avec des données sur le marché immobilier à Paris et en Ile-de-France au 2ème trimestre.

Beaucoup de ventes de logements anciens en Ile-de-France, surtout à Paris.

Les volumes de ventes restent très élevés avec seulement - 2 % par rapport au 2ème trimestre 2021 qui avait été exceptionnel. Le nombre de transactions immobilières franciliennes atteint 46 600 unités. C'est 22 % de plus que la moyenne d'un 2ème trimestre sur ces 10 dernières années. A Paris, les ventes augmentent même de 9 % avec un record à 40

550 logements vendus. Du jamais vu. A côté, les ventes de maison en Ile-de-France sont un peu moins en surchauffe que l'année dernière avec -12 % (12 950 ventes).

L'immobilier parisien continue de perdre de la valeur

Au niveau des prix, la moyenne du mètre carré pour un appartement en Ile-de-France est de 6 780 € au 2ème trimestre. Elle serait de 6 870 € sur la projection des avant-contrats pour octobre 2022. Cela constitue une hausse de prix de 0,7 % sur un an. Soit bien moins que l'inflation à plus de 6 %. L'immobilier en Ile-de-France continue de perdre de la valeur si l'on tient compte de l'inflation comme depuis près de 2 ans. Il faut dire que les prix y étaient montés très vite auparavant.

Prix m² pour un appartement en Ile-de-France

A Paris, le prix du mètre carré est même encore en baisse de 0,8 % sur un an. La moyenne est à 10 590 € du m². Néanmoins, la hausse des volumes des transactions peut générer d'ici quelques mois un retournement de situation.

Du côté des maisons en Ile-de-France, les prix augmentent encore fortement avec + 5,4 % en un an.

Pour une idée plus précise sur un type de bien immobilier particulier dans votre ville ou quartier, utilisez la base DVF d'Etalab sur les prix de l'immobilier réellement pratiqués.

Loi Lemoine : comment profiter de la possibilité de résiliation d'assurance emprunteur à tout moment ?

L'entrée en vigueur de la loi Lemoine sur l'assurance emprunteur permet depuis le 1er septembre 2022 à tous ceux qui ont déjà souscrit un contrat de pouvoir le résilier à tout moment. Il y a également d'autres modifications importantes comme :

La fin du questionnaire de santé pour un prêt immobilier de moins de 200 000 euros et si vous finissez votre remboursement avant vos 60 ans.

Une réduction du délai pour pouvoir bénéficier du droit à l'oubli d'une ancienne maladie sur votre assurance de prêt. Une personne guérie d'un cancer depuis plus de 5 ans peut ne pas le mentionner dans son bilan médical contre 10 ans auparavant.

Qu'est-ce que la loi Lemoine ?

Le taux d'assurance de prêt immobilier va varier selon différents éléments comme :

- L'âge du souscripteur (et de son co-emprunteur si vous avez besoin d'une assurance emprunteur sur 2 têtes).
- Le montant et la durée du prêt à assurer
- Le niveau des garanties
- L'état de santé des emprunteurs (maladie, fumeur, etc.)
- La profession et les activités sportives
- Etc.

Tout le monde ne peut pas bénéficier d'économies majeures lors d'un changement d'assurance de prêt. Néanmoins, pour la majorité des particuliers, il est préférable de choisir un contrat individuel plutôt que l'assurance de groupe proposée par leur banque en même temps que le financement.

Pour savoir ce dont vous pouvez bénéficier, il vous suffit d'utiliser notre comparateur d'assurance de prêt immobilier en ligne. Vous découvrirez ainsi la meilleure offre en fonction de votre situation et pourrez voir si cela vaut le coup d'entamer une démarche de résiliation pour une meilleure assurance emprunteur (moins chère ou avec de meilleures garanties pour le même prix).

Acheter ou louer ? La hausse des taux rend l'achat moins vite rentable

Le courtier MeilleurTaux a publié ces derniers jours une étude qui a largement été relayée sur les importants changements de résultat à la question « faut-il acheter ou louer sa résidence principale ? ». Le contexte actuelle, avec la forte augmentation des taux et des prix dans un contexte où les loyers restent stables, fait de la location une solution bien plus souvent gagnante que l'achat par rapport à il y a 1 ou 2 ans.

Cette étude parle d'une moyenne de 13 ans pour rentabiliser un achat par rapport à une location équivalente. Cela dépend notamment du secteur géographique. C'est, par exemple, beaucoup plus à Paris avec 47 ans.

Comment savoir dans votre situation ? Vous pouvez regarder sur notre article « Acheter ou louer ? Faites la simulation ». Un simulateur vous permet de prendre en compte toutes les dépenses liées à l'achat ou à la location d'un même logement et d'étudier au bout de combien d'années acheter devient plus rentable financièrement que de louer. Vous pouvez faire varier différents paramètres comme l'évolution des prix ou des loyers dans les années à venir pour tester différents scénarios.

Il faut effectivement attendre plusieurs années avant de revendre son appartement pour que cela soit financièrement rentable. Le temps nécessaire pour amortir les frais d'achat comme les frais de notaire, les frais d'agence, le coût du crédit immobilier (intérêts, frais de garantie et cotisations d'assurance emprunteur, etc.), les taxes foncières, les travaux d'entretien et de rénovation, etc. Il en faut des loyers évités pour compenser tout cela.

Quel DPE pour les résidences principales en France ?

Suite à la réforme du DPE (diagnostic de performance énergétique), on peut s'interroger sur les résultats du parc immobilier français selon différents critères (maison ou appartement, surface habitable, année de construction, mode de chauffage, situation géographique, etc.). Le gouvernement vient de publier une infographie intéressante sur ce sujet d'après une étude du SDES et selon des données obtenues au 1er janvier 2022 :

Infographie sur les résultats du nouveau DPE sur le parc de logements en France selon différents critères

A l'heure où l'amélioration de l'habitat et notamment l'amélioration de la performance énergétique est au cœur de l'actualité, c'est une donnée essentielle pour savoir où les logements situent actuellement. Avec la flambée des prix de l'énergie, la première chose à faire est de réduire la consommation énergétique des bâtiments avec une meilleure isolation, de meilleures fenêtres ou encore des systèmes de chauffage plus performants.

Faire établir un DPE est obligatoire pour mettre en vente un bien immobilier en France ainsi que pour mettre en location un appartement ou une maison. Retrouvez tout sur le prix d'un DPE.

Le résultat du DPE devient de plus en plus capital. En effet, il va donner lieu à des changements comme :

L'augmentation des obligations : un audit énergétique sera obligatoire pour une vente avec un DPE en classe F ou G.

Les propriétaires bailleurs ne pourront plus augmenter les loyers des passoires thermiques, voire ne pourront bientôt plus les louer.

Source : immobilier-danger.com

• **07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022**

NEWS EN SEPTEMBRE 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- En **France**, les logements thermiquement mal isolés ne pourront plus être loués à partir de 2023.
- Toujours en France, le **taux fixe d'emprunt** est passé de 1,10% en janvier à 1,85% en août.

Source : acheterenespagne

- **30/09/2022 - Marché de l'habitation aux États-Unis en août**

Les mises en chantier et les ventes de maisons neuves aux États-Unis pour août 2022 ont fortement inversé la tendance à la baisse observée au cours des derniers mois depuis que les hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt ont frappé le marché du logement. S'il est vrai qu'un ralentissement est apparent tant dans la construction que dans l'achat de maisons, il est important de noter que les mises en chantier d'un mois à l'autre ont en effet chuté, mais l'activité de construction neuve est stable par rapport à il y a un an.

Le nombre total de mises en chantier aux États-Unis pour août 2022 a bondi de +12,2% à 1,575 million par rapport à juillet, et a baissé de -0,1% par rapport au taux d'août 2021 de 1,404 million. Les données de juillet ont été révisées à la baisse, par rapport aux 1,446 million d'unités précédemment déclarées. En effet, le total des mises en chantier depuis le début de l'année n'est en baisse que -1,4% par rapport aux huit premiers mois de 2021.

Pendant ce temps, les permis de construire ont chuté de manière significative - ce qui est normal pour cette période de l'année - en baisse -10% à 1,517 million par rapport au taux révisé de juillet de 1,685 million. C'est -14,4% en dessous du taux d'août 2021 de 1,772 million. Les données de juillet ont été révisées un peu à la hausse, par rapport aux 1,655 million d'unités précédemment signalées. **Au cours des huit premiers mois de cette année, il y a eu une baisse de -4% des permis de construire par rapport à la même période en 2021.**

Il est intéressant de noter que le nombre total de permis en juin 2022 était de 1,572 million, presque exactement le même que les mises en chantier d'août. Cela indique une bonne dynamique pour l'activité de construction en cours. Que les permis soient en baisse pour le mois d'août n'est pas alarmant puisque c'est la période normale de l'année, de façon saisonnière, pour que la construction commence à ralentir.

Ensemble, il y avait 1,702 million d'unités en construction, dont 812 000 maisons unifamiliales. C'est bien au-dessus du record historique de 1,628 million d'unités qui étaient en construction en 1973. Celles-ci finiront par devenir des mises en chantier et contribueront à soutenir la construction résidentielle.

Source : newswire.ca

- **27/09/2022 – Après 6 mois de plongeon, les ventes de maisons neuves repartent aux États-Unis**

La vigueur du marché du neuf a surpris les analystes. Mais ce rebond pourrait ne pas durer avec des taux immobiliers qui s'envolent.

Les ventes de maisons neuves aux États-Unis ont rebondi au mois d'août, mettant fin à six mois consécutifs de baisse, pour s'établir à 685.000 logements vendus, selon les données publiées mardi par le département du Commerce.

Il s'agit d'une hausse de 28,8% par rapport au plus bas atteint en juillet, mais cela représente cependant une légère baisse de 0,1% sur un an, précise le communiqué.

Il s'agit d'une hausse substantielle, les analystes ayant pour leur part anticipé une nouvelle baisse avec 500.000 transactions, et inattendue, dans un contexte de forte hausse des taux des crédits immobiliers, conséquence de la hausse des taux de la banque centrale des États-Unis (Fed) et des prix à la vente, toujours élevés.

Le prix médian d'une maison neuve est cependant en léger recul par rapport à juillet, à 436.800 dollars, contre 439.400 un mois plus tôt, et le prix moyen reste largement supérieur à 500.000 dollars, à 521.800 dollars.

"Une véritable course à l'achat"

"Ce ressaut des ventes de maisons neuves met en lumière une véritable course à l'achat de la part de personnes qui veulent s'assurer de taux encore acceptables avant les nouvelles

hausse à venir", a estimé dans une note Ian Shepherdson, chef économiste pour Pantheon Macroeconomics.

"Les ventes sont largement au-dessus du nombre de demandes de prêts, ce qui indique que cette hausse ne durera pas. La tendance reste à la baisse et les maisons neuves en vente sont à leur plus haut niveau depuis mars 2008", a-t-il ajouté.

Les ventes de logements anciens, qui représentent quelque 80%, ont connu un septième mois consécutif de repli, en recul de 0,4% (près de 20% sur un an), selon les chiffres de la Fédération nationale des agents immobiliers américain (NAR) publiés la semaine dernière.

Source : bfmtv.com

- **27/09/2022 - Nouvelle décélération des prix de l'immobilier, selon l'indice S&P Case Shiller**

Aux Etats-Unis, l'indice S&P Case Shiller qui mesure l'évolution des prix dans les 20 plus grandes agglomérations américaines a décéléré. **Les prix ont en effet grimpé de 16,1% sur un an en juillet après +18,7% en juin** (révisé de +18,6%). Les économistes tablaient sur +17%. Les prix de l'immobilier décélèrent pour le troisième mois consécutif.

Source : optionfinance.fr

- **21/09/2022 - USA-Les taux du crédit immobilier au plus haut depuis 2008**

21 septembre (Reuters) - Le taux d'intérêt moyen des prêts immobiliers les plus fréquemment souscrits aux Etats-Unis a atteint son plus haut niveau depuis octobre 2008, montrent les statistiques publiées mercredi par la Mortgage Bankers Association (MBA), principale fédération des établissements de crédit spécialisés.

Le taux moyen d'un prêt à taux fixe sur 30 ans, qui a fortement augmenté ces derniers mois avec la remontée des taux directeurs de la Réserve fédérale et des rendements des bons du Trésor, a pris 24 points de base au cours de la semaine au 16 septembre pour atteindre 6,25%, un niveau qu'il n'avait plus atteint depuis près de 14 ans.

La MBA précise que son indice mesurant les volumes de demandes de prêts immobiliers, malgré une hausse de 3,8% en une semaine, reste en baisse sur un an.

L'indice des refinancements de crédit, lui, a rebondi de 10,4% d'une semaine sur l'autre mais accuse une chute de 82,7% par rapport à l'an dernier.

Source : investir.lesechos.fr

- **19/09/2022 - Etats-Unis : indice du marché immobilier inférieur aux attentes**

L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de septembre 2022 s'est établi à 46...

Etats-Unis : indice du marché immobilier inférieur aux attentes Crédits.

L'indice du marché immobilier américain de la National Association of Home Builders pour le mois de septembre 2022 s'est établi à 46, contre un consensus de place de 48 et un niveau de 49 un mois auparavant. Rappelons que la lecture de juillet était quant à elle de 55 et ressortait déjà en forte baisse de 12 points en comparaison du mois de juin. Il s'agit donc du troisième mois de dégradation forte de cet indicateur.

Source : boursedirect.fr

- **07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022**

NEWS EN SEPTEMBRE 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

A **New York**, le prix des loyers a augmenté de 40% en un an.

Source : acheterenespagne.com

Royaume-Uni

- **30/09/2022 - Au Royaume-Uni, les turbulences financières mettent en péril le marché immobilier**

Contrairement à la France où les prêts immobiliers se font sur de longues durées, les acheteurs britanniques doivent renégocier leurs crédits tous les 2 à 5 ans. Ce qui les rend plus vulnérables aux fluctuations des taux d'intérêt.

Du jour au lendemain, l'accès à la propriété est devenu un projet irréalisable pour un grand nombre de primo-accédants.

Jusque très récemment, devenir propriétaire au Royaume-Uni impliquait de s'endetter très lourdement. L'an dernier, pour acquérir leur «home sweet home», les salariés anglais avaient en moyenne contracté un emprunt d'un montant 9,1 fois plus élevé que leurs salaires annuels.

À l'époque, les taux d'intérêt étaient faibles et les prix de l'immobilier ne cessaient de grimper, laissant entrevoir la possibilité de réaliser un bon placement. Bref, la capacité d'être «maître chez soi» était encore une aspiration à portée de main d'une partie de la classe moyenne, et le sacrifice financier avait du sens.

Or, du jour au lendemain, la semaine dernière, l'accès à la propriété est devenu un projet irréalisable pour un grand nombre de primo-accédants.

Le vent de panique créé par les mesures fiscales annoncées le 23 septembre par le gouvernement de Liz Truss a en effet entraîné une hausse des taux de crédit proposés par les banques. Ce qui risque in fine de provoquer une chute des prix de l'immobilier.

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

- **23/09/2022 - Pourquoi les prix à la location se sont emballés ces derniers mois à Londres**

Londres arrive cinquième au classement des villes les plus chères du monde selon Bloomberg. Le marché immobilier londonien est hors norme, la capitale est connue pour ses loyers astronomiques. À titre d'exemple, un studio de 7m2 a été vendu 90,000 livres sterling aux enchères en février 2022 dans le quartier de Hackney, à l'est de Londres.

Avec une superficie de 319,3 kilomètres carrés, le «*inner London*», qui correspond aux zones 1 et 2 de la ville, comptait 3 millions de résidents en 2021 selon le Bureau national de statistiques. En comparaison, malgré une densité de population trois à quatre fois supérieure à celle de Londres, Paris intra-muros ne rencontre pas les mêmes problématiques. De toute évidence, posséder ou louer un bien à Londres est bien plus cher que dans la capitale française. Le prix du mètre carré londonien avoisine les 15,585 euros en moyenne, soit 4,000 euros de plus qu'à Paris. Ainsi, si la densité de population n'est pas la cause d'un marché en saturation, quelles sont les raisons d'une telle tension ? Plusieurs facteurs sont à prendre en compte, en particulier dans un contexte post-pandémie.

Les secteurs de la location et de vente en difficulté

Le site Internet Zoopla, entreprise spécialiste du marché immobilier à Londres, indique que les prix moyens des locations en 2021 s'élèvent à 1,742 euros par mois pour un T1, 2,032 euros pour un T2 et 2,900 euros pour un T3. Selon Debby Brow, une spécialiste du marché immobilier londonien pour l'agence Keatons à Hackney, un véritable changement a été observé depuis 2021. «Le marché de la location est exorbitant, les loyers ont augmenté en flèche en un an. Nous avons observé une hausse de 10 % entre le mois d'avril et la fin de l'été», témoigne-t-elle. Il s'agirait d'une des retombées de la pandémie, période durant laquelle les propriétaires ont proposé des offres alléchantes aux locataires face à un exode massif en dehors de Londres.

Ses propos sont confirmés par Foxtons, une autre agence londonienne qui a observé une augmentation importante des prix dans le secteur de la location. Cette hausse continue des prix prend origine dans une demande distinctement plus importante depuis la fin de la

crise sanitaire. « Nous recevons près de 9,000 candidatures de locataires par semaine, nous sommes presque au-delà de nos capacités. Ce phénomène ne changera pas tant qu'il n'y a pas une décision politique pour réguler le marché à Londres », continue un expert en location. La même tendance est observée du côté des ventes. « Les taux d'intérêt n'ont cessé d'augmenter, nous constatons une certaine frilosité sur le marché de l'achat », confie un agent de la même entreprise. Comme le souligne le spécialiste, l'achat est toutefois plus avantageux que le logement à Londres, les mensualités à rembourser pour un crédit logement sont bien souvent moins chères qu'un loyer.

Londres, une ville où la construction est au point mort

Selon le groupe de réflexion britannique « Centre for Cities », Londres n'a pas été en mesure de suivre le rythme de la croissance démographique ces dix dernières années et trop peu de logements ont été construits, en comparaison avec la capitale française. « Les données existantes sur le marché immobilier suggèrent que la faible disponibilité des logements à Londres, combinée à une population grandissante et un marché de l'emploi attractif, contribuent à une inflation du prix des logements plus importante qu'à Paris », indique le site Internet du groupe. En effet, moins de 15,000 logements étaient disponibles contre près de 60,000 à Paris, soit quatre fois moins.

Par ailleurs, Londres est traditionnellement une ville où les bâtiments sont bas, les constructions en hauteur sont moins répandus qu'en France. En outre, une crise dans le domaine de la construction ajoute un obstacle à la planification de nouvelles constructions. L'augmentation du prix des matières premières et de l'énergie, le manque de matériaux de construction et de personnel font du secteur un terrain miné. Selon un rapport publié par le Bureau des statistiques nationales en juillet 2022, 35% des entreprises de constructions britanniques ont rencontré des difficultés pour recruter de la main d'oeuvre.

Pour ce qui de l'avenir, les agents londoniens ne s'attendent pas à une baisse des prix dans les prochains mois. « Les prix ne baisseront pas tant que de nouveaux logements ne sont pas construits, les politiques en place n'encouragent pas ce changement », conclut un agent londonien.

Source : london.frenchmorning.com

- **16/09/2022 - Westminster & City News N° 28 - du 9 au 15 septembre 2022**

Actualité macro-économique

Les encours de prêts immobiliers sont en hausse au deuxième trimestre, malgré la remontée du taux directeur et la baisse de pouvoir d'achat des ménages

Source : .tresor.economie.gouv.fr

- **07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022**

NEWS EN SEPTEMBRE 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

Le télétravail a tué le **marché de bureaux londonien**, avec 3 millions de m² sans location.

Source : acheterenespagne.com

- **02/09/2022 - Immobilier Royaume-Uni : Des signes de ralentissement après 2 ans de flambée**

Les prix immobiliers au Royaume-Uni montrent des signes de ralentissement avec les hausses des taux d'intérêt et la crise du pouvoir d'achat, après deux années de flambée dans la foulée de la pandémie.

En 1 an, le prix moyen d'une maison au Royaume Unie a bondi de 22%

Les prix immobiliers au Royaume-Uni montrent des signes de ralentissement avec les hausses des taux d'intérêt et la crise du pouvoir d'achat, après deux années de flambée dans la foulée de la pandémie.

D'après l'indice des prix du logement britannique de l'organisme de financement mutualiste Nationwide, publié jeudi, la hausse des prix a ralenti à 10% en août contre 11% en juillet, mais cela reste le 13e mois consécutif de hausse.

Sur les deux dernières années, le prix moyen d'une maison au Royaume-Uni a bondi de 50.000 livres pour s'établir à 273.751 livres (+22% en un an).

L'indice concurrent établi par le site de petites annonces immobilières Rightmove signale pour sa part « un recul pour la première fois cette année du prix des propriétés nouvellement mises sur le marché » en août, même si cela suit une tendance saisonnière.

Le marché du logement perd de son élan

« Il y a des signes indiquant que le marché du logement perd de son élan » avec moins de demande de la part d'acheteurs potentiels et le nombre d'approbations de prêts pour des achats tombé sous ses niveaux pré-pandémie, note Nationwide.

Robert Gardner, chef économiste de Nationwide, explique à l'AFP que la montée des taux d'intérêt au Royaume-Uni devrait notamment freiner le marché pour les nouveaux acquéreurs.

« Cela commence à réduire les capacités financières » des primo-accédants, d'autant que l'apport de 10% généralement demandé pour décrocher un emprunt représente dorénavant quelque 60% du revenu annuel en moyenne, un record depuis les années 80, affirme M. Gardner.

Ce ralentissement reste cela dit « modeste », notamment à cause d'un déficit persistant de biens, ajoute le communiqué.

Les demandes aux agents immobiliers ont faibli un peu sur un an mais restent 20% supérieures à 2019, avant la pandémie, tandis **que les biens disponibles sont en baisse de 39% comparé à 2019**, précise Rightmove.

L'inflation à 10% et la hausse des taux vont peser sur le marché

Nationwide s'attend cependant à ce que « le marché ralentisse plus à mesure que la pression sur le budget des ménages s'intensifie dans les trimestres à venir », avec une inflation à 10% qui va encore accélérer et des taux d'intérêt qui devraient encore être relevés par la Banque d'Angleterre.

Martin Beck, économiste de EY Item Club, estime que les chiffres de Nationwide montrent cependant une résilience du marché britannique, notamment parce que la « crise du coût de la vie frappera plus les bas revenus », qui louent souvent leur logement plus qu'ils ne l'achètent.

En termes de régions, M. Gardner note que la hausse des prix à Londres est plus faible qu'ailleurs dans le pays, 6% contre 11% dans l'ensemble du pays pour le deuxième trimestre, car la capitale pâtit d'un niveau de prix devenu inabordable pour beaucoup de Britanniques, qui se reportent sur d'autres régions.

Pendant la pandémie, la capitale avait également été fuie par beaucoup de résidents à la recherche de plus d'espace, d'autant que le télétravail le permet davantage.

Si un ralentissement est attendu, M. Gardner souligne que Nationwide n'anticipe pas de véritable recul des prix. La dernière dévaluation soutenue pendant plus d'un mois ou deux des prix date de la crise financière, qui avait vu une chute de 20% des prix immobiliers.

Source : mysweetimmo.com

- **07/09/2022 - Le meilleur semestre de l'immobilier résidentiel depuis 15 ans !**

Éditorial Septembre 2022 : Le meilleur semestre de l'immobilier résidentiel depuis 15 ans !

Le marché immobilier résidentiel en Espagne est **euphorique**, ... mais aussi **préoccupé**. Euphorique avec le meilleur semestre de transactions immobilières résidentielles enregistré depuis 15 ans. Préoccupé par le ralentissement général de l'économie et surtout la hausse très forte des taux d'intérêt.

Il n'y a jamais eu autant de ventes dans l'immobilier ancien

Jamais depuis 2007, il ne s'est vendu autant de logements en Espagne. Près de **331.000 logements ont changé de propriétaires en Espagne au cours du premier semestre 2022**. Au second semestre 2007, 342.000 biens immobiliers résidentiels avaient été vendus. Mais la différence est, qu'à l'époque, le neuf représentait presque la moitié du marché. Aujourd'hui, c'est l'ancien qui est largement majoritaire avec 270.000 transactions. C'est le plus haut niveau de transactions jamais enregistré dans l'ancien en Espagne.

Les acheteurs, qui avaient des **réserves financières** très importantes après le Covid, ont aussi profité de taux d'**emprunt hypothécaire historiquement bas**. **Au premier semestre 2022, il s'est vendu 23% de logements en plus que sur la même période en 2021**. Trois communautés autonomes sont nettement au-dessus de cette progression. Les îles Baléares avec +55%, La Rioja et la Communauté valencienne (+35%).

Avec 600.000 transactions signées, 2022 sera sans doute la meilleure année immobilière depuis 2007.

Bref, le secteur immobilier est comblé !

Un retournement de tendance attendu ...

Mais ce scénario idéal pourrait être contrarié par des nuages noirs qui s'accumulent. Et tout d'abord l'**augmentation très rapide et très élevée des taux d'intérêt**. Mais aussi une **récession** annoncée par de nombreux économistes. Et un **appauvrissement** des ménages dû à l'inflation.

En juillet, la Banque centrale européenne a relevé son principal taux directeur pour la première fois en six ans. C'est la plus forte augmentation depuis 22 ans (+0,5%). En septembre, ce sera certainement encore plus élevé (selon nous, +0,75%). L'Euribor (le taux de base utilisé par les banques pour accorder leurs crédits) est à son niveau le plus haut depuis 2012 !

Les conditions hypothécaires accordées par les banques sont et seront donc de plus en plus difficiles à assumer par les acheteurs potentiels. Rappelons que la moitié des achats immobiliers se font par crédit hypothécaire. Le phénomène de hausse des taux est en plus corrélé avec une inflation galopante qui pèse lourdement sur les ménages et qui réduit leur pouvoir d'acquisition, et en particulier leur apport personnel dans les projets immobiliers.

Bref, les deux moteurs de la croissance des transactions immobilières du 1^{er} semestre, des taux bas et une réserve financière domestique, ont disparu !

Donc, oui, il y aura très certainement une baisse très sensible des transactions immobilières au second semestre 2022. Et oui, le secteur immobilier est inquiet.

Madrid : prix de l'immobilier en hausse de 1,9% de juillet à août

Les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté en Espagne de 0,4% en août par rapport à juillet selon le portail immobilier Idealista. C'est la **sixième hausse mensuelle consécutive**. Et c'est 3,9% de plus qu'en août 2021, donc très loin du niveau de l'inflation (+10,4% en août).

Les plus fortes hausses de prix mensuelles sont à Valence (+3,2%), Palma de Majorque (+2,3%), Madrid et Alicante (+1,9%). Les plus fortes hausses de prix annuelles sont à Valence et Palma (+12%), Alicante (+8%), Séville (+7%), Madrid et Malaga (+6%).

La Pinada, le premier écoquartier d'Espagne à ... Valencia !

La Pinada, quartier de Valence, est appelé à devenir **le quartier le plus vert d'Espagne** et constitue déjà une référence en Europe pour le haut niveau de durabilité avec lequel il a été conçu.

La Pinada est un projet datant de 2017 qui vise à créer le premier quartier durable d'Espagne **conçu par ses futurs habitants**. Pour ce faire, il a été choisi une enclave dans la zone de Paterna, à 10 minutes de Valence. Ses 30 hectares de pins donnent à son nom sa raison d'être.

La Pinada a été conçue pour accueillir quelque 1400 familles. Dans l'écoquartier, il y aura des maisons, des services, des magasins, des écoles, des parcs, des espaces verts, des espaces de coworking, des espaces de loisirs et toutes les infrastructures qui favorisent un mode de vie sain, ainsi qu'une mobilité sans pollution.

Les promoteurs de l'écoquartier proposent qu'il soit développé selon les paramètres d'une économie circulaire où toutes les ressources sont utilisées et où, de cette manière, le minimum de déchets et de résidus est généré. Le respect de l'environnement est le pilier fondamental sur lequel repose La Pinada.

Certificats énergétiques en ligne

Le Ministère de l'Écologie a lancé le géoportail « Edificios Eficientes », qui contient des informations sur les certificats énergétiques des bâtiments et des biens immobiliers, tant dans le secteur résidentiel que dans le secteur tertiaire. Il est actuellement disponible dans une **version pilote** pour les immeubles de la Communauté de Castilla y León. L'objectif de cet outil est de promouvoir les actions d'efficacité énergétique, telles que les rénovations. Mais aussi d'améliorer l'information sur le secteur de l'immobilier, pour l'achat, la vente ou la location de logements.

Le géoportail permet d'accéder à la carte de chaque localité et de connaître l'étiquetage énergétique des bâtiments (de la lettre A à la lettre G et du vert foncé au rouge), le certificat qui correspond à chaque logement du même bâtiment.

Les prix sur le littoral plus haut qu'avant la pandémie

Selon la société de tasacion Tinsa, les prix ont augmenté au 1^{er} trimestre 2022 en moyenne de 4,2% dans les **communes du littoral**. En particulier, les îles espagnoles ont un niveau de prix supérieur de 19% au niveau pré-pandémie de 2019. Et la côte atlantique andalouse enregistre une croissance de 28% des transactions de 2019 à 2021. Le prix moyen le plus élevé du littoral espagnol est à San Josep de sa Talia sur l'île d'Ibiza (3.700 euros/m²). Le moins élevé à Berja dans la Province d'Almeria (740 euros/m²).

69% de l'immobilier de luxe dans 4 provinces espagnoles

Il y a plus de 40.000 logements annoncés par Idealista à **plus d'un million d'euros**. Les provinces de Malaga, des Baléares, de Madrid et de Barcelone représentent 69 % de l'ensemble des biens disponibles au-dessus de ce montant.

Près de 8.000 logements sont proposés à **plus de 3 millions d'euros**. Dont 2900 (37%) dans la province de Malaga et 2500 (32%) aux Baléares.

Investissement locatif : +26% au 1^{er} semestre 2022

L'investissement locatif résidentiel (y compris les maisons de retraite et les résidences pour étudiants) a progressé de 26% sur un an pour atteindre 2,2 milliards d'euros au premier semestre 2022. Le secteur locatif qui représentait 14% des investissements immobiliers en 2019 atteint 31% en 2021.

Le marché de l'achat pour rénover puis vendre en plein boom en Espagne

Des formules telles que « **flipping houses** » (achat, rénovation et vente d'une propriété) arrivent en force en Espagne. Et éveillent l'intérêt des petits investisseurs pour le secteur immobilier. Le « flipping » immobilier consiste à acheter une propriété avec l'intention de la rénover et de la vendre dans un délai très court. A Madrid et sur la Costa del Sol, ce nouveau phénomène tire les prix du m² à la hausse.

Les prix des matériaux de construction à la baisse d'ici la fin de l'année

Bonne nouvelle, **les coûts de construction** baisseront avant la fin de l'année. Selon les projections du cabinet de conseil CBRE, le coût des matériaux de construction est proche de son pic et entamera une trajectoire descendante progressive au cours des prochains mois. Cet ajustement progressif des coûts de construction devrait annuler l'augmentation enregistrée au cours des deux dernières années (+38%). Et permettre de retrouver des niveaux d'équilibre à horizon 2025.

Une inflation contenue en fin d'année ?

Notre hypothèse est que l'inflation va largement ralentir à 3 ou 4% en variation annuelle à la fin de l'année, exactement à la même période où elle avait fortement augmenté l'année dernière. Et ce, bien avant la guerre en Ukraine.

Les hausses de prix auront été **absorbées** (énergie, matières premières, agroalimentaire) et il n'y a aucune raison qu'il y en ait de nouvelles... sauf si les salaires dérapent !

Un indice de transparence immobilière

Le Royaume-Uni est le marché immobilier le plus transparent au monde en 2022, suivi par les États-Unis, la France et l'Australie, selon l'indice mondial de transparence immobilière de JLL. L'Espagne est en 18ème position juste avant l'Italie.

Cet indice de transparence de l'immobilier mondial est basé sur une enquête mondiale menée auprès du réseau d'experts du marché immobilier de JLL. Cette douzième édition recense 254 indicateurs individuels permettant d'évaluer la transparence des marchés dans 94 pays et territoires et 156 villes du monde entier.

L'investisseur de luxe attiré par le Sud de l'Europe

Selon le réseau immobilier Berkshire Hathaway HomeServices, la demande de biens immobiliers de luxe dans des pays comme la Grèce, l'Italie, le Portugal et l'Espagne pour un profil étranger à fort pouvoir d'achat continue de se démarquer malgré le contexte économique actuel d'incertitude. L'agence immobilière de Warren Buffett met en avant la « **qualité de vie** » dans ces pays comme raison principale d'acquisition. Le soleil, les plages, les terrains de golf, une bonne gastronomie mais aussi des avantages fiscaux.

Selon le rapport de l'agence immobilière haut de gamme, l'Europe se confirme comme la destination préférée des acheteurs étrangers. En particulier les pays de l'arc méditerranéen. La parité euro-dollar a stimulé l'intérêt des Américains et des Canadiens, notamment pour l'Italie et la Grèce, qui offrent des avantages fiscaux.

Les pays du sud de l'Europe suscitent un intérêt croissant, notamment pour les cadres et les employés qui peuvent travailler à distance. Cette demande accrue entraîne une raréfaction de l'offre, notamment pour les propriétés de luxe, et donc une hausse de prix.

L'Euribor à 3% en 2023 ?

L'Euribor se situera à 2,2% à la fin de l'année. Ce qui signifie que, pour un emprunt de 200.000 euros sur 25 ans, les prêts seront plus élevés de 260 euros par mois, et de plus de 3.100 euros par an, selon les prévisions de l'Association des utilisateurs financiers (Asociación de Usuarios Financieros – Asufin).

Si cette tendance se poursuit, l'association estime « possible » qu'en 2023, un taux Euribor 12 mois de 3% soit atteint. Ce qui signifierait une augmentation du coût des prêts hypothécaires de plus de 4.000 euros par an.

NEWS EN SEPTEMBRE 2022 EN Espagne

- **Sur le littoral, le nombre de transactions dans l'immobilier résidentiel a augmenté de 5%.**
- 42.800 **hypothèques** ont été signées en juin 2022, un record pour un mois de juin depuis 2010.
- 42600 **permis de construire** ont été accordés sur le 5 premiers mois de 2022, soit 1,5% de plus que sur la même période de 2021.
- Les communes avec les biens immobiliers résidentiels **les plus chers** d'Espagne sont Benahavís (au sud de Marbella), Calvià (à l'ouest de Palma de Majorque) et Marbella.
- Le PP propose une Loi pour expulser les **okupas** en moins de 24 heures
- **Selon le Registre de la Propriété, le prix de l'immobilier résidentiel a augmenté de 7,4% de juin 2021 à juin 2022.**
- 34 millions d'euros, c'est le prix de **la villa la plus chère en vente** en septembre 2022, la 'Villa Enso' à La Zagaleta (Malaga).
- Les trois quarts des **espagnols** pensent que les prix de l'immobilier résidentiel sont trop élevés.
- Le **taux d'intérêt** moyen pour les hypothèques était de 2% en juillet contre 1,8% en juin.
- **Réhabiliter** un logement permet en moyenne de réaliser une économie d'énergie de 55%.
- Le promoteur Via Agora va construire 1900 logements au sud de **Madrid**.

- Selon Bankinter, la **hausse des prix** dans l'immobilier résidentiel ne sera que de 1% en 2022 !
- **Quasar**, la société de Santander (49% du capital) et Blackstone (51%, a perdu 317 millions d'euros en 2021.
- En 2022, le **quartier technologique 22@** concentre 96% des investissements en bureaux de Barcelone.
- Le prix des loyers des unités **logistiques** a augmenté de 8% en un an.
- La **production domestique d'énergie** devrait doubler en 2022, à 2,4 GW.
- Les **fonds d'investissement espagnols** enregistrent un rendement négatif de 4,88 % jusqu'en août.
- L'**inflation** sur un an est de 10,4% en août, un « léger mieux » par rapport au +10,8 de juillet.

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

• 06/09/2022 - L'Espagne cherche à rénover son parc immobilier

Les constructions espagnoles ont de gros problèmes d'efficacité énergétique. Le pays est un des derniers de l'Union européenne en termes de réhabilitation du parc immobilier, et il faut accélérer pour respecter le Green Deal.

C'est ce qu'explique Bruno Sauer, directeur général de l'association pour la construction durable "Green Building Council" Espagne: "Nous devons le renouveler, car il a été construit à une autre époque, dans les années 50 et restauré dans les années 80, pas toujours avec des technologies très avancées et de grande qualité."

L'une des solutions, c'est d'améliorer l'efficacité des bâtiments résidentiels. Ce bâtiment est le premier en Espagne avec la certification énergétique maximale. En plus de panneaux photovoltaïques, il a d'autres atouts, révèle l'architecte associé DMDV Daniel Dietrich: "Ce sera un degré d'isolation élevé, une réduction absolue des ponts thermiques, des fenêtres à haut rendement. En plus, nous recherchons une étanchéité absolue des espaces de vie intérieurs."

Nous devons renouveler notre parc immobilier, car il a été construit à une autre époque, dans les années 50 et restauré dans les années 80, pas toujours avec des technologies très avancées et de grande qualité.

Bruno Sauer

Directeur général de l'association "Green Building Council" Espagne

Le gouvernement espagnol a proposé de rénover plus d'un demi-million de logements d'ici 2026, sur un total de 25 millions dans le pays. Mais il est aussi nécessaire d'améliorer l'efficacité des bâtiments non résidentiels.

Aire Limpio propose depuis deux décennies des solutions basées sur des filtres qui réduisent la consommation, ou des programmes informatiques qui contrôlent la consommation d'énergie - un système novateur qui "envoie la bonne ventilation en fonction de l'oscillation de la qualité de l'air et de l'occupation des lieux, ce qui permet de réaliser des économies économiques considérables", explique son directeur du Management, Tomás Higuero.

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

• 02/09/2022 - Acheter en Espagne : attention à la chute des stocks

Si 2021 a été un bon cru, avec plus de 600.000 ventes en un an selon les Registradores de España (ndlr : les greffiers d'Espagne), 2022 a pris le même chemin dès les premiers mois de l'année. Malgré le climat international et l'inflation qui a atteint des sommets dans la péninsule -10,4% en août 2022-, le marché immobilier espagnol est toujours dans une forme

olympique. Au deuxième trimestre, **le stock d'appartements et de maisons a même fondu comme neige au soleil (moins 8% en moyenne en un an)**. Et ce, à peu près partout sur le territoire.

Quelles conséquences cette chute de la réserve des biens disponibles peut-elle entraîner pour les futurs acquéreurs désireux d'acheter en Espagne ?

Baisse des stocks immobiliers : les causes

Le virus... immobilier !

Pour comprendre cette brutale chute des stocks, il faut rembobiner et revenir à un événement marquant de 2019. Sur le blog de J'achète en Espagne, nous avons utilisé plusieurs fois cette formule qui interpelle et qui veut tout dire : "Merci le COVID" !

Eh oui, depuis la fin de la pandémie -si l'on peut dire- ou du moins, depuis la fin des restrictions de déplacement qui y étaient liées, le marché immobilier est extrêmement dynamique. Pourquoi ? Ne nous dites pas que la pandémie ne vous a pas fait réfléchir, qu'elle ne vous a pas conduit à remettre en question vos choix de vie ? Nous ne vous croirons pas ! Une maison au calme, loin de la ville, une pièce en plus pour télétravailler, un jardin ou une terrasse... avec le virus du COVID-19, les besoins ont évolué. Et tous ceux qui ont pu changer de logement rapidement l'ont fait. Ils ont été nombreux, notamment grâce aux économies réalisées pendant cette longue période où toute dépense "extra" était devenue impossible. À titre informatif, les bas de laine des Français et des Espagnols ont accumulé 150 milliards d'euros d'économies en 2021. Au moment où nous écrivons ces lignes le 1er septembre 2022, cet argent est déjà quasiment dépensé.

Les acheteurs étrangers ont grignoté les réserves de biens

Autre donnée qui éclaire cette ruée vers la pierre, les étrangers ont aussi considérablement dopé les ventes ces derniers mois. En 2021, ils ont acheté 44% de plus de biens que l'année précédente ! Le virus leur a donné envie d'acheter en Espagne, soit pour y posséder une maison secondaire, soit pour s'y installer et changer de vie. Les Baléares et la région d'Alicante ont concentré la majorité des demandes et, en ce qui concerne la nationalité des acquéreurs, les Britanniques sont sur la première marche du podium avec 11% des transactions.

Hausse des taux et chute des stocks

Par ailleurs, la récente hausse des taux directeurs de la BCE de 0,5 point en juillet a accentué cette course à l'achat. Avant même qu'elle soit effective et dès les premières annonces de Christine Lagarde au printemps, elle a agi comme un levier et poussé les acheteurs potentiels à se décider plus vite. Pour quelle raison ? Eh bien simplement par peur de ne pas obtenir de crédit plus tard, par crainte que les taux franchissent des paliers tels qu'ils ne seraient pas en mesure de rembourser leur emprunt. Sur ce versant, les données sur les hypothèques en Espagne sont parlantes : selon l'Institut National des statistiques Espagnol, le nombre de prêts accordés au mois de juin dernier -soit juste avant l'entrée en vigueur de la hausse de la BCE- s'est élevé à 42.767, chiffre le plus important pour le sixième mois de l'année depuis 2010 et seizième mois de hausse consécutive !

Dans quelles villes les stocks ont-ils le plus diminué ?

En bref, depuis la reprise et notamment depuis 2021 lorsque la situation sanitaire s'est stabilisée, le stock de biens disponibles dans toute l'Espagne a diminué à vitesse grand V. Il se serait dégonflé de 8% en 1 an entre le second trimestre 2021 et le second trimestre 2022 selon Idealista, le site immobilier de référence dans le sud de l'Europe.

Si vous envisagez d'acheter en Espagne, sachez donc qu'à Valencia, Santander et Teruel, les réserves de biens ont par exemple chuté de plus de 30%. Madrid, la capitale, a vu ses stocks se réduire de 15%. Il devient donc difficile de trouver chaussure à son pied dans de nombreuses villes.

Santander	-31%
Segovia	-10%
Sevilla	-20%
Soria	-7%
Tarragona	-13%
Teruel	-30%
Toledo	-7%
Valencia	-31%

Santander, Teruel et Valencia ont vu leur stock de biens disponibles baisser de plus de 30%.

Source : Idealista

La demande déborde et les biens viennent à manquer. Le portail immobilier espagnol Fotocasa a récemment mené une étude limpide : selon elle, l'offre de logements ne peut plus répondre à la forte demande. Concrètement, **16% de la population espagnole de plus de 18 ans a acheté ou tenté d'acheter** une maison au cours de la dernière année **contre 4% qui a vendu ou essaie de vendre** ! CQFD.

En juin 2022, L'Observatoire AEDAS Homes a publié des chiffres qui vont dans le même sens : **deux Espagnols sur trois** âgés de 25 à 65 ans **auraient toujours l'intention de déménager**. Soit environ 18 millions de personnes !

Les stocks ne sont donc pas prêts de se regonfler.

Quels sont les biens qui partent le plus vite ?

En termes de type de biens, remarquons que les maisons et villas atteignent des records de vente. Selon les dernières données des notaires espagnols, les chiffres se hissent à leur niveau de 2007, c'est-à-dire à celui d'avant la crise de 2008.

Il s'est en effet vendu plus de 70.000 maisons entre le mois de janvier et le mois de mai 2022, donc 12% de plus que l'année précédente à la même période.

Là encore, c'est la suite logique du COVID et des changements de paradigme qu'il a engendrés. L'Andalousie et la Communauté valencienne sont les leaders sur ce marché selon l'INE, l'Institut National des statistiques Espagnol. Ces régions ont respectivement enregistré plus de 16.000 et plus de 11.000 ventes de maisons sur cette période de 5 mois.

Pour nuancer, précisons qu'il existe quelques villes où, à l'inverse, le stock a grimpé. La ville d'Ourense, en Galice, au nord-ouest de l'Espagne, a vu ses réserves de biens augmenter de 15% par exemple. León, la capitale de la province éponyme, la talonne avec une hausse de 13% de ses réserves de biens. Des villes jusqu'ici considérées comme moins attractives que les autres, moins chères que les grandes capitales ou les villes côtières, qui tirent aujourd'hui leur épingle du jeu et dans lesquelles il y a des affaires à faire ! Surveillez donc ce marché légèrement méconnu si vous souhaitez acheter en Espagne.

Les prix s'en mêlent

En parallèle de cette réduction des biens immobiliers disponibles, les prix continuent de grimper. En cause ? L'inflation généralisée en Europe, qui commence à décroître sous l'effet de l'augmentation des taux de la Banque Centrale Européenne en juillet dernier, mais aussi la forte demande.

En août 2022, les prix moyens en Espagne étaient de 1896 euros du mètre carré, ils ont donc augmenté de près de 4% en un an seulement selon les experts d'Idealista. Cette hausse est impulsée par les capitales de région (dans la capitale, Madrid, les biens se vendent en

moyenne à 3123 euros du mètre carré), les îles Baléares (avec 3542 euros du mètre carré en moyenne) et, bien-entendu, par les villes situées sur la côte méditerranéenne dont l'attractivité ne s'est jamais démentie.

Reste à voir si dans ce contexte de baisse de l'offre, les prix pourront se maintenir. Rien n'est moins sûr.

Source : jacheteenespagne.com

- **29/09/2022 - Bulletin d'analyse économique Chine (septembre 2022)**

La dépendance de la croissance au secteur immobilier

Après vingt ans de développement fulgurant, le secteur immobilier chinois est confronté à une crise majeure. Or, au-delà de ses aspects conjoncturels, cette crise traduit un essoufflement du modèle de croissance chinois, fondé sur un secteur immobilier profondément déséquilibré. Les autorités font aujourd'hui face à un dilemme, entre les deux impondérables que constituent l'assainissement structurel du secteur et la relance conjoncturelle de l'économie.

Le soutien public peine à enrayer la crise immobilière

La crise que traverse le secteur immobilier chinois depuis la mi-2021, en partie attribuable aux mesures de solvabilité prises mi-2020, continue de s'étendre. Alors qu'Evergrande a échoué à publier un plan de restructuration en juillet, les difficultés touchent dorénavant l'ensemble des promoteurs. Ceux-ci connaissent toujours de graves problèmes de liquidité, qui conduisent à l'augmentation des délais de construction des logements neufs. De nombreuses mesures de soutien ont été déployées pour limiter la contagion, à ce stade sans réellement mettre fin à la crise.

Source : tresor.economie.gouv.fr

- **16/09/2022 - La mauvaise santé du marché immobilier se confirme**

Le marché immobilier chinois a continué de se dégrader en août, montrent les statistiques officielles publiées vendredi, avec une baisse des prix, des volumes de ventes et de l'investissement, signe que les mesures prises par les autorités ces derniers mois peinent à le relancer.

Les prix des logements neufs, qui étaient restés stables en juin et en juillet, ont reculé de 0,3% sur un mois selon les calculs de Reuters effectués sur la base des données du Bureau national de la statistique.

Sur un an, ces prix sont en baisse pour le quatrième mois consécutif, de 1,3% en août, leur plus forte baisse en rythme annuel depuis 2015.

L'aggravation des difficultés du marché immobilier chinois pèsent sur les perspectives de l'ensemble de l'économie du pays, qui a échappé de peu à une contraction au deuxième trimestre.

Le secteur, qui a longtemps été l'un des moteurs de la croissance en Chine, enchaîne les crises depuis 2020 et les autorités s'efforcent de contraindre les promoteurs les plus endettés à assainir leur bilan.

"Le secteur n'a pas encore touché le fond mais il s'en rapproche", commente Zhang Dawei, analyste en chef du réseau d'agences immobilières Centaline.

Parmi les mesures mises en oeuvre depuis le début de l'année par Pékin figurent un assouplissement des règles encadrant les achats immobiliers, une diminution de l'apport minimum, une baisse des taux de crédit et une réduction globale des prix de ventes.

Mais les autorités pourraient devoir faire encore plus dans les plus grandes métropoles du pays, comme Pékin et Shanghai, et dans les villes de second rang, afin de stabiliser le marché et de redonner confiance aux acheteurs potentiels.

Cette confiance a notamment souffert depuis juin des appels au boycott des échéances de crédit sur les projets inachevés, qui ont contraint des promoteurs à arrêter des travaux faute de liquidités, un cercle vicieux aggravé dans certaines villes par les restrictions sanitaires.

Des statistiques distinctes également publiées vendredi montrent que les ventes immobilières ont baissé en août, leur 13e mois de recul d'affilée.

Les surfaces vendues le mois dernier ont diminué de 22,58% par rapport à août 2021 selon les calculs de Reuters. Et sur les huit premiers mois de l'année, la baisse ressort à 23%.

Les investissements dans l'immobilier ont aussi baissé en août, de 13,8% sur un an, comme les mises en chantier de logements neufs, qui affichent une chute de 45,7% en surface par rapport à août 2021, leur plus forte baisse depuis près de dix ans.

L'indice boursier des valeurs immobilières de Chine continentale a fini la journée en repli de 3,68% après la publication de ces chiffres tandis que son équivalent à Hong Kong cédait 2,77%.

Source : usinenouvelle.com

- **16/09/2022 - La stratégie "zéro Covid" des autorités chinoises a provoqué une crise immobilière sans précédent.**

Des immeubles vides ne se vendent pas et des chantiers sont laissés à l'abandon.

Ils s'écroulent à travers tout le pays. Des dizaines d'immeubles, parfois quasi neufs, démolis en une fraction de seconde sur ordre du gouvernement chinois. La raison ? Trop de logements, pas assez d'acheteurs. En Chine, la stratégie "zéro Covid" a ébranlé toute l'économie du pays et provoqué une crise immobilière sans précédent.

De gigantesques immeubles demeurent ainsi désespérément vides, faute d'acheteurs. Les faillites de promoteurs immobiliers se multiplient et hésitent entre démolir les immeubles, car cela leur coûte moins cher que de les entretenir, ou de laisser à l'abandon de nombreux chantiers. À Zhengzhou, ville de dix millions d'habitants, on ne les compte plus. "Ça fait longtemps que c'est à l'arrêt, au moins un ou deux ans pour la plupart".

Les petits propriétaires en colère

Les appartements sont vendus généralement sur plan. Quand les promoteurs ne finissent pas les travaux, les petits propriétaires se retrouvent démunis. "Tout le monde dit que la construction s'est arrêtée, c'est vrai", demande l'une d'entre eux. "Oui, ils ne travaillent plus depuis l'année dernière", lui répond-on. Comme elle, Lee espère chaque jour voir son futur appartement terminé. Il y a six ans, l'État a détruit la maison de cet agriculteur en lui promettant de le reloger dans un immeuble.

"En attendant, je dois payer une location, 300 euros par mois, le gouvernement devrait me dédommager, mais depuis un mois, ils ont arrêté d'envoyer l'argent. Comment je peux vivre moi ? On a besoin de se nourrir, de se loger", explique-t-il dans le sujet en tête de cet article. Ce père de trois enfants n'a aucun recours. "À quoi ça servirait de m'énerver ? Je ne me bats pas contre des gens comme vous et moi, je dois me battre contre le gouvernement chinois. Je ne peux rien faire."

Les ouvriers du bâtiment, autres grandes victimes

Sans aide de l'État, un tiers des principaux promoteurs immobiliers pourrait faire défaut d'ici à la fin de l'année. Ensevelis sous les dettes, une trentaine d'entre eux ont dû interrompre les chantiers. Résultat : **au moins 40% des acheteurs n'ont toujours pas reçu les clefs de leur appartement**. Mais depuis quelques semaines, ces propriétaires ne veulent plus se laisser faire. Après avoir usé de tous les recours, ils n'hésitent plus à descendre dans les rues. Un million d'entre eux ont même cessé de payer leur emprunt. Le 24 août dernier, Pékin a émis un nouveau plan, espérant relancer cette économie en berne grâce à 2600 milliards de yuans.

Source : *tf1info.fr*

• **07/09/2022 - Confidentiel et Express des News en Septembre 2022**

NEWS EN SEPTEMBRE 2022 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

- **Les ventes des promotions immobilières en Chine ont chuté de 40% en juillet !**
- La **Banque Populaire Chinoise** (la banque centrale chinoise) a baissé ses taux d'intérêt en août pour éviter une crise immobilière majeure.

Source : *acheterenespagne.com*

• **05/09/2022 - Les perspectives du secteur immobilier chinois 2022 s'aggravent, les prix des logements sont en baisse**

Les difficultés du marché immobilier résidentiel chinois devraient s'aggraver cette année, les acheteurs restant prudents. Les économistes s'attendent désormais à ce que les prix des logements chutent en 2022 et parient sur une baisse plus rapide des ventes de propriétés que prévu précédemment.

Les prix des logements neufs devraient baisser de 1,4 % en 2022, selon un sondage Reuters réalisé auprès de plus de 10 analystes et économistes entre le 29 août et le 2 septembre. Dans le sondage trimestriel de mai, les analystes avaient prévu que les prix resteraient inchangés pour l'année.

Les ventes de biens immobiliers devraient chuter de 24,5 % en 2022, une baisse bien plus importante que celle de 10 % prévue dans le sondage de mai.

Le secteur immobilier, qui représente environ un quart de l'économie chinoise, est passé d'une crise à l'autre depuis l'été 2020, après que les régulateurs soient intervenus pour réduire l'excès d'endettement, ce qui a conduit certains promoteurs à ne pas rembourser leurs dettes et à avoir du mal à achever leurs projets, les acheteurs menaçant alors de cesser leurs paiements.

Le secteur en difficulté pèse sur les perspectives de la deuxième plus grande économie du monde, qui a échappé de justesse à une contraction au deuxième trimestre en raison des blocages généralisés de COVID-19.

"L'incertitude sur les perspectives de croissance de la Chine et les inquiétudes concernant l'inachèvement des projets seront en grande partie à l'origine de la faible demande des acheteurs de maisons au cours des 6 à 12 prochains mois", a déclaré Daniel Zhou, analyste chez Moody's dans une note de recherche.

"Les perturbations COVID-19 de l'activité commerciale et de l'exécution des ventes pèseront également sur le sentiment des consommateurs, tandis que l'anticipation par les acheteurs d'une baisse des prix de l'immobilier retardera les achats immobiliers."

Bien que les autorités aient pris une série de mesures pour soutenir le secteur cette année, les analystes interrogés par Reuters ont déclaré qu'il fallait faire davantage.

Plus de 200 villes ont introduit des mesures pour aider le secteur immobilier, telles que des subventions en espèces et l'autorisation d'un acompte plus faible pour l'achat d'une maison. La banque centrale de Chine a également réduit les taux de prêt de référence le 22 août afin de réduire les coûts pour les acheteurs de maisons.

"De multiples mesures politiques d'assouplissement sont nécessaires pour stabiliser le secteur immobilier, comme l'assouplissement des restrictions sur l'achat, la revente et les prêts dans les villes de second rang", a déclaré Huang Yu, un analyste de la société de recherche immobilière China Index Academy.

"La Chine doit également renforcer le financement de certains promoteurs et veiller à ce que les projets de logement qui ne sont pas encore terminés soient livrés aux acheteurs."

L'année prochaine, les économistes s'attendaient à ce que les prix des logements s'améliorent mais que les ventes restent faibles.

Les prix des logements neufs devraient augmenter de 2,0 % en glissement annuel au premier semestre 2023, mais les ventes devraient chuter de 15 % en raison de la faiblesse persistante de la demande, selon le sondage Reuters.

"Le rythme de la reprise du marché immobilier dépend toujours du rythme de la condition macroéconomique, des restrictions de contrôle Covid-19 et de la force du soutien politique", a ajouté Yu.

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

- **05/09/2022 - Chine : des dizaines d'immeubles neufs détruits en raison de la crise immobilière**

Dans un contexte de crise immobilière sans précédent, le gouvernement chinois a appelé les constructeurs à démolir des dizaines d'immeubles à peine sortis de terre. Une situation qui inquiète les propriétaires.

Pendant plus de trente ans, le marché de l'immobilier chinois n'a cessé de croître et les constructions se sont multipliées. Le rêve de tout un chacun étant d'être propriétaire. Seulement, la politique "zéro Covid" mise en place par le pays dès 2020 a mis un terme à ces années d'expansion. Les confinements ciblés et quarantaines à répétitions ont en effet porté un coup à l'économie avec une consommation atone et de nombreuses entreprises, usines et commerces contraints de cesser leur activité.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier chinois s'est effondré : 30 millions d'appartements seraient invendus, selon le cabinet Capital Economics. Le gouvernement chinois a dès lors demandé aux constructeurs de démolir des immeubles entiers, car désespérément vides, pour limiter les coûts d'entretien. Des dizaines d'immeubles dont la construction venait tout juste de s'achever ont ainsi été détruits ces derniers jours, notamment à Zhengzhou, la capitale de la province du Henan, qui compte plus de dix millions d'habitants.

D'autres chantiers ont, eux, été tout bonnement interrompus laissant sur le carreau 40 % à 45 % des propriétaires qui avaient acheté sur plan un appartement dans ces bâtiments.

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