

FAITS MARQUANTS DU MOIS D'AOUT 2023

Maroc

- ▶ Hausse du chiffre d'affaires du groupe ADDOHA qui a atteint 833 millions de dirhams au deuxième trimestre ;
- ▶ Recul du nombre de transactions de 4,9% au T2-2023, recouvrant des baisses de 4,7% pour les biens résidentiels, de 6,9% pour les terrains et de 3,2% pour les biens à usage professionnel ;
- ▶ Baisse du nombre de transactions reflétant des diminutions de 4,8% pour les appartements et de 5,9% pour les maisons et une progression de 7,9% pour les villas.
- ▶ Progressions des prix des terrains (0,9%) et des biens à usage professionnel (2,1%) et la baisse des prix des biens résidentiels (0,5%) au T2-2023 ;
- ▶ Baisse des prix du résidentiel de 0,5%, résultat de la baisse de 0,4% des prix des appartements et de 5,7% de ceux des villas et de la hausse de 0,7% de ceux des maisons ;
- ▶ Quasi-stabilité des prix de l'ancien au T2-2023 ;
- ▶ Hausse significative de 23,86% pour les livraisons de ciment en juillet 2023 par rapport au même mois de l'année précédente, les membres de l'APC ont livré 780 927 t de ciment.

France

- ▶ Chute du nombre de permis de construire délivrés sur les 12 derniers mois : il s'établit à 397 600, une baisse de -23 % par rapport aux 12 mois précédents ;
- ▶ Baisse du nombre de transactions de l'ancien qui tombe à 1 029 000 entre mai 2022 et mai 2023, soit 12,6 % de moins ;
- ▶ Chute des ventes dans l'ancien affichant une baisse de 22 % sur un an ;
- ▶ Hausse continue des taux d'intérêts : il devient quasiment impossible d'emprunter à moins de 4 % et certains professionnels n'hésitent plus à annoncer des taux autour de 5 % en 2024 ;
- ▶ Augmentation de l'offre de biens disponibles de 6,7 % : les prix immobiliers ont crû de 4,5 % sur un an entre le 1er janvier et le 31 juillet 2023 ;
- ▶ Recul de l'offre dans l'Île-de-France, qui représente 18 % des volumes globaux de -3,9 % par rapport à la même période en 2022 ;
- ▶ Dégringolade des réservations auprès des promoteurs immobiliers d'environ 40 % au deuxième trimestre 2023 ;
- ▶ Chute de la capacité d'emprunt de -27,5 % depuis décembre 2021 et de -12,6 % depuis janvier 2023.

Etats-Uni

- ▶ Hausse des taux d'emprunt dépassant la barre des 7 % au mois d'août, soit le plus haut niveau depuis plus de 21 ans, sous l'effet du nouveau relèvement des taux directeurs de la Réserve fédérale américaine (Fed) en juillet dernier, entre 5,25 % et 5,50 % ;
- ▶ Baisse de la demande d'achat de maisons et d'appartements, elle est au plus bas depuis 1995 sur le marché américain.

Royaume-Uni

- ▶ Baisse des ventes de logements finalisées au cours de 2023 de 21%, ils sont en passe d'être inférieur d'un cinquième à celui de 2022 ;
- ▶ Repli des crédits immobiliers accordés de 28% comparé à l'an dernier ;
- ▶ Recul des prix des biens de 2,4% en rythme annuel en juillet, après -2,6% en juin ;
- ▶ Hausse des amendes contre les bailleurs et employeurs de clandestins.

Espagne

- ▶ Chute du nombre d'hypothèques de 24% en mai 2023 par rapport à 2022 ;
- ▶ Augmentation des transactions dans l'immobilier de luxe (biens dont la valeur dépasse les 2 millions d'euros) de 30% au premier semestre 2023 ;
- ▶ Baisse des transactions immobilières de 2,4% sur un an au 1er trimestre 2023 ;
- ▶ Chute de 70% des logements neufs en construction à Barcelone.

Chine

- ▶ Introduction de nouvelles mesures visant à stimuler le marché immobilier;
- ▶ Assouplissement des règles hypothécaires et prolongation des remboursements d'impôts pour les acheteurs de biens immobiliers ;
- ▶ Abandon de 4% des chantiers de logements.

AU SOMMAIRE

Maroc

P 3-15

- 31/08/2023 - Immobilier : Forte chute des transactions
- 30/08/2023 - Addoha : le chiffre d'affaires consolidé en hausse de 72% au premier semestre
- 29/08/2023 - Rabat : Le nouveau plan d'aménagement de la ville enfin révélé
- 28/08/2023 - Voici les détails du nouveau plan d'aménagement de la ville de Rabat
- 28/08/2023 - Un plan d'aménagement pour rien...!
- 22/08/2023 - Transactions immobilières : le coup de pouce des MRE au T3-2023
- 18/08/2023 - Maroc immobilier que va-t-il se passer à partir de juillet 2023 en cas de vente de biens ?
- 17/08/2023 - L'immobilier : Les prix quasi stables au 2e Trimestre 2023 et les transactions reculent
- 17/08/2023 - Immobilier : les prix de l'ancien quasi stables au T2-2023
- 16/08/2023 - Marché Immobilier au T2-2023 : Stabilité Prédominante des Prix malgré les Fluctuations
- 10/08/2023 - Impact de l'Inflation sur les Taux Immobiliers au Maroc : Des Changements Prometteurs
- 09/08/2023 - Un nouveau vent d'espoir souffle sur le secteur de l'immobilier
- 04/08/2023 - Ciment : près de 7 Mt de livraisons à fin juillet 2023
- 03/08/2023 - Le président du Ghana lance le «Programme national de logements sociaux» : Addoha parmi cinq opérateurs sélectionnés
- 01/08/2023 - Innover dans la construction immobilière : les tendances et technologies qui la transforment

France

P 16-29

- 30/08/2023 - Taux d'usure : les plafonds pour emprunter en septembre 2023
- 29/08/2023 - « Un retournement inattendu » : le marché immobilier frappé par une crise historique
- 28/08/2023 - Fin 2023 : le bon moment pour investir dans l'immobilier en France ?
- 25/08/2023 - Le marché immobilier au 1er trimestre 2023 en Ile-de-France
- 23/08/2023 - Évolution des taux de crédit immobilier : la trajectoire sur deux décennies
- 22/08/2023 - L'envolée des prix contraint ces habitants à vivre sur des bateaux
- 22/08/2023 - Des prix immobiliers globalement en hausse, avec de fortes disparités
- 21/08/2023 - Le logement s'enfoncé dans le marasme en France
- 20/08/2023 - Crise immobilière : les frais de notaires s'écroulent, pertes «considérables» pour les villes et départements
- 20/08/2023 - En chiffres : l'impact des taux de prêts immobiliers en hausse sur l'octroi de crédits
- 18/08/2023 - Hausse des taux d'intérêts, transition écologique: la crise du logement neuf "était prévisible"
- 17/08/2023 - Crédit immobilier : la capacité d'emprunt en chute libre depuis 2021 - Les chiffres
- 17/08/2023 - Les réservations de logements neufs plongent de près de 40% au deuxième trimestre
- 03/08/2023 - Immobilier : une chute du nombre de transactions, annonciatrice d'une baisse des prix ?
- 01/08/2023 - Habitat participatif: et si vous construisiez avec vos futurs voisins un immeuble en autogestion?

Etats-Unis

P 30-32

- 30/08/2023 - Crédit immobilier : les taux d'intérêt américains dépassent les 7 %
- 25/08/2023 - Achat immobilier aux Etats-Unis : gare aux déconvenues
- 21/08/2023 - Les taux des crédits immobiliers repassent la barre des 7% aux Etats-Unis, un record depuis 21 ans

Royaume-Uni

P 33-37

- 30/08/2023 - Les ventes immobilières au plus bas en plus d'une décennie au Royaume-Uni
- 29/08/2023 - Au Royaume-Uni, plus de logements au détriment de l'environnement ?
- 12/08/2023 - Immobilier Royaume-Uni : Le gouvernement va alourdir les sanctions contre les bailleurs qui louent leurs biens à des clandestins
- 08/08/2023 - Les prix immobiliers devraient poursuivre leur baisse au Royaume-Uni
- 03/08/2023 - Les prix des logements au Royaume-Uni enregistrent leur plus forte baisse en 14 ans

Espagne

P 38-50

- 17/08/2023 - Pour éloigner les curieux, il fait payer les visites de son appartement et suscite l'indignation
- 13/08/2023 - La problématique du logement en Espagne
- 11/08/2023 - Les news de l'immobilier espagnol, premier semestre 2023
- 02/08/2023 - Les News de l'Immobilier en Août 2023

Chine

P 51-55

- 29/08/2023 - Au cœur de la crise immobilière en Chine et de l'effondrement de son marché immobilier
- 28/08/2023 - La Chine met en place des mesures pour stimuler le marché immobilier et l'économie
- 17/08/2023 - Les fissures du secteur immobilier chinois seraient plus profondes que prévu
- 05/08/2023 - Ces chantiers de villas de luxe laissés à l'abandon en Chine

[Lire le détail...](#)

- **31/08/2023 – Immobilier : Forte chute des transactions**

Rien ne va plus dans le marché de l'immobilier! Les promoteurs déplorent une inquiétante baisse des mises en chantier, des dépôts de dossiers, des autorisations de construire, une absence de visibilité... Le tout sur fond d'une forte inflation, de baisse du pouvoir d'achat, de cherté du crédit et de durcissement des conditions d'octroi des financements bancaires. Face à cette situation, des promoteurs mettent en garde les pouvoirs publics sur les conséquences fâcheuses de ce marasme non seulement sur la filière mais sur l'ensemble de l'écosystème du bâtiment.

Source: leconomiste.com

- **30/08/2023 - Addoha : le chiffre d'affaires consolidé en hausse de 72% au premier semestre**

Le groupe immobilier affiche des indicateurs au vert, que ce soit en termes de commercialisation, de préventes ou de production.

2023 s'annonce comme un très bon cru pour Addoha. Le groupe immobilier coté à la Bourse de Casablanca, qui vient de publier ses indicateurs d'activités à fin juin, annonce un chiffre d'affaires consolidé de plus de 1,4 milliard de dirhams au terme du premier semestre de 2023, en progression de 72% par rapport à la même période de l'année dernière.

Pour le seul deuxième trimestre, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 833 millions de dirhams, en nette amélioration de 172% par rapport au deuxième trimestre de 2022.

Le groupe fait état d'une confirmation de la reprise de la production au Maroc au cours du deuxième trimestre. La production consolidée finalisée au titre du premier semestre 2023 s'élève à 2.953 unités, contre seulement 660 unités au premier semestre 2022.

Au total, indique le promoteur, le nombre d'unités en cours de production est de 19.248 unités, dont 32% en Afrique de l'Ouest.

Pour ce qui est des préventes, Addoha carbure. Le groupe a en effet concrétisé la prévente de 3.245 unités au deuxième trimestre 2023, en progression de 20% par rapport à la même période de 2022. Les filiales en Afrique de l'Ouest ont contribué à hauteur de 32% à cette réalisation. Sur l'ensemble du semestre, les préventes du groupe s'établissent à 5.738 unités, en hausse de 14% par rapport au 1er semestre 2022.

Les préventes sur le haut standing ont quant à elles connu une hausse de 80% durant le 1er semestre 2023, «grâce à la dynamique commerciale des projets de haut standing», précise-t-on.

Au final, le chiffre d'affaires sécurisé du Groupe au 30 juin s'établit à près de 8 milliards de dirhams. Les filiales en Afrique de l'Ouest y contribuent à hauteur de 40%.

A noter que l'endettement net du groupe s'est stabilisé autour de 4,7 milliards de dirhams, «malgré l'accélération de la production au Maroc et en Afrique de l'Ouest».

Source: lavieeco.com

- **29/08/2023 – Rabat : Le nouveau plan d'aménagement de la ville enfin révélé**

L'Agence Urbaine de Rabat-Salé a finalement révélé le projet de réaménagement de la capitale, un projet qui devrait bientôt être soumis au Conseil communal. Ce plan d'aménagement, conçu pour promouvoir le rayonnement international et national de la

ville, cible les quartiers de Yaâcoub El-Mansour, Agdal-Ryad, Hassan, Youssoufia et Souissi.

En plus de l'amélioration des conditions de vie locales, ce plan s'assigne neuf objectifs majeurs. Ces objectifs englobent le renforcement des secteurs administratif, culturel, touristique, tertiaire, commercial, de recherche, d'innovation et de connaissance, ainsi que la préservation du patrimoine inscrit sur la liste du patrimoine mondial et de sa zone tampon.

Source: lopinion.ma

- **28/08/2023 – Voici les détails du nouveau plan d'aménagement de la ville de Rabat**

Après une longue attente, l'Agence Urbaine de Rabat-Salé a finalement rendu public le projet d'aménagement (PA) de la capitale, qui devrait être prochainement approuvé par le conseil communal.

Ce projet définit les droits et les usages des terrains, du foncier, et apporte les grandes directives de la vision d'aménagement urbain de la ville de Rabat en délimitant les espaces et leurs fonctions, ainsi que la nature des activités y afférentes.

Plusieurs zones sont délimitées dans ce PA, y compris les espaces réservés aux activités touristiques, les zones industrielles, les zones résidentielles et celles pour le commerce.

Le document, dont Hespress FR détient une copie, et disponible publiquement au siège du conseil de la ville pour que les citoyens puissent émettre leur avis, identifie deux zones stratégiques (Zones de réserves stratégiques) sur une superficie totale d'environ 1 372 hectares, zone dans laquelle la ville peut s'étendre.

Le projet comprend également 9 zones de projets sur une superficie de 487 hectares, 7 zones de rénovation urbaine d'une superficie de 141 hectares et quatre zones d'activités de services, avec l'attribution de 262 hectares d'espaces verts.

Plusieurs quartiers sont ciblés dans ce plan d'aménagement et devraient connaître des changements, à savoir, les quartiers de Yaacoub Mansour, Agdal- Ryad, Hassan, Youssoufia et Souissi. A noter que le projet d'aménagement ne s'applique pas à la Médina de Rabat ni à a tranche 1 du plateau d'Akrach.

Le plan d'aménagement fixe 9 objectifs au total dont le premier est le renforcement des secteurs administratif, culturel, touristique, tertiaire, commercial, de recherche, d'innovation et de connaissance, suivi de la protection et la valorisation du patrimoine inscrit sur la Liste du patrimoine mondial et sa zone tampon.

Le PA se fixe comme objectif de promouvoir le rayonnement international et national de la ville de Rabat à travers une nouvelle dynamique de développement urbain, un renouvellement et de grands projets visant à rationaliser les ressources foncières et générer un cadre d'investissement.

Le cadre d'investissement recherché par les autorités de Rabat vise la mise en place de grands pôles métropolitains et de projets urbains renforçant le cadre touristique, tertiaire et commercial, la création de nouveaux équipements structurants, l'optimisation des ressources foncières pour éviter l'étalement urbain, la réconciliation de la ville avec son littoral et enfin la captation d'une partie de la classe moyenne qualifiée.

Par ailleurs, il s'agit aussi de consolider le label Vert de Rabat avec la création de nouveaux espaces publics et espaces verts, la protection des espaces naturels, l'augmentation du ratio d'espaces verts par habitant, le renforcement du cadre urbain de la capitale.

Il suppose l'élargissement des emprises des axes structurants en vue notamment de favoriser l'extension des lignes de tramway et le développement des transports en site propre, la création d'un nouveau réseau routier.

Le document cite l'encadrement de la dynamique de tertiarisation de la capitale et étendre ce mouvement aux autres villes de l'agglomération Rabat-Salé-Témara, la promotion de l'inclusion sociale en termes de logement, d'équipements et d'espaces publics.

En fin, il vise l'amélioration des « conditions de vie locales en offrant des équipements et services adaptés aux besoins de la population » tout en marquant le paysage urbain de la capitale « avec de nouveaux repères urbains attractifs et des créations qui valorisent la qualité architecturale et paysagère des projets ».

Source: hespress.com

• **28/08/2023 – Un plan d'aménagement pour rien...!**

En Août 2023, soit un quart de siècle plus tard, les autorités de Rabat ont enfin daigné sortir le nouveau plan d'aménagement de la capitale, qui devait être renouvelé en 1996 déjà...!!

Pas de grandes surprises. Le nouveau plan d'aménagement reprend les zonages existants et leur donne de nouveaux codes.

Il intègre aussi les opérations urbaines ayant obtenu des dérogations urbanistiques depuis une vingtaine d'années, mais ne propose aucune nouvelle stratégie de développement pour la ville.

Là où on attendait de l'audace et du volontarisme, on ne trouve pas grand-chose. La capitale du royaume est condamnée à l'immobilisme pour un long moment encore, alors que Rabat est la ville qui perd le plus d'habitants au Maroc (100.000 habitants en moins entre 2004 et 2014) et elle en perdra encore dans les prochaines années.

Ces habitants originaires de Rabat, partent dans les périphéries à Temara et à Salé, car ils ne peuvent plus habiter Rabat où le foncier est devenu très cher et où il n'existe plus de nouvelles opportunités pour se loger décemment ou à prix raisonnables... Rabat est devenue très chère et le foncier a atteint des prix stratosphériques sans aucun rapport avec la réalité sociale ou le dynamisme économique de la capitale.

Pourtant, on s'attendait à un vrai plan d'aménagement ambitieux avec une requalification des quartiers comme Yacoub El Mansour, Ryad, Mabella, avec plus de hauteurs et plus d'espaces verts dégagés.

On s'attendait aussi à plus d'équipements publics. Il faut dire que la déception est à la hauteur de l'attente des habitants de Rabat.

Même le plateau d'Akrach qui constitue un véritable espace d'évolution urbaine de la ville n'a pas été intégré au présent plan d'aménagement mais relégué au PAS (plan d'aménagement sectoriel), pourtant achevé en 2019 mais non encore homologué à ce jour.

D'autres grandes zones comme celle du quartier d'Al Aoufir à l'emplacement de l'ancienne base militaire ou la zone d'Al Boustane en face de Marjane Hay Riyad sont laissées en zone de projet (ZP) et en réserve stratégique (RS), dans l'attente d'une hypothétique dérogation, déguisée en projet d'investissement urbain à forte vocation immobilière, à développer par un investisseur institutionnel comme la CDG.

Le plan d'aménagement de Rabat prévoit aussi, pour la première fois, des zones de recasement à restructurer, comprenant les Quartiers de Douar Hajja, Hay Al Farah, Jbel

Raïssi, situés dans l'arrondissement de Youssoufia et occupant les hautes crêtes centrales donnant sur la vallée du Bouregreg.

Ces quartiers, qui existent depuis 70 ans sous forme de bidonvilles occupant les premières décharges à ordures de la capitale, se sont « durcifiés » avec le temps, formant des quartiers aux rues très étroites, installés sur des sols instables. Ce sont les derniers quartiers pauvres de la capitale...

Avec le développement du projet de la vallée du bouregreg, ces quartiers qui jouissent d'une vue imprenable sur ladite vallée, commencent à aiguïser les appétits des grands aménageurs urbains. D'où ce nouveau zonage de restructuration.

Cela suppose que l'on va mener bientôt des opérations de démolition de ces constructions, afin de libérer le maximum de foncier « utile » à de nouvelles opérations urbaines de prestige.

Sinon, pourquoi on mettrait un pareil zonage sur des quartiers où des dizaines de milliers d'habitants vivent depuis plus de 60 ans ?

Il faut dire que l'insécurité, la prolifération de la drogue, du crime et l'insalubrité criante dans ces quartiers précaires commencent à poser de sérieux problèmes aux autorités de la ville. Il y'a donc lieu de les « dédensifier », quitte à vider la capitale de ses pauvres pour les rejeter dans de lointaines banlieues comme à Ain Aouda. Cela a déjà été fait à Douar Al Kora et à Douar Al Garaa sur le territoire de l'arrondissement de Yacoub El Mansour...

Toutefois, on pense que toute ville a besoin de ses couches sociales pauvres.

La ville est un mélange de catégories sociales différentes qui interagissent et cohabitent en bonne intelligence. Cela a été le cas à Rabat jusqu'à présent.

On pense que cela ne sera plus le cas à l'avenir, Rabat devenant de plus en plus un ghetto pour gens très riches...

Tout cela pour dire que le présent plan d'aménagement vient acter les transformations opérées dans la capitale depuis une trentaine d'années, mais sans apporter une nouvelle stratégie ambitieuse et volontariste pour le développement futur de la capitale.

Des zones comme l'avenue de la Victoire, jadis chantée par les élus de Rabat comme les futurs Champs-Élysées de la capitale, reste désespérément naine dans le nouveau plan d'aménagement, avec des hauteurs limitées à 9m, ne permettant pas un développement urbain harmonieux du quartier des Orangers, qui se prête pourtant très bien, à une opération de requalification en immeubles de grandes hauteurs.

Les zones à parcellaire foncier important comme le Souissi auraient gagné à avoir un nouveau zonage réduisant la taille du foncier actuellement figé à 2000 m² par parcelle, afin de permettre aux futures générations d'habiter des lots de villas à foncier réduit aux alentours de 600m²/ villa au minimum. Cela n'a pas été proposé dans le nouveau plan...

En 2018 j'avais proposé aux autorités de Rabat et au ministre actuel de l'intérieur de déplacer la capitale administrative du centre-ville vers le plateau d'Akreuch, afin de donner au pays une capitale digne de ce nom d'une part, et d'autre part de faciliter la connection des administrations et des ministères avec les quartiers d'habitat et les ambassades, qui elles, ont déjà migré vers le Souissi et surtout, de mettre fin aux grands embouteillages qui paralysent le centre-ville de Rabat, avec une extension des lignes de tramway vers le Souissi, Hay Ryad, Temara et une connection avec la ville de Salé.

Il faut savoir que 60% de la population active de Salé et 40% de celle de Temara travaillent dans les administrations et ministères situés au centre-ville de Rabat. Un déplacement de la capitale administrative vers Akreuch résoudrait beaucoup les problèmes quotidiens de déplacement dans la ville....

J'avais aussi proposé d'instaurer une vallée des technologies allant de Technopolis jusqu'à Sehoul et Akreuch pour y installer toutes les industries intelligentes, les start-up, les universités et les centres de recherches. Le tout, à un jet de pierre de l'aéroport de Salé, tout en étant connecté facilement au réseau autoroutier national.

Tout cela formerait le noyau de la nouvelle capitale du royaume.

Le centre-ville ancien ainsi que les sièges des ministères actuels, seraient quant à eux transformés en parcs, hôtels, résidences de luxe, musées, bibliothèques...

J'avais aussi proposé la création d'un syndicat des propriétaires urbains dans certaines zones de Rabat notamment à Akreuch, pour faciliter le développement rapide de ces aires urbaines en usant de la négociation et de la concertation avec les propriétaires fonciers : du zonage avantageux en échange de terrains pour construire les infrastructures manquantes dans la capitale...

Je n'ai pas été suivi dans ces propositions.

J'en ai déduit que les autorités actuelles de la ville, ne sont pas dotées de courage ou de « mindset », capable de se projeter dans l'avenir ou d'imaginer un futur urbain adéquat pour Rabat « Capitale des Lumières »...

On va donc continuer à attendre que les choses bougent un jour, ouvrant par petit coups de nouvelles zones urbaines, sans réflexion globale sur le devenir de la capitale ou sur sa vocation à très long terme. Dommage pour le R'batis et dommage pour l'urbanisme concerté, ambitieux et volontaire...

Pour moi, le plan actuel de Rabat, reste un plan d'aménagement pour rien...!

Rédigé par Rachid Boufous

Source: lodj.ma

• **22/08/2023 - Transactions immobilières : le coup de pouce des MRE au T3-2023**

Selon un expert immobilier et fondateur de www.reponsimmo.com, les transactions immobilières devraient connaître une amélioration au troisième trimestre 2023, grâce à la contribution traditionnelle des Marocains résidant à l'étranger (MRE) qui dynamisent le marché chaque année à cette période.

L'expert souligne que les chiffres de l'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) pour le deuxième trimestre ne tiennent pas compte de l'impact des MRE sur le secteur. Les perspectives d'évolution seront plus claires avec la publication des chiffres du T3-2023, prenant en compte la part des MRE.

Concernant l'année en cours, il note que les effets annoncés, notamment le programme d'aide directe aux primo-acquéreurs initié par le gouvernement, ne seront vraiment visibles qu'à partir de 2024. Cela maintiendra probablement un climat d'attente sur le marché jusqu'à la libération des aides l'année prochaine, poussant ainsi certains acteurs économiques à reporter leurs acquisitions immobilières.

Concernant l'année en cours, il note que les effets annoncés, notamment le programme d'aide directe aux primo-acquéreurs initié par le gouvernement, ne seront vraiment

visibles qu'à partir de 2024. Cela maintiendra probablement un climat d'attentisme sur le marché jusqu'à la libération des aides l'année prochaine, poussant ainsi certains acteurs économiques à reporter leurs acquisitions immobilières.

Ces résultats suggèrent une demande soutenue à Rabat et Marrakech, avec un effet de rattrapage à Marrakech suite à des baisses répétées lors des trimestres précédents. Il note également que la capitale, Rabat, continue d'attirer davantage d'investisseurs immobiliers.

Source: challenge.ma

- **18/08/2023 - Maroc immobilier que va-t-il se passer à partir de juillet 2023 en cas de vente de biens ?**

Maroc immobilier que va-t-il se passer à partir de juillet 2023 en cas de vente de biens ?

De nouvelles dispositions fiscales sur les opérations immobilières entrent en vigueur à partir du mois de juillet cette année (2023).

Parmi elles, l'exonération de l'IR des biens constituant une résidence principale et vendus au bout de cinq ans de leur acquisition, contre sept actuellement.

NOURRESKA vous met au parfum

D'après la nouvelle législation de nouvelles démarches fiscales entrent en vigueur pour les opérations immobilières réalisées à compter du 1er juillet 2023. «Désormais, pour tous les profits fonciers réalisés par des contribuables assujettis à l'IR, deux modes de déclaration d'impôt sont possibles, que cela concerne l'immobilier ancien ou nouveau».

Le premier concerne ceux optant pour la «demande d'avis préalable de l'administration fiscale». La seconde approche va consister à déposer la déclaration d'imposition «sans solliciter l'avis de l'administration fiscale».

Pour les personnes qui opteront pour la première démarche, «il faudra premièrement souscrire une demande d'avis préalable dans les 30 jours suivant la date du compromis de vente. Suite à cela, l'Administration des impôts délivrera une attestation de liquidation de l'impôt ou d'exonération d'IR sur profits fonciers dans un délai de 60 jours», lit-on.

Une attestation qui reste valable pour une durée de 6 mois. «Si vous déclarez et payez l'impôt sur la base des éléments de l'attestation de liquidation, vous serez dispensés du contrôle fiscal en la matière. Si vous ne demandez pas l'avis préalable de l'administration fiscale ou ne déclarez pas l'impôt sur la base des éléments de l'attestation de liquidation, dans ce cas, c'est l'option n°2 qui s'applique».

La deuxième option consiste à déposer sa déclaration d'imposition en faisant fi de l'avis préalable de l'administration fiscale, dans les 30 jours qui suivent la date de la cession. Le cédant va ensuite verser à titre provisoire la différence entre le montant de l'IR sur profits fonciers déclaré et 5% du prix de cession. «C'est après cette étape que l'administration fiscale va engager la procédure de rectification et lui restituer le reliquat du montant versé à titre provisoire ou lui demander de régler le complément d'imposition», précise le quotidien.

Autre nouveauté de taille, il suffit que le logement vendu constitue la résidence principale du vendeur au jour de la cession, qu'il soit occupé pendant une durée de 5 ans au moins et ne soit ni loué ni affecté à un usage professionnel pour être exonéré de l'IR sur profits fonciers. Lorsque le prix de cession dépasse 4 millions de dirhams, le cédant doit néanmoins s'acquitter de 3% sur la fraction dépassant ce montant, explique NOURRESKA.

Source: Nourreska.com

- **17/08/2023 - L'immobilier : Les Prix Quasi Stables Au 2e Trimestre 2023 Et Les Transactions Reculent**

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une quasi-stagnation au deuxième trimestre 2023, en glissement annuel, indiquent Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Cette quasi-stagnation reflète les progressions des prix des terrains (0,9%) et des biens à usage professionnel (2,1%) et la baisse des prix des biens résidentiels (0,5%), précisent BAM et ANCFCC dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au cours du deuxième trimestre 2023. Pour ce qui est du **nombre de transactions, il a marqué un recul de 4,9%, recouvrant des baisses de 4,7% pour les biens résidentiels, de 6,9% pour les terrains et de 3,2% pour les biens à usage professionnel**, fait savoir la note.

Par catégorie d'actifs, les **prix du résidentiel ont reculé de 0,5%, résultat de la baisse de 0,4% des prix des appartements et de 5,7% de ceux des villas et de la hausse de 0,7% de ceux des maisons**. Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché un repli de 4,7%, **reflétant des diminutions de 4,8% pour les appartements et de 5,9% pour les maisons et une progression de 7,9% pour les villas**.

Pour leur part, les prix du foncier se sont appréciés de 0,9%, et le nombre de transactions a baissé de 6,9%.

S'agissant des biens à usage professionnel, leurs prix ont augmenté de 2,1%, avec une hausse de 2,4% pour les locaux commerciaux et de 0,6% pour les bureaux.

Pour leur part, les transactions ont affiché un recul de 3,2%, reflétant une diminution de 7,5% des ventes des locaux commerciaux et une progression de 21% de celles des bureaux.

Par ville, BAM et l'ANCFCC font ressortir que les prix ont connu une hausse, en glissement trimestriel, à Marrakech de 0,7% et ont stagné à Casablanca, tandis qu'à Rabat et Tanger, ils ont enregistré des baisses respectives de 3,7% et 0,7%.

Pour rappel, l'ANCFCC a enregistré de bonnes performances durant l'année 2022, en réalisant un chiffre d'affaires de 8,03 milliards de dirhams (MMDH) en 2022. L'Agence a établi en 2022, 438.258 titres fonciers, dont 188.664 issus de l'immatriculation foncière d'ensemble (IFE) en milieu rural, soit une hausse de 5% par rapport à l'année 2021.

De plus l'ANCFCC a couvert 667.084 ha par l'immatriculation foncière. En 2022, elle a également versé 4 MMDH au budget général de l'État et a réalisé un bénéfice net comptable hors amortissements de 1,107 MMDH.

Source: BTPnews.ma

• 17/08/2023 - Immobilier : les prix de l'ancien quasi stables au T2-2023

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a enregistré une quasi-stagnation au deuxième trimestre 2023, en glissement annuel, indiquent Bank Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière du cadastre et de la cartographie (ANCFCC).

Cette quasi-stagnation reflète les **progressions des prix des terrains (0,9%) et des biens à usage professionnel (2,1%) et la baisse des prix des biens résidentiels (0,5%)**, précisent BAM et ANCFCC dans une note sur la tendance globale du marché immobilier au cours du deuxième trimestre 2023. Pour ce qui est du nombre de transactions, il a marqué un recul de 4,9%, recouvrant des baisses de 4,7% pour les biens résidentiels, de 6,9% pour les terrains et de 3,2% pour les biens à usage professionnel, fait savoir la note. Par catégorie d'actifs, les prix du résidentiel ont reculé de 0,5%, résultat de la baisse de 0,4% des prix des appartements et de 5,7% de ceux des villas et de la hausse de 0,7% de ceux des maisons.

Repli des transactions

Pour ce qui est des transactions, leur nombre a affiché un repli de 4,7%, reflétant des diminutions de 4,8% pour les appartements et de 5,9% pour les maisons et une progression de 7,9% pour les villas.

Pour leur part, les prix du foncier se sont appréciés de 0,9%, et le nombre de transactions a baissé de 6,9%.

S'agissant des biens à usage professionnel, leurs prix ont augmenté de 2,1%, avec une hausse de 2,4% pour les locaux commerciaux et de 0,6% pour les bureaux.

Pour leur part, les transactions ont affiché un recul de 3,2%, reflétant une diminution de 7,5% des ventes des locaux commerciaux et une progression de 21% de celles des bureaux.

Par ville, BAM et l'ANCFCC font ressortir que les prix ont connu une hausse, en glissement trimestriel, à Marrakech de 0,7% et ont stagné à Casablanca, tandis qu'à Rabat et Tanger, ils ont enregistré des baisses respectives de 3,7% et 0,7%.

Source: *boursenews.ma*

• **16/08/2023 - Marché Immobilier au T2-2023 : Stabilité Prédominante des Prix malgré les Fluctuations**

Dans le paysage en constante évolution du marché immobilier, le deuxième trimestre de l'année 2023 se démarque par une tendance intrigante. Les chiffres tout juste publiés par la Banque Al-Maghrib (BAM) et l'Agence nationale de la conservation foncière, du cadastre et de la cartographie (ANCFCC) apportent une analyse perspicace des évolutions récentes.

Un Regard Approfondi sur les Chiffres

L'indice des prix des actifs immobiliers (IPAI) a captivé l'attention en enregistrant une quasi-stagnation durant le deuxième trimestre de cette année. BAM et ANCFCC ont rapporté que cet état d'équilibre fragile masque des dynamiques variées au sein du marché.

Des Segments en Mouvement

Les prix des terrains ont fait un bond modéré de 0,9%, tandis que les biens à usage professionnel ont affiché une croissance solide de 2,1%. En revanche, une baisse de 0,5% a marqué les prix des biens résidentiels. Cette composition hétérogène du mouvement des prix incite à creuser davantage.

Transactions en Évolution

L'activité des transactions reflète également une certaine fluctuation. Globalement, une diminution de 4,9% a été enregistrée. Cette tendance descendante recouvre des baisses distinctes de 4,7% pour les biens résidentiels, de 6,9% pour les terrains, et de 3,2% pour les propriétés à usage professionnel.

Détails par Catégorie

Se penchant sur les catégories d'actifs, une plongée dans les chiffres révèle des nuances intrigantes. Les biens résidentiels ont connu une contraction de 0,5%. Cette variation est la résultante d'une baisse de 0,4% des prix des appartements, d'une chute significative de 5,7% pour les villas, et d'une progression de 0,7% pour les maisons. En ce qui concerne les transactions, elles ont enregistré une baisse de 4,7%, reflétant un fléchissement de 4,8% pour les appartements, de 5,9% pour les maisons, et une augmentation notable de 7,9% pour les villas.

L'Évolution des Prix du Foncier

Les prix du foncier ont marqué une évolution positive, s'élevant de 0,9%, bien que les transactions aient diminué de 6,9%. Ce contraste entre l'augmentation des prix et la réduction des transactions révèle une dynamique complexe à l'œuvre.

Propriétés à Usage Professionnel

Le secteur des biens à usage professionnel a présenté une croissance remarquable de 2,1% au niveau des prix. Cette ascension est caractérisée par une augmentation de 2,4% pour les locaux commerciaux et de 0,6% pour les bureaux. Les transactions, cependant, ont pris une trajectoire descendante, chutant de 3,2%. Cette tendance s'explique par une baisse de 7,5% des ventes de locaux commerciaux, mais également par une augmentation notable de 21% des ventes de bureaux.

L'Analyse Géographique

Dans le panorama urbain, BAM et l'ANCFCC soulignent des tendances spécifiques. Marrakech a enregistré une hausse de 0,7% trimestriellement, tandis que les prix sont restés stables à Casablanca. En revanche, Rabat et Tanger ont été témoins de baisses respectives de 3,7% et 0,7%.

Au cœur de ces chiffres, une histoire complexe se dessine. Les prix semblent flotter dans un équilibre précaire, masquant des fluctuations sous-jacentes. Le marché immobilier du deuxième trimestre 2023 reste un terrain d'étude fascinant, où les dynamiques économiques et les réalités locales s'entremêlent pour former une image globale en constante évolution.

Source: fr.media7.ma

• 10/08/2023-Impact de l'Inflation sur les Taux Immobiliers au Maroc : Des Changements Prometteurs

Les Avancées de Bank Al-Maghrib dans la maîtrise de l'inflation pourraient insuffler un nouvel espoir au marché immobilier. La perspective d'une stabilité prolongée de la politique monétaire pourrait encourager la demande. Le mois de juillet a témoigné d'une stabilité des taux d'intérêt par rapport au mois précédent, comme l'a remarqué Afdal.ma.

Les succès de Bank Al-Maghrib dans la lutte contre l'inflation

Les efforts acharnés déployés par Bank Al-Maghrib pour contrôler l'inflation portent leurs fruits, ce qui est une nouvelle très positive pour les promoteurs immobiliers. L'augmentation des prix à la consommation, qui était de 10,1 % en février, a connu une chute significative pour s'établir à 5,5 % en glissement annuel en juin. Cette baisse pourrait inciter la banque centrale à maintenir sa pause dans la politique monétaire restrictive, après avoir augmenté le taux directeur de 150 points de base l'année dernière. À mesure que l'inflation diminue, la perspective de taux d'intérêt stables pourrait raviver l'espoir sur le marché immobilier.

Un impact crucial sur le secteur immobilier

La décélération de l'inflation revêt une importance cruciale pour les acteurs du secteur immobilier, particulièrement les emprunteurs. La tendance de l'inflation joue un rôle déterminant dans les décisions de politique monétaire prises par la Banque centrale, et ces décisions ont un impact direct sur les taux d'intérêt offerts par les institutions financières. Les Marocains sont enclins à opter pour des prêts à taux fixe, ce qui transfère le risque lié à l'inflation vers les banques. Par conséquent, la récente décélération de l'inflation est un signe encourageant pour l'avenir, car elle atténue les risques associés aux prêts à long terme. Alors que l'inflation tend vers la normalité, les banques pourraient être plus agressives dans leur démarche pour attirer la demande.

Tendances actuelles des taux d'intérêt

En attendant, selon les données d'Afdal.ma, la plateforme de comparaison de crédits immobiliers en ligne, les taux d'intérêt applicables en juillet pour les prêts inférieurs à 250 000 DH se situaient à 4,20 % sur une durée de 7 ans, à 4,50 % sur 15 ans, et à 4,75 % sur 25 ans et plus. Pour les prêts compris entre 500 000 et 800 000 DH, les taux étaient de 4,50 % sur 15 ans et de 4,75 % pour des périodes plus étendues. Bien que les taux pour les montants plus élevés soient restés constants depuis juin, ces chiffres pourraient évoluer en fonction des conditions du marché.

Évolution des fonds propres nécessaires

Par ailleurs, il est essentiel de noter que les porteurs de projets immobiliers devront disposer de davantage de fonds propres cette année par rapport à l'année précédente. En moyenne, la contribution personnelle représente désormais 22 % du prix d'acquisition, contre 15 % en 2022. Cette augmentation pourrait exiger une certaine adaptation de la part des futurs acquéreurs.

En somme, les avancées significatives de Bank Al-Maghrib dans la maîtrise de l'inflation ouvrent la voie à un avenir plus prometteur pour le marché immobilier au Maroc. La perspective de stabilité des taux d'intérêt et la décélération de l'inflation sont autant de signes positifs pour les emprunteurs et les investisseurs. Avec des taux potentiellement plus attractifs et des risques réduits, le secteur immobilier pourrait connaître une nouvelle dynamique favorable dans les mois à venir.

Source: fr.media7.ma

• 09/08/2023 -Un nouveau vent d'espoir souffle sur le secteur de l'immobilier

La maîtrise de l'inflation et la stabilité de la politique monétaire, des facteurs déterminants selon Afdal

Selon Afdal, le progrès de Bank Al-Maghrib dans la maîtrise de l'inflation ainsi que la stabilité prolongée de la politique monétaire stimuleraient la demande et de facto susciteraient un nouvel espoir pour le marché immobilier.

Les taux de crédits immobiliers maintiennent leur stabilité d'un mois à l'autre. C'est ce que constate Afdal.ma, comparateur de crédits immobiliers en ligne dans son baromètre du mois de juillet. Ainsi, les taux d'intérêt en juillet pour les prêts inférieurs à 250 000 DH se situaient à 4,20 % sur 7 ans, 4,50 % sur 15 ans et 4,75 % sur 25 ans et plus. Pour les prêts compris entre 500.000 et 800.000 DH, les taux étaient de 4,50 % sur 15 ans et 4,75 % pour des durées plus longues. Bien que les taux pour les montants plus élevés soient restés stables depuis juin, ces chiffres pourraient évoluer en fonction des conditions du marché. En termes de perspectives, Afdal estime que les progrès de Bank Al-Maghrib dans la maîtrise de l'inflation pourraient susciter un nouvel espoir pour le marché immobilier. «Le combat de Bank Al-Maghrib contre l'inflation semble porter ses fruits, et c'est une bonne nouvelle pour les porteurs de projets immobiliers. La hausse des prix à la consommation, qui était à 10,1 % en février, a chuté à 5,5 % en juin en glissement annuel.

Cette baisse pourrait inciter la Banque centrale à maintenir sa pause dans le resserrement monétaire, après avoir augmenté le taux directeur de 150 points de base l'année dernière», relève-t-on dans ce sens. Et de poursuivre qu' «avec l'inflation qui se dégonfle, la perspective de taux d'intérêt stabilisés pourrait susciter un nouvel espoir pour le marché immobilier». Afdal souligne par ailleurs que le ralentissement de l'inflation revêt une importance capitale pour les acteurs du secteur immobilier, notamment les emprunteurs.

«La tendance de l'inflation joue un rôle crucial dans les décisions de politique monétaire de la Banque centrale, qui influencent directement les taux d'intérêt proposés par les institutions financières», apprend-on. Et de rappeler que «les Marocains privilégient les prêts à taux fixe, ce qui transfère le risque d'inflation aux banques». Dans l'ensemble, le récent ralentissement de l'inflation, selon Afdal, constitue un bon signe pour l'avenir, car il atténue les risques associés aux prêts à long terme. « Alors que l'inflation se rapproche de la normale, les banques pourraient se montrer plus agressives dans leur quête pour attirer la demande», indique Afdal à ce propos.

Afdal note, en outre, que les porteurs de projets immobiliers devront cette année fournir davantage de fonds propres que l'année précédente. En moyenne, l'apport personnel représente actuellement 22 % du prix d'acquisition, contre 15 % en 2022. Cette augmentation pourrait nécessiter une certaine adaptation de la part des futurs acquéreurs.

Source : Aujourd'hui.ma

- **04/08/2023 - Ciment : près de 7 Mt de livraisons à fin juillet 2023**

Les livraisons de ciment des membres de l'Association professionnelle des cimentiers (AsmentTemara, Ciments de l'Atlas, Ciments du Maroc et LafargeHolcim Maroc) ont atteint 6,98 millions de tonnes (Mt) à la fin de juillet dernier, enregistrant une baisse de 2,09% par rapport à la même période en 2022, selon les informations fournies par le ministère de l'Aménagement du Territoire national, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville.

Ces ventes se sont réparties dans différentes catégories : plus de 4,29 Mt pour la distribution, plus de 1,37 Mt pour le BPE (béton prêt à l'emploi), 678 931 t pour le PREFA (béton préfabriqué), 270 508 t pour le secteur du bâtiment, et 367 101 t pour l'infrastructure, selon le rapport mensuel du ministère sur l'évolution des livraisons de ciment.

En juillet 2023, les membres de l'APC ont livré 780 927 t de ciment, enregistrant une hausse significative de 23,86% par rapport au même mois de l'année précédente.

Source: consonews.ma avec MAP

- **03/08/2023 - Le président du Ghana lance le «Programme national de logements sociaux» : Addoha parmi cinq opérateurs sélectionnés**

Le président du Ghana, Nana Akufo-Addo, a donné, mardi, lors d'une cérémonie officielle, le coup d'envoi du nouveau «Programme national de logements sociaux». Le Groupe Addoha a été sélectionné pour participer à ce programme. Le groupe marocain figure parmi les cinq opérateurs locaux et internationaux sélectionnés pour le développement de ce programme national pour lequel il réalisera 1.600 unités de logements abordables.

Portée par les autorités ghanéennes sous la dénomination de «My Home, MyPeace» (Ma maison, ma paix), l'initiative vise la production de 8.000 logements à prix abordables à Accra et 6.000 unités à Dedesua, dans la région Ashanti.

A cette occasion, le président ghanéen a procédé à la pose de la première pierre du projet en présence de l'ambassadeur de SM le Roi au Ghana, Imane Ouadil, du ministre ghanéen des travaux publics et du logement, Francis Asenso-Boakye, de la chef de cabinet à la présidence, FremaOpare, du ministre des terres et des ressources naturelles, Samuel A. Jinapor, du ministre de la chefferie et des affaires religieuses, Stephen AsamoahBoateng, du ministre de la région du Grand Accra, Henry Quartey, et des autorités des chefferies traditionnelles de la région ainsi que des responsables du Groupe Addoha.

Source : Aujourd'hui.ma

- **01/08/2023 - Innover dans la construction immobilière : les tendances et technologies qui la transforment**

Abdelhakim EL JARJINI est ingénieur chef de projet à Lazrak Contractors groupe A.Lazrak. A ce titre il a participé au développement de plusieurs projets immobiliers au Maroc. Il nous explique qu'en mettant en œuvre les nouvelles techniques avancées, notamment numériques, les projets de construction peuvent bénéficier d'une meilleure efficacité : réduction des coûts, délais plus courts et une expérience utilisateur inédite.

Le secteur de la construction est en pleine transformation, notamment grâce à l'utilisation croissante de technologies innovantes et de méthodes révolutionnaires qui transforment, parfois radicalement, notre approche de la construction. Ces avancées permettent de construire plus facilement, plus rapidement et de manière plus efficace, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives pour l'industrie.

Les avancées technologiques dans le secteur de la construction ont le potentiel de changer radicalement la façon dont nous concevons, planifions et réalisons nos projets. Parmi les principales avancées, on trouve :

▪ **Le BIM (Building Information Modeling)**

Révolutionne l'industrie de la construction en permettant la création de modèles numériques 3D détaillés des projets, ce qui facilite grandement la collaboration entre les différentes parties prenantes, notamment les architectes, les bureaux d'étude, les entrepreneurs et les maîtres d'ouvrage. Grâce à cette technologie, les erreurs de conception sont réduites et la coordination entre les différents lots tels que le gros œuvre, les fluides et l'électricité devient beaucoup plus fluide. Les clashes potentiels entre les différents éléments du bâtiment peuvent être résolus avant même le début des travaux, ce qui évite des retards et des coûts supplémentaires.

Pendant la phase d'exécution, le BIM joue un rôle essentiel en aidant à implanter les éléments d'ouvrages, ce qui facilite la tâche des équipes sur le chantier. Grâce à la possibilité de travailler en temps réel sur la même maquette numérique, les modifications peuvent être effectuées instantanément, permettant ainsi une communication fluide et une prise de décision rapide.

Une fois l'ouvrage terminé, le BIM continue de fournir de la valeur. Le client dispose d'une mine de données précieuses sur son bâtiment, telles que l'emplacement exact des différents éléments, les types de matériaux utilisés et les coûts associés. Ces informations facilitent grandement l'entretien et la gestion à long terme de l'ouvrage.

▪ **IoT et Smart building**

La domotique dans les bâtiments fait référence aux technologies d'automatisation résidentielle qui permettent de contrôler et de gérer les équipements et les systèmes d'une résidence de manière centralisée et intelligente.

Ces équipements technologiques offrent de multiples avantages, tels que :

Sécurité améliorée : grâce à l'IoT, les systèmes domotiques peuvent surveiller les accès d'une résidence et détecter des incidents tels que des intrusions ou des tentatives d'effraction. Des capteurs peuvent également être utilisés pour protéger contre les inondations ou détecter des fuites de gaz, permettant ainsi d'alerter les résidents et les agents de sécurité via des notifications en temps réel.

Optimisation de la consommation d'énergie : les équipements de domotique permettent de contrôler l'éclairage, le chauffage, la climatisation et les appareils électriques en fonction des besoins réels et des préférences des occupants. Cela permet une utilisation plus efficace de l'énergie, ce qui se traduit par des économies sur les factures d'électricité et une réduction de l'empreinte écologique.

Confort accru : la domotique offre une gestion personnalisée du confort dans la résidence. Les occupants peuvent régler la température, l'éclairage et d'autres paramètres selon leurs préférences, créant ainsi un environnement plus agréable et adapté à leurs besoins individuels.

Gestion à distance : l'IoT permet le contrôle à distance des équipements domestiques via des applications mobiles ou des interfaces en ligne. Cela signifie que les résidents peuvent accéder et gérer les systèmes de leur résidence même lorsqu'ils ne sont pas chez eux, offrant ainsi une flexibilité et une commodité supplémentaires.

▪ **Lean Construction**

Amélioration : la Lean Construction est une méthode de gestion de projet basée sur les principes du "leanmanufacturing", qui a été initialement développée dans l'industrie automobile japonaise avec Toyota. Son objectif est de réduire les activités à non-valeur ajoutée et d'éliminer les sources de gaspillage afin de fournir des projets dans les délais convenus, en respectant le budget et en maintenant la qualité attendue par le client.

Collaboration : la méthode Lean construction encourage la collaboration étroite entre toutes les parties prenantes du projet, dès la phase de contractualisation jusqu'à la réception finale. Elle favorise la tenue de réunions de travail pour planifier et organiser l'enchaînement des activités. L'outil "planning chemin de fer", un planning géo-temporel, permet de découper le projet en zones et de programmer l'intervention des

entrepreneurs dans ces zones, en prenant en compte les besoins spécifiques de chaque lot.

Gestion visuelle : la Lean construction utilise abondamment des outils visuels tels que le "chemin de fer", le "Last Planner System" (LPS), ou encore la méthode "5S". Ces outils sont présentés sous forme de tableaux et de couleurs, facilitant une lecture rapide et claire pour tous les intervenants. Ils sont affichés sur le chantier et dans les salles de réunion pour une communication transparente sur les tâches en cours, les responsabilités, et les éventuels problèmes rencontrés.

Amélioration continue : un des piliers de la Lean construction est l'amélioration continue. Toutes les parties prenantes sont encouragées à fournir un effort constant pour identifier et éliminer les sources de gaspillage, les inefficiences et les obstacles. Cette approche permet d'optimiser en permanence les processus et d'améliorer la performance globale du projet.

- **Impression 3D**

L'impression 3D dans la construction offre des opportunités passionnantes pour la fabrication automatisée d'éléments de construction, tels que les murs, les poutres et les colonnes. Cette technologie permet de réduire les coûts de main-d'œuvre, de minimiser les déchets et d'accélérer la vitesse de construction.

Le processus d'impression 3D commence généralement par la création d'un modèle numérique 3D de l'objet à fabriquer. Ce modèle est ensuite découpé en couches minces, et l'imprimante 3D construit l'objet couche par couche en déposant le matériau de manière contrôlée.

En mettant en œuvre ces avancées, les projets de construction peuvent bénéficier d'une meilleure efficacité, d'une réduction des coûts, de délais plus courts, et une expérience utilisateur inédite.

Source : chantiersdumaroc.ma

- **30/08/2023 - Taux d'usure : les plafonds pour emprunter en septembre 2023**

La Banque de France va relever une nouvelle fois le taux d'usure ce 1er septembre 2023. Une huitième hausse consécutive après celles de février, mars, avril, mai, juin, juillet et août 2023. Avec ce nouveau calcul il sera plus facile d'obtenir votre prêt immobilier ou votre crédit mais il coûtera plus cher.

Et de 8 ! Pour la huitième fois consécutive la Banque de France **va relever le taux d'usure**. Comme pour les fois précédentes, cette nouvelle hausse sera effective en début de mois, à savoir **le 1er septembre 2023**. Selon les résultats du nouveau calcul - publiés au journal officiel ce mardi 29 août 2023 - la plupart des taux d'usure se trouvent entre 4 et 5% quel que soit le type de crédit contracté ou sa durée. Certains taux d'usure s'approchent même des 6% ! A titre d'exemple, pour un prêt immobilier étalé sur 20 ans, le taux d'usure atteint 5,56%, soit 0,23 point de plus qu'en août 2023 et 2% de plus qu'en janvier dernier. Cette augmentation exceptionnelle intervient dans le cadre d'une politique plus large de revalorisation mensuelle des taux d'usure, entamée le 1er février dernier et qui doit durer jusqu'à la fin de l'année. En effet, la Banque de France propose dorénavant tous les mois un nouveau calcul du taux d'usure, alors qu'auparavant, cette révision ne s'opérait qu'une seule fois par trimestre. De cette façon, l'Etat souhaite **débloquer le marché des crédits**, mis à mal par l'inflation liée à la guerre en Ukraine. Pour rappel, **le taux d'usure correspond au taux d'intérêt maximum** que les établissements de crédit peuvent pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. S'il n'augmente pas, les taux d'intérêt non plus, ce qui peut bloquer l'accès aux emprunts. Avec la mensualisation des taux d'usure, les banques deviennent moins frileuses à l'idée de prêter de l'argent, puisqu'elles sont maintenant autorisées à relever plus rapidement leurs taux d'intérêts. Toutefois, **cette mesure a pour conséquence d'engendrer mécaniquement une hausse des taux d'intérêts et donc du coût des crédits pour les emprunteurs**. Or, jusqu'à présent, le pari semble perdant pour le gouvernement. "La hausse du taux d'usure n'a pas permis à la production de crédit de redémarrer alors que les taux d'intérêt poursuivent leur remontée, pénalisant ainsi les emprunteurs dont la capacité d'emprunt ne cesse de baisser", déplore Julie Bachet, directrice générale de Vousfinancer. Les nouveaux taux d'usure, appliqués selon les différents type de crédits qu'il est possible de contracter, sont accessibles sur le site de la Banque de France.

Source : *journaldunet*

- **29/08/2023 - « Un retournement inattendu » : le marché immobilier frappé par une crise historique**

Conditions d'accès plus difficiles au crédit immobilier, baisse du pouvoir d'achat, flambée des coûts de construction... En 2023, le nombre des ventes de logements devrait chuter de 15 % par rapport à l'an dernier. Un chiffre historiquement bas depuis 1967.

Des mois que les professionnels de l'immobilier tirent la sonnette d'alarme. Après une année 2021 record avec 1,2 million de transactions enregistrées, le nombre de biens vendus est désormais en net recul. De l'avis de tous, le marché est en crise, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Selon les statistiques dévoilées ce mardi par le ministère de la Transition écologique, **le nombre de permis de construire délivrés sur les 12 derniers mois poursuit sa chute. Il s'établit à 397 600, une baisse de 23 % par rapport aux 12 mois précédents. Du côté de l'ancien, le nombre de transactions tombe à 1 029 000 entre mai 2022 et mai 2023, soit 12,6 % de moins.**

Source : *ledauphine.com*

- **28/08/2023 - Fin 2023 : le bon moment pour investir dans l'immobilier en France ?**

Actuellement, l'investissement immobilier en France a le vent en poupe, surtout pour les investisseurs étrangers. En effet, malgré l'inflation et la crise en Ukraine, **l'immobilier reste le deuxième meilleur moyen d'investir pour les Français.**

D'après une étude de l'IFOP, près de 70 % des Français interrogés se disent prêts à investir pour se constituer un patrimoine. De plus, on estime une baisse de 5% à 7% d'ici fin 2023 concernant le marché immobilier en France. Récemment, les banques ont eu le feu vert du HCSF (Haut Conseil de stabilité financière) pour de nouveau accorder des emprunts.

Cependant, afin de pouvoir accorder de nouveau des crédits, les banques ont dû se plier à une réglementation stricte due à la réglementation du taux d'usure appliqué au mois d'août par la Banque de France.

En constatant un fort attrait des Français pour l'investissement, le marché de l'immobilier à la baisse et la hausse des taux d'emprunt, est-ce vraiment le bon moment pour investir ? Manuel Ravier, fondateur d'Investissement-Locatif.com et spécialiste en immobilier, décortique le sujet pour vous.

Le marché immobilier ces dernières années

En 2022, le marché immobilier français a presque égalé le record de transactions de 2021 avec 1,1 million de ventes prévues.

Les prix ont augmenté en moyenne de 5,7% au niveau national, favorisant l'achat de maisons (+6,5%) plutôt que d'appartements (+4,7%).

Les zones rurales ont gagné en attractivité avec une hausse des prix de 8%, tandis que les prix à Paris ont légèrement baissé, de 1,2%.

2023 : l'état actuel du marché immobilier

L'état du marché immobilier en France en 2023 présente des nuances par rapport aux années précédentes.

La croissance générale devrait être plus mesurée, avec des ventes potentielles atteignant 950 000 contre 1,1 million en 2022. L'inflation et la hausse des taux d'intérêt contribuent à une certaine prudence des Français vis-à-vis de l'immobilier.

Les prix devraient continuer à augmenter, mais à un rythme plus lent, avec une croissance estimée à 3% sur l'ensemble du territoire. Des disparités régionales sont attendues, avec des baisses de prix à Paris, Lyon, Bordeaux et Toulouse, tandis que les zones rurales pourraient connaître une hausse de 5%.

Les taux de crédit immobilier sont en hausse, atteignant environ 2% en moyenne pour un prêt à 20 ans, et pourraient avoisiner les 2,75% début 2023. Malgré cela, la solvabilité moyenne des ménages devrait rester préservée, et le marché immobilier devrait continuer à croître, bien que plus lentement.

Les prévisions du marché immobilier pour 2024

Selon l'Observatoire BPCCE, malgré certains défis, le marché immobilier français devrait maintenir sa dynamique en 2024. Les prévisions suggèrent une légère réduction des transactions, avec 340 000 nouvelles constructions anticipées en 2024, comparativement à 350 000 en 2023. Cette diminution est partiellement attribuée à l'escalade des coûts de construction et à la réduction du pouvoir d'achat.

De plus, on s'attend à ce que les taux d'intérêt des prêts immobiliers augmentent, atteignant potentiellement 4% en 2024. Cette hausse pourrait affecter la capacité d'emprunt des ménages et entraîner une diminution des ventes de 16% en février 2023 par rapport à février 2022.

L'adoption du nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) en 2023 a également une incidence sur le marché. Aujourd'hui, les trois-quarts des Français considèrent la classe énergétique comme un critère essentiel dans leur décision d'achat immobilier. Cependant, l'Observatoire BPCI prévoit une baisse modérée du nombre de transactions dans l'ancien (-5%) et une diminution des prix de -3,5% en 2024.

En résumé, le marché immobilier français devrait connaître une légère correction en 2024, avec une baisse modérée des transactions et des prix, tout en conservant une dynamique globalement positive.

Les perspectives d'investissement dans l'immobilier en France

Dans le contexte de l'arrêt du dispositif Pinel prévu en décembre 2024, les investisseurs cherchent d'autres options pour continuer à profiter des avantages fiscaux. Des alternatives telles que le Pinel +, la LMNP, le dispositif Loc'Avantages, la loi Denormandie, le régime Malraux ou encore le déficit foncier sont à l'étude. Ces options offrent une gamme variée d'opportunités, allant de la réduction d'impôts à la déduction des charges liées à l'exploitation du bien.

Parallèlement, l'arrivée des Jeux Olympiques de 2024 à Paris représente une occasion unique pour les investisseurs. Les propriétaires peuvent espérer des revenus locatifs intéressants en louant leurs biens aux nombreux spectateurs attendus. De plus, l'organisation des JO en France va permettre aux territoires concernés de bénéficier d'un véritable levier de transformation de leur environnement, grâce au projet du Grand Paris.

En conclusion, bien que la loi Pinel soit sur le point de prendre fin, les perspectives d'investissement dans l'immobilier en France demeurent prometteuses. De nouvelles alternatives fiscales et des événements majeurs comme les JO de 2024 continuent de stimuler le marché.

Alors, est-ce le bon moment pour investir ?

En tant qu'expert en investissement immobilier, Manuel Ravier, fondateur et CEO d'Investissement-Locatif.com le confirme : la décision d'investir est toujours une question de timing, d'opportunité et de contexte. Malgré la situation économique actuelle, notamment due à l'inflation causée par la crise en Ukraine, l'immobilier en France reste une option d'investissement attrayante. C'est un secteur qui a prouvé sa résilience et son potentiel de croissance à long terme.

Cependant, avec une baisse anticipée du marché immobilier de 5% à 7% d'ici fin 2023 et une augmentation des taux d'emprunt, il est crucial d'adopter une approche prudente et bien informée. Les investisseurs doivent se munir de patience et doivent aboutir à une stratégie adéquate à leur situation afin de ne pas rencontrer de difficultés futures dues à l'évolution constante du marché immobilier.

Néanmoins, quelques opportunités sont à prendre en compte si vous êtes en quête d'investissement avant la fin de l'année. En effet, l'arrivée des JO 2024 sur Paris s'avère être une occasion en or pour les investisseurs les plus opportuns.

En conclusion, bien que le contexte actuel puisse sembler complexe, pour ceux qui sont prêts à faire preuve de flexibilité et à s'adapter aux conditions changeantes, c'est un moment qui peut offrir des opportunités d'investissement significatives dans l'immobilier français.

Source : frenchmorning.com

• 25/08/2023 - Le marché immobilier au 1er trimestre 2023 en Ile-de-France

Un marché immobilier francilien peu dynamique

Le nombre de transactions immobilières signées n'en finit plus de baisser : **les ventes dans l'ancien affichent une baisse de 22 % sur un an**. Avec 34 400 ventes signées, la baisse représente un peu moins de 10 000 transactions non finalisées. Cette baisse se confirme sur mars, avril et mai avec **-26 %** sur un an et près de 12 000 ventes en moins.

Si les appartements parisiens sont les moins touchés, les maisons des Hauts-de-Seine accusent une **baisse des ventes de 39 %** en mai 2023 sur un an !

Les volumes de ventes du 1er trimestre 2023 sont désormais **inférieurs à la moyenne** des 10 dernières années. Sur la période mars-mai 2023, le volume de ventes dans l'ancien atteint - 7 % par rapport à la moyenne de la dernière décennie, avec - 4 % pour les appartements et - 15 % pour les maisons franciliennes.

Peu de ventes signées à Paris

Après une année 2022 exceptionnelle, Paris accuse une baisse de 18 % du nombre de transactions au 1er trimestre 2023. La capitale française conserve néanmoins un volume de ventes proche de celui des premiers trimestres de la précédente décennie.

Avec un prix moyen au mètre carré de 10 170 € en mai, Paris demeure une exception. Pour combien de temps encore ? La baisse des prix immobiliers pourrait atteindre 5 % dans Paris, avec déjà -3,5 % en mai sur un an.

Les raisons d'un marché immobilier 2023 atone

Un accès difficile au crédit immobilier

Les acheteurs potentiels peinent à concrétiser leur rêve, faute de décrocher un prêt immobilier. **Les taux d'intérêts poursuivent leur croissance tandis que la situation internationale et économique fait douter les plus optimistes. Ainsi, il devient quasiment impossible d'emprunter à moins de 4 % et certains professionnels n'hésitent plus à annoncer des taux autour de 5 % en 2024 !** Rappelez-vous qu'en 2021, vous empruntiez encore autour de 1 %...

Les conditions exigées par les prêteurs écartent du marché la plupart des emprunteurs, même avec de bons dossiers financiers. Dans le même temps, **l'inflation demeure élevée** et les dépenses contraintes pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

En juillet 2023, les **mensualités pour un achat en région parisienne** augmentent de 19 % pour un appartement et de 23 % pour une maison. Les acheteurs se retrouvent face à des choix cornéliens :

- renoncer à devenir propriétaire,
- revoir leurs prétentions à la baisse, que ce soit en termes de superficie ou de localisation.

Dans les 2 cas, un sentiment de déception nuit à la concrétisation d'un projet d'achat immobilier. Le **rôle des agents immobiliers** est primordial pour rassurer, ouvrir des perspectives et finaliser des transactions, avec un sentiment de pleine satisfaction.

Conséquence : une baisse des prix immobiliers attendue

Conséquence évidente : le ralentissement du marché entraîne une baisse des prix immobiliers, que les notaires du Grand Paris estiment à 5 % pour les appartements et à 3 % pour les maisons, dès l'été 2023. Paris pourrait passer sous le seuil symbolique des 10 000 euros / m² à l'automne.

En Ile-de-France de mai 2022 à mai 2023, les prix des logements ont diminué de 2,2% en un an, avec une baisse de 2,7% pour les appartements et de 1,3% pour les maisons.

Mais attention, la baisse des prix ne compense pas l'augmentation des mensualités du prêt immobilier. En outre, il faut ajouter la croissance des dépenses liées à la propriété :

taxe foncière (augmentation de plus de 50 % annoncée à Paris), augmentation des dépenses d'énergie, etc.

Le problème demeure entier pour ceux qui souhaitent se loger en région parisienne : le marché locatif est en grande tension, faute d'offres. Le marché immobilier du neuf est en chute libre. Les pouvoirs publics semblent sourds aux appels des acteurs de l'immobilier, de la construction et du logement. C'est le moment idéal pour faire appel à une agence immobilière à coût fixe et gagner ainsi du pouvoir d'achat, tout en profitant de l'ensemble des services et conseils professionnels.

Source : *imop.fr*

- **23/08/2023 - Évolution des taux de crédit immobilier : la trajectoire sur deux décennies**

Les taux de crédit immobilier, indicateur phare du marché immobilier, ont tracé une trajectoire complexe et captivante au cours des deux dernières décennies. De l'optimisme du nouveau millénaire à la résurgence récente, leur parcours reflète les rebondissements économiques, les crises mondiales et les ajustements géopolitiques. Retour sur les événements marquants de ces vingt dernières années.

Horizon 2000 : des taux vertigineux à 7 % sur 20 ans

Avec l'avènement de l'euro en 2002, le nouveau millénaire apporte son « lot d'excitation », mais aussi des taux de crédit immobilier vertigineux. Avec une moyenne de 7 % pour un prêt sur 20 ans, les prix suivent également une trajectoire ascendante.

- 2008 : la bulle immobilière secoue le marché

La période 2007-2008 est marquée par la crise des « subprimes » aux États-Unis, dont les répercussions s'étendent au monde entier. Une chute des ventes de logements neufs en France et une contraction des prix dans l'ancien signent la fin de l'euphorie.

- 2011-2014 : un taux en baisse continue

Important : Malgré les secousses économiques en Europe, la baisse des taux demeure constante jusqu'en 2014.

Avec une moyenne d'environ 4,20 % sur 20 ans, en 2011, un record de 3,60 % a été atteint

Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA. Les taux chutent, mais les ventes immobilières connaissent également une baisse de 6,1 % en 2011.

- 2015-2019 : une période caractérisée par de profondes réductions

Le début de l'année 2015 est marqué par des taux stables, avec une moyenne de 2,60 % sur 20 ans. En mai de la même année, les taux fléchissent à 2,30 % pour remonter légèrement jusqu'à 2,55 %. Les records de baisse sont atteints en 2016, avec 1,50 % en novembre. La dynamique se maintient en 2019, avec des taux historiquement bas.

L'impact de la crise sanitaire

Important : Les confinements liés à la crise du Covid entraînent un arrêt temporaire de l'activité immobilière. Entre mars 2020 et novembre 2021, les taux baissent respectivement de 1,25 % à 1,05 %.

Malgré la crise, l'année 2021 bat des records en matière de transactions, avec un premier semestre dynamique.

- 2022-2023 : reprise de la hausse des taux

Après un début d'année 2022 prometteur, la remontée des taux s'amorce en mars, exacerbée par des tensions géopolitiques.

L'été 2022 voit la Banque centrale européenne relever son taux directeur, propulsant les taux à 2,30 % en novembre. La demande fléchit face aux taux d'usure et au taux d'endettement maximal de 35 %.

L'ascension se poursuit en 2023, culminant à 3,80 % sur 20 ans en juillet. Une dynamique qui dépeint un marché immobilier en quête d'équilibre, annonçant des taux à 4 % à la rentrée et une stabilisation autour de 5 % en 2024.

À RETENIR

- Les taux de crédit immobilier ont tracé une trajectoire complexe au cours des deux dernières décennies, reflétant les fluctuations économiques mondiales.
- Depuis des taux vertigineux à l'aube du nouveau millénaire, les fluctuations se sont opérées au fil des crises, avec des baisses notables jusqu'en 2019 et une progression récente dans le sillage des évolutions géopolitiques.
- La crise du Covid a également laissé son empreinte, mais malgré des hauts et des bas, le marché immobilier semble chercher un équilibre, avec des taux anticipés autour de 4-5 % d'ici 2024.

Source : meilleurtaux.com

• **22/08/2023 - L'envolée des prix contraint ces habitants à vivre sur des bateaux**

Les bateaux habités à l'année dans le port de plaisance de Rochefort ont vu leur nombre doubler en 5 ans. La forte augmentation des loyers en centre-ville explique cette hausse record.

Les 300 bateaux amarrés au port de plaisance de Rochefort, en Charente-Maritime (17), ne servent pas uniquement lors de la période estivale, pour le plaisir des vacanciers. Une quarantaine est habitée à l'année, soit deux fois plus qu'il y a 5 ans. En cause? La flambée des prix de l'immobilier (+8% en 1 an et + 51% en 5 ans) qui contraint les habitants à vivre sur des bateaux faute de pouvoir payer un logement. Selon un habitant qui a acheté un bateau en 2005, 5000 euros suffisent pour devenir propriétaire d'un «vieux rafiot» alors qu'il faut compter plus de 2700 euros le mètre carré pour un bien immobilier dans la ville.

Quant à la location d'un simple studio de 20 à 25 m² dans le centre-ville, il faut compter environ 500 à 600 euros par mois. Au port, Claude paie son emplacement 250 euros. À cela s'ajoutent 30 euros d'électricité chaque mois. Il a donc préféré investir dans un bateau, sa retraite s'élevant à 860 euros, comme le rapporte Sud-Ouest.

Le responsable du port de plaisance, Ivan Poinot, a récemment vu des habitants venir s'installer dans des voiliers de 6 mètres, soit l'équivalent d'un logement de 7 mètres carrés. Une habitation de petite taille donc mais c'est la seule alternative qu'ont trouvée certaines personnes face à la hausse de la demande, dont celle des habitants de la Rochelle, qui ne peuvent plus se loger. Un studio coûte environ 800 euros par mois à La Rochelle, selon Florence Alluaume, conseillère déléguée à l'habitat social de la Ville de Rochefort.

Un impact sur le prix de l'eau et de l'électricité

Cette augmentation du nombre de bateaux habités à l'année a un impact sur le coût de l'eau et de l'électricité. Les usagers versaient une somme proportionnelle à la taille de leur bateau mais avec l'inflation ce forfait mensuel ne suffit plus à couvrir les dépenses du port. Ce dernier va être équipé de 80 bornes connectées, une opération coûteuse (environ 290.000 euros). Ainsi, les habitants paieront en fonction de leur consommation. De quoi dissuader certains d'emménager sur un bateau et amplifier encore la crise du logement?

Source : lefigaroimmobilier.fr

• **22/08/2023 - Des prix immobiliers globalement en hausse, avec de fortes disparités**

La hausse des prix se poursuit sur le marché immobilier français, tirée principalement par le littoral ouest et la région méditerranéenne. Les baisses sont observées essentiellement dans la capitale et sa région, ainsi que dans les régions septentrionales. Ces conclusions

sont issues du rapport de l'Observatoire Guy Hoquet portant sur les 7 premiers mois de 2023.

Une réelle baisse des prix qui se fait attendre

Important : Alors que l'offre de biens disponibles a augmenté de 6,7 %, les prix immobiliers ont crû de 4,5 % sur un an entre le 1er janvier et le 31 juillet 2023.

L'heure n'est donc toujours pas à la baisse tant attendue par les candidats à l'accession à la propriété.

Le segment des maisons se présente toujours comme le moteur de ce mouvement haussier avec des prix à +6,9 % et des mises en vente en progression de 7,6 %. Selon les analystes,

Les vendeurs sont peu motivés à faire baisser leurs tarifs dans un contexte tendu dû à l'accès restreint au crédit immobilier et une demande plus faible par rapport à 2022.

Selon Stéphane Fritz, le directeur du réseau,

La dégradation du pouvoir d'achat et de la capacité d'emprunt des ménages explique la contraction du marché sur la première moitié de 2023.

Il ajoute cependant que les vendeurs et acheteurs immobiliers qui ont été contraints de différer leur projet vont probablement les relancer d'ici la fin de l'année.

Il reste à voir l'impact d'un éventuel desserrement des conditions des banques pour atteindre leurs objectifs annuels, encouragées dans cette politique par la mensualisation du taux d'usure et la décélération de l'inflation.

Des prix toujours en forte croissance sur le pourtour méditerranéen

En réalité, de fortes disparités marquent le marché immobilier. D'un côté, l'Observatoire GH confirme que

Les villes situées sur la côte méditerranéenne et dans la moitié ouest du pays continuent de stimuler les ventes de biens anciens.

Ainsi, sur la Côte d'Azur, Aix-en-Provence, Cannes et Antibes affichent des taux de hausse annuelle compris entre 10,2 % et 15,5 %, avec un prix au mètre carré dépassant souvent la barre des 10 000 €. Le palmarès des 10 plus grandes villes étudiées en PACA et en Occitanie montre des augmentations largement supérieures à la moyenne nationale à 4,5 %.

De même, à l'ouest, 6 villes enregistrent des progressions qui se situent au-dessus de 4,5 % sur la période janvier-juillet 2023, même si le prix au mètre carré reste plus abordable que dans le sud-est, à environ 5000 €. C'est le cas de La Rochelle (+6,9 %), Niort (+6,7 %), Limoges (+6,6 %), Bourges (+6,2 %), Pau (+5,9 %) ou encore Le Mans (+5,6 %).

Baisse record en Île-de-France en termes de prix de l'immobilier

Important : Dans l'Île-de-France, qui représente 18 % des volumes globaux, l'offre recule de -3,9 % par rapport à la même période en 2022.

En revanche, les prix au mètre carré restent stables, dont la moyenne est de 5966 €. À Paris, le mètre carré coûte toujours 12609 € en moyenne (+1,3 % sur un an), mais les biens sont plus abordables en Grande couronne à 3752 € (+2,5 % sur un an) et en Petite couronne, à 6448 € (0,4 % sur un an).

La grande majorité des quartiers dans Paris intra-muros connaissent une stabilisation, voire un léger recul des prix, à l'exception des IV^e, VI^e, VII^e, et VIII^e arrondissements, réputés pour leur coût élevé. Dans les départements franciliens aussi, des écarts notables sont constatés. Par exemple, une maison ancienne d'environ 120 m² en Essonne est aujourd'hui cédée 436000 €. En comparaison, dans les Hauts-de-Seine, le budget moyen à prévoir dépasse 1183000 € pour une maison d'une surface d'environ 150 m².

Les appartements restent plus abordables, autour de 212 000 € en Essonne ou 214 000 € en Seine-et-Marne, loin en dessous des 559 000 € pratiqués dans les Hauts-de-Seine. Ces montants demeurent stables sur un an.

À RETENIR

- La baisse attendue des tarifs sur le marché immobilier français se fait attendre, les vendeurs profitant des difficultés actuelles d'accès au crédit.
- Le littoral ouest et la Côte d'Azur sont les principaux moteurs de la hausse des prix.
- Les baisses sont observées essentiellement dans la capitale et l'ensemble de l'Île-de-France, ainsi que dans les régions du Nord.

Source : meilleurtaux.com

• 21/08/2023 -Le logement s'enfonce dans le marasme en France

Dans le neuf, les réservations auprès des promoteurs chutent, tandis que, dans l'ancien, les transactions reculent. Le marché est plombé par la hausse des taux d'intérêt, qui a rogné le pouvoir d'achat des ménages.

Le marché du logement du neuf traverse une crise grave. En voici une nouvelle preuve. **Les réservations auprès des promoteurs immobiliers ont dégringolé d'environ 40 % au deuxième trimestre 2023**, comparé à la même période il y a un an, selon le ministère de la Transition écologique. Avec moins de 18.000 logements réservés, la commercialisation enregistre un cinquième trimestre de baisse consécutif. Même pendant la crise du Covid, cette statistique n'était pas tombée aussi bas: les réservations sont inférieures de 18 % à celles enregistrées lors du deuxième trimestre 2020.

Même les maisons, très prisées par les ménages pendant la crise sanitaire, subissent cette crise de plein fouet. La dégringolade est spectaculaire: - 45 % pour les réservations sur un an. Pour les appartements, elle est tout de même de 39,5 %. Phénomène particulièrement dommageable, la baisse des réservations concerne particulièrement les zones les plus denses, celles où la demande est plus forte que l'offre (Paris et la Côte d'Azur entre autres). À l'inverse, là où la demande de logements est plus faible que l'offre - les petites communes essentiellement - les réservations limitent la casse. Mieux: les ventes y progressent alors qu'elles reculent ailleurs.

«Cela fait environ trois ans que nous voyons les signes avant-coureurs de cette crise, et nous constatons que les réponses apportées par nos gouvernants ne sont pas à la hauteur des enjeux de la filière», résume, amer, Xavier Huillard, PDG de Vinci dont la branche construction emploie plus de 116.000 salariés dans le monde. Les promoteurs sont obligés de s'adapter pour faire face à la crise.

Kaufman & Broad a compensé une érosion de 11 % des réservations de logements par un méga chantier de bureaux qui doit être livré en 2027 dans le quartier de la gare d'Austerlitz (13^e arrondissement de Paris). De son côté, Altarea a fortement réduit ses investissements dans la promotion immobilière et s'est lancé dans les entrepôts logistiques, les data centers et les installations photovoltaïques.

Pour le marché de l'ancien, la chute est moins brutale: les ventes sont actuellement en recul en volume de 15 % à 20 %, par rapport à 2022 à la même époque. Mais la situation est tout de même inquiétante. D'autant que cette atonie du marché de l'achat-vente grippe par ricochet celui de la location, les potentiels propriétaires devant rester locataires plus longtemps et la pénurie de logements s'accroissant faute de constructions suffisantes.

Cette double crise de l'immobilier, du neuf et de l'ancien, s'explique d'abord par l'évolution du crédit. Le nombre de prêts accordés aux ménages voulant acquérir un bien immobilier a été divisé par deux en un an, selon l'Observatoire Crédit Logement. L'envolée du taux de crédit a plombé le pouvoir d'achat immobilier des ménages. En un an et demi, les taux des prêts immobiliers ont été multipliés par presque quatre!

Les ménages qui gagnent entre 3000 et 4000 euros nets par mois, ont ainsi perdu plus de 60.000 euros de capacité d'emprunt en moyenne (de 282.000 euros en janvier 2022 à 221.000 euros aujourd'hui) pour un prêt sur vingt ans, selon Meilleurtaux, courtier en crédit immobilier. «C'est la faute des banques qui ne prêtent plus!», enragent souvent les ménages. «Nous devons respecter à la lettre des règles plus strictes», rétorque un banquier. Les prêts ne doivent pas être accordés sur plus de vingt-cinq ans et les emprunteurs ne doivent pas être endettés à plus de 33 % de leurs revenus. Des règles qui

n'ont pas été assouplies par les pouvoirs publics, en dépit de la demande des professionnels de l'immobilier.

L'effet est délétère pour le marché de l'immobilier, car la grande majorité des ménages empruntent pour acheter un logement. «Le gouvernement doit prendre la mesure que certaines décisions prises alors que la demande était forte et soutenue, s'avèrent, avec le retournement du marché, totalement contre-productives.

Il est vital de revenir sur ces décisions pour éviter de s'enfoncer encore plus dans la crise», dénonce Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers, en faisant référence aux aides à la construction de logements neufs. Ainsi, le Pinel, dispositif de défiscalisation, est prévu d'être supprimé en 2025. Quant au prêt à taux zéro, qui bénéficie à 80 % à des achats de logements neufs, il a certes été prolongé au-delà du 1er janvier 2024, mais avec des conditions d'octroi plus contraignantes.

La sortie de crise semble encore lointaine. Les taux d'intérêt devraient continuer à progresser, la Banque centrale européenne menant toujours une politique monétaire restrictive. La baisse des prix pourrait certes changer la donne, en redonnant du pouvoir d'achat aux acquéreurs. Elle s'est amorcée dans l'ancien, mais timidement. Les vendeurs se résignent difficilement à des rabais...

Dans le neuf, les prix continuent même de grimper. Les promoteurs estiment que le prix moyen d'un logement collectif en France est de 4800 euros le mètre carré. Pour une maison individuelle, comptez un surcroît de 35 %. Cette augmentation continue des prix dans le neuf s'explique par l'envolée des coûts de construction (renchérissement des matériaux, normes plus strictes), et par la hausse des prix du foncier, en lien avec sa rareté.

Ce panorama constitue une bonne mauvaise nouvelle pour les ménages qui espèrent encore s'offrir une maison. Le rêve de près de 75 % de Français, mais qui s'éloigne de plus en plus.

Source : lefigaroimmobilier.fr

- **20/08/2023 - Crise immobilière : les frais de notaires s'écroulent, pertes «considérables» pour les villes et départements**

Après les ménages, les agents immobiliers, les courtiers et les promoteurs, ce sont désormais les villes et les départements qui sont directement touchés par la crise immobilière. En cause : la baisse des droits de mutation, aussi appelés frais de notaires, ce qui a des conséquences sur les budgets.

La liste des grands perdants de la crise immobilière ne cesse de s'allonger. En premier lieu figurent les ménages, puis les agents immobiliers, les courtiers ou encore les promoteurs. Mais pas que. Les droits de mutation, plus connus sous l'appellation frais de notaire, qui servent notamment à financer les villes et les départements, s'écroulent. Ce sont les communes et les départements qui en font cette fois les frais.

"Pour un département ou pour une commune, ce sont deux recettes qui disparaissent du budget qui était anticipé", explique Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). "Ça peut aller jusqu'à entre 10 et 15 % des recettes totales d'un département. Donc c'est considérable."

346 millions d'euros en moins pour Paris

Et le marché ne semble pas près de se redresser. La FNAIM anticipe une baisse de 15 % des ventes en 2023 et au mieux une stabilité du secteur en 2024. Et cela devrait se traduire par des ajustements fiscaux. "Ces départements ou ces communes ont perdu le bénéfice de la taxe d'habitation. En tant que président de fédération, je suis inquiet parce que je me dis qu'est-ce qui reste comme taxe ? La taxe foncière qui pèse sur les ménages qui sont propriétaires d'un bien immobilier et d'autres taxes éventuelles pour compenser la perte et le manque à gagner induit par cette baisse de marché", reprend Loïc Cantin.

Rien que pour la ville de Paris, la crise de l'immobilier représente 500 millions d'euros en moins dans les caisses, dont 346 pour les seuls frais de notaire.

- **20/08/2023 - En chiffres : l'impact des taux de prêts immobiliers en hausse sur l'octroi de crédits**

La remontée progressive des taux immobiliers entraîne un mouvement inverse en matière de production de crédits. Les chiffres du dernier observatoire Crédit Logement CSA montrent que la moyenne des taux est passée de 3,45 % à 3,61 % entre juin et juillet 2023. En parallèle, la capacité d'emprunt des ménages a diminué de 12,6 % depuis le début de l'année, tandis que le nombre et le montant des prêts à l'habitat poursuivent leur baisse.

Des taux de prêts immobiliers en constante hausse

D'après le rapport de l'Observatoire Crédit Logement CSA,

Les prêts immobiliers se négociaient en moyenne à 3,61 % en juillet, contre 3,45 % le mois précédent et à 2,35 % en décembre 2022.

Dans le détail, les crédits sur 15 ans sont accordés avec 3,52 % d'intérêt, quand les contrats sur 20 ans et sur 25 ans s'affichent à 3,73 % et 3,89 % respectivement.

L'Observatoire annonce une progression globale de 126 points de base depuis le 1er janvier, soit 18 points de base (0,18 point de pourcentage) par mois.

Il souligne que l'augmentation plus brutale observée au cours des premières semaines de 2023 est due à la réforme du taux d'usure, entrée en vigueur en février.

Pour rappel, la révision des plafonds légaux des prêts bancaires est temporairement mensuelle et non plus trimestrielle, afin d'éviter le blocage de nombreux dossiers. Ces derniers mois, cependant, le mouvement s'est stabilisé.

En matière la durée, la moyenne reste stable à 250 mois, l'équivalent de 20,8 ans. Si l'heure est au ralentissement sur ce critère, l'Observatoire estime qu'

Elle ne suffit plus à combler l'envolée des prix des biens, de la remontée des taux d'intérêt et des exigences accrues des banques concernant le niveau d'apport personnel.

Une production réduite de moitié en un an

Selon L'Observatoire,

Les ménages ont perdu 27,5 % de capacité d'emprunt depuis fin 2021, rien que sous l'effet de l'évolution des taux de crédits.

Et l'analyse des données sur les 7 premiers mois de 2023 met en lumière une baisse de 12,6 %. Cela signifie que si le souscripteur d'un prêt immobilier pouvait obtenir 100 000 € de capital en décembre 2021, il doit se contenter en juillet 2023 de 72 500 €.

L'impact se ressent également sur la production.

Important : Sur un trimestre glissant, de mai à juillet, un retard de 50,5 % en volume et de 51,5 % en valeur de crédits accordés est à déplorer par rapport à la même période en 2022.

L'Observatoire se montre toutefois optimiste quant à l'évolution de la situation, misant sur l'amélioration graduelle des marges des banques pour les nouvelles souscriptions. La relance du marché restera cependant modérée, et peut-être irrégulière, en attendant un réel assouplissement des conditions d'octroi de crédit par Bercy et la Banque de France.

À RETENIR

- Les taux moyens des prêts immobiliers sont passés de 3,45 % à 3,61 % entre juin et juillet 2023.
- La hausse des taux a réduit la capacité d'emprunt des ménages de 12,6 % depuis le début de l'année.

- Les taux immobiliers en hausse produisent l'effet inverse sur le nombre et le montant de crédits accordés. Sur la période mai-juillet 2023, ces indicateurs affichent des baisses annuelles respectives de 50,5 % et de 51,5 %.

Source : meilleurtaux.com

- **18/08/2023 - Hausse des taux d'intérêts, transition écologique: la crise du logement neuf "était prévisible"**

Les réservations de logements neufs ont plongé au deuxième trimestre. Pour Franck Hélyary, directeur général de Crédit agricole Immobilier Corporate et Promotion, la crise actuelle était "prévisible".

Le logement neuf en pleine crise. Au deuxième trimestre, les réservations de logements neufs ont plongé de 39,9% sur un an, pour seulement 18.000 logements réservés.

"Ce n'est pas un phénomène nouveau", commente sur BFM Business le directeur général de Crédit agricole Immobilier Corporate et promotion, Franck Hélyary, évoquant une crise "prévisible" depuis longtemps.

"Cela a commencé il y a plusieurs années par la réduction des autorisations de construire, un peu partout en France, ce qui a limité le marché dans un premier temps, puis ça s'est poursuivi avec la remontée rapide des taux d'intérêt, qui ont désolvabilisé une partie de la clientèle, et l'envolée un peu plus récente des coûts des constructions qui se ressentent forcément sur les prix de vente", a souligné Franck Hélyary.

"Cette crise était prévisible", selon lui.

"Nouvelles réglementations"

Si une baisse des prix commence à se dessiner dans l'ancien, ce n'est pas le cas du logement neuf, confronté à des coûts de construction incompressibles. La construction "est pourvoyeuse de transition écologique", explique Franck Hélyary, évoquant "toutes les nouvelles réglementations" qui se traduisent par des coûts "un peu plus importants" qu'auparavant. À cela s'ajoute aussi l'inflation, qui tire vers le haut le coût des matériaux.

Selon lui, "vous ne pouvez pas baisser les prix considérablement, entre d'un côté un financement plus élevé et de l'autre côté des coûts de construction supérieurs à ce qu'ils étaient hier". "C'est difficile aujourd'hui de pouvoir rééquilibrer et d'envisager des baisses de prix importantes", ajoute-t-il.

Jérémy Bruno

Source : bfmtv.com

- **17/08/2023 - Crédit immobilier : la capacité d'emprunt en chute libre depuis 2021 - Les chiffres**

Les taux moyens des prêts immobiliers se sont stabilisés à 3,61 % en juillet 2023, d'après les données de l'Observatoire Crédit Logement CSA. Cette évolution est marquante, avec une augmentation de 2,37 points depuis 2021, passant de 1,24 % à 3,61 % sur une période de trois ans. Cette hausse constante de 18 points de base par mois en moyenne depuis le début de l'année témoigne de cette tendance.

Une capacité d'emprunt fortement amoindrie

La politique monétaire restrictive de la BCE a poussé les banques à relever les taux de crédits afin de maintenir leur rentabilité face à la flambée des prix immobiliers et la remontée des taux d'intérêt.

Résultat : La capacité d'emprunt a chuté de -27,5 % depuis décembre 2021 et de -12,6 % depuis janvier 2023. Ainsi, un emprunteur qui pouvait obtenir un prêt de 100 000 euros à la fin de 2021 ne peut prétendre qu'à 72 500 euros en juillet 2023.

Malgré un allongement de la durée moyenne des prêts, atteignant désormais 250 mois, cela n'a pas réussi à compenser l'impact de l'augmentation des coûts et des taux d'intérêt sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

La production de nouveaux crédits s'est effondrée de -51,5 % en à peine un an, accompagnée d'une diminution similaire du nombre de prêts accordés. Cette situation est principalement due aux relèvements successifs des taux directeurs de la BCE.

Bien que la perspective d'une amélioration de la rentabilité puisse éclairer l'avenir du marché, il est crucial que la Banque de France facilite l'accès au prêt immobilier pour favoriser une reprise durable.

La demande reste faible malgré la diminution des coûts des opérations réalisées

Dans un marché en récession, les coûts des transactions achevées ont connu un repli de -5,8 % au cours des sept premiers mois de 2023.

Toutefois, cette baisse s'inscrit dans un contexte où les revenus des emprunteurs ont progressé de +6,8 %, réduisant ainsi le coût relatif des opérations à 4,2 années de revenus en juillet 2023, contre 4,7 années en 2022.

Malgré cela, la diminution des coûts n'a pas été suffisante pour relancer la demande au sein d'un marché en difficulté.

À RETENIR

- En juillet 2023, les taux moyens des prêts immobiliers se sont stabilisés à 3,61 %, après avoir augmenté de +2,37 % en trois ans.
- Ceci a eu pour conséquence directe une forte contraction de la capacité d'emprunt depuis 2021 (-27,5 %).
- Malgré un allongement de la durée d'emprunt, la production de nouveaux crédits a plongé de -51,5 % en un an.
- La baisse des coûts et la hausse des revenus n'ont pas suffi à relancer la demande dans un marché immobilier en récession.

Source : meilleurtaux.com

• 17/08/2023 - Les réservations de logements neufs plongent de près de 40% au deuxième trimestre

Difficulté d'accès au crédit, hausse des coûts de construction... Les réservations de logements neufs ont enregistré un cinquième trimestre consécutif de baisse.

Les réservations de logements neufs auprès des promoteurs immobiliers ont chuté de 39,9% au deuxième trimestre 2023, selon les statistiques provisoires du ministère de la Transition écologique publiées jeudi. Avec 18.000 logements réservés, la commercialisation enregistre un cinquième trimestre de baisse consécutif. Le niveau de réservations est également inférieur à celui connu au plus fort des effets de l'épidémie de Covid-19: -18% par rapport au deuxième trimestre 2020.

Ce repli est plus fort pour les maisons (-44,9% sur un an et -16,3% par rapport au trimestre précédent) mais concerne aussi les appartements (-39,5% sur un an et -10,1% par rapport au trimestre précédent).

Accès difficile au crédit

Les promoteurs pâtissent d'un contexte économique très défavorable, pris entre la hausse des coûts de construction et les difficultés d'accès au crédit pour les acquéreurs. La diminution, annoncée par le gouvernement, des aides à la construction neuve, avec la suppression programmée de la niche fiscale Pinel et le recentrage des prêts à taux zéro, inquiète aussi dans le secteur.

Les mises en vente, qui représentent l'offre nouvelle des promoteurs, tombent à 21.000, avec une baisse de 10,3% en un trimestre et de 29,5% sur un an.

Crédit immobilier: le nombre de prêts accordés a été divisé par deux en seulement un an.

Zones les plus denses

La baisse des réservations concerne particulièrement les zones les plus denses qui restent peu dynamiques, alors que la zone C, qui comprend les petites communes, se singularise par une progression de mises en vente de 15,7%. Ainsi les niveaux des mises en vente et

des réservations retrouvent leur niveau d'avant crise sanitaire. Le niveau de l'encours des logements dans cette zone est en constante augmentation depuis le début 2022: il atteint désormais 9000 logements.

Source : *bfmtv.com* avec AFP

- **03/08/2023 - Immobilier : une chute du nombre de transactions, annonciatrice d'une baisse des prix ?**

Entre une inflation toujours élevée, et des taux qui ne cessent de grimper, les acheteurs ne se bousculent pas sur le marché de l'immobilier. Cette baisse du nombre de transactions enregistrée depuis quelques mois par les notaires pourrait pousser les vendeurs à revoir leurs prix.

Une chute vertigineuse des ventes. D'après la dernière note de conjoncture des notaires de France du 25 juillet, le nombre de transactions immobilières recensé en mai 2023, sur les 12 mois précédents, ne s'élève qu'à 1,029 million, contre 1,177 million en mai 2022. "Soit une chute de plus de 12% !", souligne le site Capital.fr.

Une inflation galopante qui freine les acheteurs...

Les raisons de cette dégringolade des ventes sont bien identifiées par les notaires. "La détérioration des volumes est à relier directement au contexte inflationniste", expliquent-ils. En effet, la hausse des prix à la consommation a été forte depuis fin 2021, pour atteindre 6,2 % en France en octobre et novembre 2022 selon l'indice des prix à la consommation (IPC) mesuré par l'Insee. Si bien qu'"un tel niveau d'inflation n'avait pas été observé depuis les années 1980", observe la Banque de France.

Puis, durant les 5 premiers mois de l'année 2023, malgré un ralentissement, l'inflation est restée élevée. Sur un an, les prix à la consommation ont ainsi augmenté de 5,1 % en mai 2023, d'après l'Insee.

Cumulée à une hausse des taux rapide et brutale

Par ailleurs, la chute des transactions immobilières s'explique également par "la hausse marquée et rapide des taux d'intérêt", selon les notaires de France. En effet, alors qu'au 30 mai 2022, le taux moyen constaté par les courtiers pour les prêts les plus longs était de 1,68%, il est passé un an plus tard à 3,60%. Et depuis mi-juillet, il a même dépassé la barre symbolique des 4%.

Pour comparaison, entre le 30 mai 2021 et le 30 mai 2022, ce taux n'avait progressé que de 1,26% à 1,68%. "À revenu égal, les emprunteurs perdent alors mécaniquement une part très importante de pouvoir d'achat", explique Capital.

La fin d'un "âge d'or" des transactions immobilières

Un autre phénomène peut, encore, justifier les baisses des ventes enregistrées de mai 2022 à mai 2023, par rapport à l'année précédente. C'est la fin de ce que les notaires appellent un "âge d'or" des transactions immobilières.

Entre 2021 et 2022, les ventes ont en effet été boostées suite aux confinements successifs liés à la crise du Covid-19 et à la généralisation du télétravail. Des événements qui ont donné l'envie à de nombreux acheteurs d'investir, lorsqu'ils le pouvaient, dans des biens dotés d'un jardin, d'un balcon ou d'une terrasse. Un boom du marché de l'immobilier, qui a eu pour effet de faire grimper les prix des logements.

Une baisse des ventes à relativiser

Alors certes, comparé à cette période faste, le nombre de transactions immobilières a peu à peu chuté depuis le printemps 2022. Ce qui pourrait contraindre les vendeurs à baisser leurs prix dans les mois à venir pour que leurs biens trouvent preneurs. Les notaires estiment ainsi que la baisse des ventes devrait s'accroître au second semestre de l'année 2023.

Toutefois, le nombre de ventes reste toujours élevé. Celui-ci n'a jamais dépassé la barre du million du début des années 2000 jusqu'en 2019. Il se situait généralement dans une tranche comprise entre 700 000 et 900 000 transactions.

Source : *meilleurtaux.com*

- **01/08/2023- Habitat participatif: et si vous construisiez avec vos futurs voisins un immeuble en autogestion?**

L'habitat participatif permet à des groupes de personnes de construire leur logement et des espaces communs, et de partager un mode de vie.

L'habitat participatif, encadré juridiquement depuis 2014, permet à des groupes de personnes de construire leur logement et des espaces communs, et de partager un mode de vie écologique et communautaire à moindre coût, selon le ministère de la Transition écologique. L'association Habitat Participatif France, qui fédère une cinquantaine de structures associatives et professionnelles, recense 965 projets en 2023, dont 406 achevés, soit un "potentiel d'environ 9.700 logements", rapporte Ludovic Parenty, son coordinateur national, qui fait état d'une croissance de "18% par an".

Une micro-niche en comparaison avec les 418.800 autorisations de permis de construire délivrées sur les 12 derniers mois, selon les dernières statistiques du ministère. A noter que 70% des projets sont réalisés par les habitants en autopromotion, et 30% en partenariat avec des maîtres d'ouvrage professionnels, en majorité des organismes HLM. Principales caractéristiques selon Ludovic Parenty: "l'existence d'un collectif d'habitants en amont du projet, la présence d'espaces privatifs et partagés et l'autogestion par les habitants des espaces communs".

"L'habitat participatif a une image d'innovation, de recherche et développement de ce que pourrait être le logement de demain", observe-t-il.

La participation habitante fut mise en pratique dès le XIXe siècle avec le familistère de Guise, dans l'Aisne, rappelle Odile Guillemot, ancienne co-présidente d'Habitat Participatif France. Cette cité ouvrière inspirée du phalanstère de Charles Fourier fut construite par l'industriel Godin pour y héberger ses ouvriers. Après la Seconde Guerre mondiale émerge le mouvement spontané et informel des Castor face à la grave pénurie de logements. L'entraide est le maître-mot: les habitants s'associent pour construire ensemble leur maison pour aller plus vite et réduire les coûts.

Rejet des modèles établis

En mai 1968, la tendance est au rejet des modèles établis. Des habitants créent les premiers habitats groupés autogérés qui se développeront jusque dans les années 1990. Les familles se regroupent pour construire des habitations privées autour d'espaces communs. "On passe de l'entraide à la solidarité", souligne Odile Guillemot. La gestion de l'habitat se fait sur un mode coopératif par les habitants qui mutualisent des services dans un esprit d'économie et de coopération.

Entre 1990 et 2005, l'intérêt pour l'habitat participatif décroît et ne revient en force qu'à la fin des années 2000, quand les prix de l'immobilier s'envolent. Le terme "habitat participatif" est finalement consacré en 2010 lors de rencontres nationales organisées à Strasbourg et remplace celui d'"habitat groupé autogéré", jugé désuet. Une coordination nationale du mouvement apparaît en 2013 et la loi Alur donne un an plus tard deux possibilités de statut juridique à l'habitat participatif.

Parmi les valeurs revendiquées: la solidarité, la mutualisation des moyens, le respect de l'environnement et la mixité intergénérationnelle. On trouve aujourd'hui des projets d'habitat participatif un peu partout en France, avec une prédominance dans l'Ouest, le Sud-Est et l'Île-de-France. La durée moyenne de réalisation des projets est de quatre ans, selon Habitat Participatif France, pour dix logements environ par projet. Plus de la moitié (57%) des projets sont en zone rurale et 50% sont dans le neuf contre seulement 30% en réhabilitation.

Source : *bfmtv.com* avec AFP

Etats-Unis

- **30/08/2023 - Crédit immobilier : les taux d'intérêt américains dépassent les 7 %**

Les taux d'emprunt ont dépassé la barre des 7 % aux États-Unis, une première depuis 2022. Alors que le nombre de logements disponible est en berne, seule une baisse des prix semble pouvoir débloquer un marché grippé depuis des mois. Un constat qui s'applique aussi au marché français, malgré des taux d'intérêt inférieurs à leurs homologues américains.

LES TAUX D'EMPRUNT AU PLUS HAUT DEPUIS 21 ANS

7,09 %. C'est désormais le taux moyen pour un **prêt immobilier sur 30 ans** aux États-Unis selon le groupe de refinancement immobilier Freddie Mac. **Soit leur plus haut niveau depuis plus de 21 ans** (avril 2002). L'association des banques hypothécaires table même sur un taux à **7,16 %**. Voilà la conséquence directe du nouveau relèvement des taux directeurs de la Réserve fédérale américaine (Fed) en juillet dernier, **entre 5,25 % et 5,50 %**. En 2021, la Fed prêtait pourtant **entre 0 % et 0,25 %**, des chiffres qui paraissent aujourd'hui totalement hors du temps. Désormais, la Fed envisage même un **nouveau resserrement monétaire** et pourrait exiger une **période de croissance inférieure** à la croissance potentielle pour éviter un blocage de futurs progrès sur l'inflation.

« Certes, l'inflation a ralenti depuis son pic, mais elle reste trop élevée. Nous sommes prêts à encore augmenter les taux d'intérêt si nécessaire et avons l'intention de maintenir une politique monétaire restrictive jusqu'à ce que nous ayons la certitude que l'inflation s'oriente durablement vers notre objectif. » Jerome Powell, Président de la Fed

DEMANDE EN BERNE ET CRISE DE L'OFFRE

La **demande d'achat de maisons et d'appartements, elle, est au plus bas depuis 1995 sur le marché américain**. Le **prix médian** pour une maison atteignait **410 000 \$** en **juin 2023**, soit le deuxième prix le plus haut jamais enregistré dans le pays. Impossible pour de nombreux américains déjà propriétaires de déménager donc, les acquéreurs pouvant financer ce type de biens étant de plus en plus rares. Un phénomène qui crée en parallèle d'une faible demande, une inquiétante **crise de l'offre**. C'est notamment la raison pour laquelle les **prix stagnent, ou repartent à la hausse** dans de nombreuses régions. En effet, très peu de logements sont disponibles, ce qui maintient les prix. Les ventes de maisons ont atteint **en juin 2023 leur plus bas niveau de l'année** d'après les chiffres de l'Association nationale des agents immobiliers.

Au-delà de ça, les prix affichés sont également victimes de la **remontée des rendements obligataires**, à leur plus haut niveau **depuis 2007**.

UNE BAISSÉ DES PRIX POUR RELANCER LA MACHINE ?

Des prix élevés, des taux d'intérêt en constante hausse... Hormis le niveau des taux d'emprunt (**autour de 4 % en France sur 25 ans**), la dynamique est relativement similaire en France et aux États-Unis. D'un côté, les acheteurs sont pris au piège entre des **taux d'intérêt trop hauts** – les banques sont souvent réticentes à accorder un prêt, ce qui bloque les futurs acquéreurs et notamment les primo-accédants dans leurs recherches – et des **prix encore trop élevés** par rapport à l'état actuel du marché. De l'autre, les propriétaires et bailleurs ne semblent **pas encore prêts à baisser suffisamment le prix de vente de leur bien** pour s'adapter à la conjoncture. Le bien immobilier restant le rêve d'une vie pour certains d'entre eux, il n'est pas question de « brader ».

Pour autant, certains propriétaires ne devraient pas avoir d'autre choix que de **revoir leurs ambitions à la baisse** dans les prochains mois s'ils souhaitent vendre leur bien assez

rapidement. Une décision dure à prendre, certes, mais qui pourrait permettre de débloquer un marché immobilier grippé depuis de longs mois, que ce soit **aux États-Unis ou en France**. Une baisse des prix immobiliers, conjuguée à des taux toujours élevés pourrait permettre d'**effectuer un certain rééquilibrage** dont les deux parties sortiraient gagnantes à court terme. Concernant la France, le ministre de l'Économie **Bruno Le Maire** s'est exprimé lundi 28 juillet et n'a pas fait dans le détail au micro de *France Inter* : « *Il n'y aura pas de baisse des taux d'intérêt dans les mois à venir* » indiquait le locataire de Bercy. La baisse des prix apparaît donc comme la solution la plus plausible pour accéder à la propriété dans les prochains mois.

EN RÉSUMÉ

- Les taux d'intérêt américains ont dépassé les 7 % au mois d'août 2023 ;
- **Le relèvement des taux directeurs par la Fed entre 5,25 % et 5,50 % sont notamment en cause ;**
- Le marché américain est pris au piège entre une hausse généralisée des prix de l'immobilier et une offre de biens extrêmement réduite ;
- La France semble suivre les pas de son voisin américain ;
- La solution pour rééquilibrer le marché ? Que les propriétaires commencent à accepter de baisser les prix de leurs biens.

Source : *selexium.com*

• 25/08/2023 - Achat immobilier aux Etats-Unis : gare aux déconvenues

Si acheter outre-Atlantique peut faire rêver, les acheteurs étrangers sont parfois confrontés à des embûches. Bien se renseigner est crucial avant d'investir sur le marché américain.

Sylvain Perret, fondateur de l'agence Objectif USA, ne décolère pas. Ce Français, spécialisé dans le conseil en expatriation, témoigne de sérieuses déconvenues lors d'investissements immobiliers aux Etats-Unis. « Certains compatriotes viennent nous demander de l'aide après avoir acheté des biens beaucoup trop chers car ils étaient mal renseignés sur le marché. On les a fait acheter dans un secteur en décroissance, comme Detroit ou le Dakota, ou on leur a vendu des biens en mauvais état », relate-t-il.

Certains professionnels de l'immobilier font miroiter des affaires intéressantes en proposant à la vente des biens faisant l'objet d'une « foreclosure », c'est-à-dire d'une saisie immobilière, vendus beaucoup moins cher que le marché. « Il faut être très prudent car des immeubles entiers sont parfois saisis et l'acquéreur d'un appartement peut avoir à assumer l'ensemble des charges avant que d'autres personnes n'investissent », prévient-on au cabinet d'avocats Picovschi.

Etre accompagné est donc indispensable, pour les démarches administratives liées au visa et à la fiscalité comme pour la recherche de biens. Un agent immobilier, appelé « realtor », peut aider. Pour les non-anglophones, un journal francophone, Le Courrier de Floride, donne les coordonnées d'agents immobiliers parlant français. Il faut vérifier que l'agent a bien un numéro de licence et qu'il est assuré en « liability » (responsabilité professionnelle) et « errors and omissions », et qu'il est adhérent à la National Association of Realtors (NAR), une des principales fédérations d'agents immobiliers.

Aux Etats-Unis, le notaire tel qu'on le conçoit en France n'existe pas, c'est un avocat appelé « attorney » qui vous accompagne tout le long de la transaction. L'agent immobilier peut vous conseiller à ce sujet. Le consulat général de France en Floride publie également des listes d'avocats francophones.

Miami Beach, vue spectaculaire

Il est aussi conseillé d'être accompagné d'un « home inspector », qui établit de façon détaillée l'état du logement et les travaux à réaliser. Cela correspond à nos diagnostics immobiliers, mais en plus approfondis. Pour trouver ce type de professionnel, il est possible d'aller sur le site de l'American Society of Home Inspectors.

- **21/08/2023 - Les taux des crédits immobiliers repassent la barre des 7% aux États-Unis, un record depuis 21 ans**

Jamais depuis 2002 les taux immobiliers n'avaient été aussi élevés aux États-Unis. Face à ces conditions de crédit de plus en plus dures, le nombre de logements mis en vente recule.

Les taux des prêts immobiliers aux États-Unis ont atteint jeudi dernier leur plus haut niveau depuis 2002, ajoutant de la pression sur les acheteurs, déjà confrontés à un marché de l'immobilier tendu et dont les prix ne cessent de grimper.

Les prêts à 30 ans, les plus populaires dans la première économie mondiale, ont ainsi atteint un taux de 7,09%, selon la moyenne hebdomadaire observée par le groupe de refinancement immobilier Freddie Mac, contre 6,96% la semaine précédente. C'est la première fois depuis novembre dernier que les coûts du crédit immobilier dépassent de nouveau les 7%, a précisé l'entreprise sur son site. Il s'agit d'un nouveau record depuis mars 2002, selon les données de la Fed de Saint Louis.

Le marché de l'immobilier a montré des signes d'affaiblissement ces derniers mois, en particulier sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt de la Réserve fédérale (Fed) qui entraîne une hausse de l'ensemble des taux de prêts.

Un tel taux "va rendre les choses encore plus difficiles pour les foyers souhaitant acheter. Il est de plus en plus compliqué d'être un primo-accédant dans ce type de marché, cela devient inabordable", a estimé le chef économiste d'Oxford Economics, Oren Klachkin, interrogé par l'AFP.

Moins de logements mis en vente

Mais désormais, les prêts immobiliers sont aussi tirés vers le haut par la remontée des rendements obligataires, au plus haut depuis 2007: lorsque les prix des bons du Trésor baissent, cela augmente leur rendement, ce qui vient influencer les crédits immobiliers.

Or actuellement le Trésor émet une quantité inhabituelle de nouveaux bons, alors que le gouvernement fédéral a recommencé à emprunter depuis la fin de la crise liée au plafond de la dette, fin juin, ce qui entraîne une baisse du prix de ceux déjà sur le marché et donc une hausse de leurs rendements. La Fed a par ailleurs augmenté une nouvelle fois ses taux fin juillet, pour la onzième fois en 18 mois.

Si le prix des logements reste l'une des principales causes de l'inflation persistante aux États-Unis, le marché de l'immobilier montre des signes de faiblesse depuis le début de l'été (après une remontée des prix immobiliers d'environ 10% au cours du premier semestre). Les ventes de maisons ont atteint en juin leur plus bas niveau de l'année, selon les données de l'Association nationale des agents immobiliers (NAR).

Mais la cause est principalement le peu de logements mis en vente, selon la NAR, ce qui maintient les prix à la hausse.

"Plus les taux sont élevés, moins vous risquez de mettre votre bien en vente car cela signifie que vous devrez passer d'un prêt à moins de 4% à un nouveau d'au moins 7% aujourd'hui, peut-être 8% demain", a souligné M. Klachkin.

Source : JLD avec AFP

Royaume-Uni

- **30/08/2023 - Les ventes immobilières au plus bas en plus d'une décennie au Royaume-Uni**

Le nombre de logements vendus au Royaume-Uni devrait tomber cette année au «plus bas depuis 2012», en raison d'une chute des crédits immobiliers souscrits dans un contexte de taux d'emprunt élevés, selon une étude du site d'annonces immobilières Zoopla publiée mercredi.

«Le nombre de **ventes de logements finalisées au cours de 2023 est en passe d'être inférieur d'un cinquième (21%) à celui de 2022**», à un million de ventes, a indiqué Zoopla dans un communiqué.

Le total de crédits immobiliers accordés «devrait être inférieur de près d'un tiers (28%)» comparé à l'an dernier, «conséquence directe de la hausse des taux» de ces emprunts, poursuit le communiqué.

Les taux d'emprunt se sont envolés au Royaume-Uni pour les ménages dans la foulée des tours de vis de la Banque d'Angleterre face à l'inflation, compliquant l'obtention d'un prêt pour de nombreux ménages.

Si l'inflation a nettement marqué le pas en juillet au Royaume-Uni, à 6,8% sur un an contre 7,9% en juin, elle reste cependant la plus élevée des pays du G7, alimentant les attentes que la Banque d'Angleterre poursuive ses tours de vis monétaires.

Dans un pays où l'immense majorité des prêts hypothécaires sont fixés pour cinq ans ou moins, obligeant les propriétaires à contracter périodiquement un nouveau crédit aux prix du marché, les taux élevés pèsent aussi sur les ménages ayant un crédit en cours, et alimente la crise du coût de la vie outre-Manche.

Les taux des crédits immobiliers étaient supérieurs à 6% en août sur les taux fixés pour 2 à 5 ans, selon des informations transmises mercredi à l'AFP par le site de données financières Moneyfacts.

Cette situation pèse aussi sur le prix des logements, qui stagnent sur un an (+0,1%) selon l'étude de Zoopla. D'autres données récentes font état de prix de biens immobiliers déjà en baisse par rapport à l'an dernier, et qui devraient continuer à se déprécier graduellement dans les mois à venir.

Source : *allnews.ch*

- **29/08/2023 - Au Royaume-Uni, plus de logements au détriment de l'environnement ?**

Le gouvernement britannique a récemment essuyé une vague de critiques en annonçant son intention de renoncer à une contrainte environnementale héritée de l'Union européenne, pour accélérer la construction de logements.

L'annonce de cette mesure intervient à un moment où **le gouvernement britannique est déjà sous le feu des critiques pour ses réductions d'ambitions en matière de lutte contre la crise climatique**. Pourtant, selon les informations fournies par l'exécutif, cette décision permettra de «débloquer» la construction de pas moins de 100 000 logements d'ici l'année 2030.

Le gouvernement de Rishi Sunak s'est fixé pour objectif la construction d'un million de nouveaux logements avant les prochaines élections législatives, et a notamment prévu de revenir sur une réglementation européenne qu'il qualifie de «défectueuse». Cette dernière oblige **les promoteurs immobiliers à compenser les rejets de substances polluantes dans l'environnement émanant de leurs projets**.

Selon l'exécutif, ces règles imposées par Bruxelles empêcheraient la création de nouveaux logements dans certaines régions, limitant ainsi le contrôle de la population locale sur les projets de construction.

« Je veux voir plus de maisons construites (...), mais parfois les lois européennes dont nous avons héritées sont un obstacle. Ce n'est pas juste », a déclaré le Premier ministre Rishi Sunak, qui a également souligné que les rejets polluants des nouveaux logements contribuent très peu à la pollution globale.

Une annonce controversée

En parallèle de cette annonce, l'exécutif a annoncé **l'allocation de 280 millions de livres sterling (plus de 326 millions d'euros) pour « compenser » les émissions de rejets induits par la construction de ces nouveaux logements**. Il a également assuré qu'il travaillerait en collaboration avec les responsables locaux et le secteur du bâtiment pour lutter contre la pollution résultant de ces projets.

Cependant, **cette décision a été accueillie avec une grande réserve par les écologistes et les défenseurs de l'environnement**. Ces derniers critiquent depuis longtemps la pollution de l'eau au Royaume-Uni, en particulier les déversements d'eaux **usées dans les rivières et la mer par les entreprises de traitement des eaux**.

Pour Doug Parr, de Greenpeace, « plutôt que d'autoriser les promoteurs à faire des économies, le gouvernement Sunak devrait s'assurer que nous disposons des infrastructures adéquates pour traiter nos eaux usées afin que nous puissions construire de nouveaux logements sans sacrifier la qualité de nos rivières. »

D'un autre côté, Stewart Baseley, président de la Fédération des constructeurs d'habitations, a salué cette décision en la qualifiant de « bonne nouvelle nécessaire pour les entreprises menacées de mettre la clé sous la porte », faute de projets.

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

• 12/08/2023 - Immobilier Royaume-Uni : Le gouvernement va alourdir les sanctions contre les bailleurs qui louent leurs biens à des clandestins

Londres va augmenter les amendes contre ceux qui font travailler des immigrés clandestins et contre les propriétaires qui leurs louent des appartements.

Le gouvernement britannique a annoncé une augmentation des sanctions financières contre ceux qui emploient des migrants en situation irrégulière ou leur louent un logement, espérant diminuer l'attractivité du Royaume-Uni pour les immigrés clandestins.

Hausse des amendes contre les bailleurs et employeurs de clandestins

Pour les employeurs, les pénalités vont tripler pour être portées à 45.000 livres sterling (52.000 euros) pour une première infraction et jusqu'à 60.000 livres (69.500 euros) en cas d'infractions répétées, selon un communiqué du ministère de l'Intérieur.

Concernant le logement, les violations répétées des règles seront portées à 10.000 livres par logeur et 20.000 livres sterling par occupant pour des infractions répétées.

Employeurs et bailleurs sont tenus de vérifier le statut de ceux qu'ils veulent employer ou à qui ils veulent louer un logement.

Ces nouvelles pénalités entreront en vigueur début 2024. Elles n'avaient pas été révisées depuis 2014.

Propriétaires sans scrupules épinglés

Selon le ministère de l'Intérieur, depuis 2018, 4.000 pénalités civiles ont été infligées à des employeurs, pour un montant total de 74 millions de livres. Quant aux propriétaires, 230 pénalités ont été infligées pour un montant total de 215.500 livres sterling.

Le ministère de l'Intérieur indique en outre qu'il va lancer des consultations pour étudier les options pour agir davantage contre les entreprises qui emploient des immigrés clandestins.

Cité dans le communiqué, le secrétaire d'Etat à l'Immigration Robert Jenrick a souligné qu'il est « vital » de rendre plus difficile pour les immigrés clandestins de travailler au Royaume-Uni pour lutter contre les traversées illégales de la Manche à bord de petites embarcations, auxquelles le Premier ministre Rishi Sunak a promis de mettre un terme.

« Propriétaires sans scrupules et employeurs qui permettent travail et logement illégaux laissent le business model des passeurs maléfiques continuer », a-t-il ajouté. « Il n'y a aucune excuse pour ne pas effectuer les vérifications nécessaires et ceux qui sont en infraction risqueront des pénalités plus lourdes. »

Selon le ministère de l'Intérieur, les passeurs utilisent souvent promesses de travail et de logement pour inciter à effectuer la périlleuse traversée.

Alors le gouvernement peine à concrétiser des promesses controversées comme l'expulsion des migrants vers le Rwanda, projet bloqué en l'état par la justice, il multiplie les annonces, à un an des prochaines élections générales où l'opposition travailliste est donnée largement gagnante.

Le responsable des questions d'immigration au Labour, Stephen Kinnock, a indiqué qu'un gouvernement travailliste limiterait à une « très courte » période, le temps de résorber les dossiers en souffrance, l'utilisation de barges à quai pour héberger les demandeurs d'asile.

Après une série de retards, le gouvernement espère que les premiers migrants arrivent sur une barge dans le sud de l'Angleterre « dans les prochains jours », a déclaré sur Sky News Robert Jenrick.

Source : Par MySweetImmo.com

• 08/08/2023 - Les prix immobiliers devraient poursuivre leur baisse au Royaume-Uni

Les prix des biens ont reculé de 2,4% en rythme annuel en juillet, après -2,6% en juin. Les professionnels tablent sur une poursuite du repli.

Les prix des biens immobiliers au Royaume-Uni, en légère baisse sur un an, devraient continuer à se déprécier graduellement dans les mois à venir, d'après une étude de la banque Halifax. Les prix des biens ont reculé de 2,4% en rythme annuel en juillet, après -2,6% en juin, d'après l'étude mensuelle de la banque. Kim Kinnaird, directrice de la division de prêts immobiliers de la banque, relève toutefois "une certaine résilience face aux difficultés économiques", car le recul des prix est minime sur les six derniers mois, à 285.044 livres en moyenne par bien en juillet contre 285.660 livres en février.

"En particulier, l'activité chez les primo-accédants tient relativement bon, avec des signes qu'ils cherchent des logements plus petits pour compenser les coûts d'emprunts plus élevés", vu la flambée des taux d'intérêt ces derniers mois, ajoute Kim Kinnaird. "Les perspectives pour le marché immobilier britannique restent liées de près aux performances de l'économie dans son ensemble. Plusieurs facteurs apportent du soutien, notamment une forte croissance des salaires", poursuit Halifax.

"Un recul des prix des logements se poursuivant sur l'année prochaine"

Si la Banque d'Angleterre devrait par ailleurs continuer à relever ses taux, "il y a des signes récents de stabilisation des coûts d'emprunt, voire de repli, même s'ils devraient rester beaucoup plus élevés que ce à quoi les propriétaires immobiliers se sont habitués pendant la dernière décennie", note encore la banque. Par conséquent, les pressions sur le marché devraient "persister et nous attendons un recul des prix des logements se poursuivant sur l'année prochaine" mais il devrait s'avérer "graduel" et ne pas effacer l'ensemble des gains des biens enregistrés ces dernières années.

Les taux de certains prêts immobiliers très courants au Royaume-Uni se sont hissés le mois dernier à un sommet depuis 15 ans, conséquence des tours de vis de la Banque

d'Angleterre face à l'inflation, alimentant les craintes de propriétaires britanniques de voir leurs mensualités s'envoler. Dans un pays où l'immense majorité des prêts hypothécaires sont fixés pour cinq ans ou moins, obligeant les propriétaires à signer périodiquement un nouveau crédit aux prix du marché, le taux moyen à deux ans a atteint mi-juillet 6,66%, un record depuis 2008, selon le site de données financières Moneyfacts. Le taux a dépassé ainsi un pic atteint en octobre après la tempête financière provoquée par l'éphémère gouvernement de Liz Truss, qui avait affolé les marchés avec un budget aux dépenses massives et non financées, faisant s'envoler les taux d'emprunts des bons du trésor et, par ricochet, des prêts hypothécaires.

Source : *bfmtv.com* avec AFP

• **03/08/2023 - Les prix des logements au Royaume-Uni enregistrent leur plus forte baisse en 14 ans**

En juillet, les prix des logements au Royaume-Uni ont enregistré leur plus forte baisse annuelle en 14 ans, selon l'organisme de crédit immobilier Nationwide. Les prix ont chuté de 3,8 %, marquant le déclin annuel le plus important depuis juillet 2009. Cette baisse s'explique par le maintien de taux d'intérêt hypothécaires élevés, rendant l'accessibilité difficile pour les acheteurs de maisons. Les coûts des prêts hypothécaires ont atteint leur plus haut niveau depuis 15 ans en juillet, les prêteurs faisant face à l'incertitude quant au taux d'intérêt fixé par la Banque d'Angleterre. En moyenne, le prix d'une maison au Royaume-Uni est de 260.828 livres sterling, soit environ 13.000 livres de moins que le pic enregistré en août 2022. Malgré cette baisse en juillet, la hausse des taux hypothécaires a maintenu la pression sur l'accessibilité du logement. Robert Gardner, économiste en chef chez Nationwide, a souligné que pour l'acheteur d'une première maison disposant d'un salaire moyen et ayant économisé un dépôt de 20 %, les paiements hypothécaires représenteraient 43 % de son salaire net. Il y a un an à peine, ces nouveaux propriétaires consacraient un peu plus d'un tiers de leur salaire net aux paiements hypothécaires.

Taux hypothécaires élevés contribuant à la baisse des prix des logements

La baisse des prix des logements au Royaume-Uni est largement influencée par la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, qui ont atteint leur niveau le plus élevé en 15 ans en juillet. Cette augmentation des taux est le résultat de l'incertitude face aux décisions de la Banque d'Angleterre concernant les taux d'intérêt. En conséquence, le prix moyen d'une maison au Royaume-Uni a enregistré une baisse de 3,8% par rapport à l'année précédente, marquant la plus forte baisse annuelle depuis juillet 2009.

Cette baisse des prix des logements pourrait être accueillie favorablement par de nombreux primo-accédant qui ont fait face à une augmentation des prix ces dernières années, notamment pendant la pandémie de Covid-19. En effet, les prix élevés rendaient difficile l'accession à la propriété pour de nombreux acheteurs potentiels, en particulier les jeunes ménages.

Cependant, malgré cette baisse des prix, l'accessibilité à la propriété reste un défi pour de nombreux acheteurs en raison des taux d'intérêt hypothécaires élevés. Selon Robert Gardner, économiste en chef chez Nationwide, un acheteur potentiel ayant économisé un dépôt de 20% et percevant un salaire moyen consacrerait désormais 43% de son salaire net aux paiements du prêt hypothécaire, sur la base d'un taux de 6%. Cela représente une augmentation significative par rapport à l'année dernière, où ces nouveaux propriétaires consacraient un peu plus d'un tiers de leur salaire net aux paiements hypothécaires.

Perspectives incertaines pour le marché immobilier britannique

Ces derniers mois, le marché immobilier britannique a connu un déclin marqué, caractérisé par une diminution du nombre de transactions immobilières achevées en juin dernier par rapport à 2022. Cette baisse s'explique en partie par la hausse des taux hypothécaires, qui a suivi plusieurs relèvements des taux d'intérêt par la Banque d'Angleterre, en réponse à une inflation persistante. Cette situation a entraîné une augmentation des coûts d'emprunt pour les acheteurs potentiels, ce qui est un frein à leur démarche d'acquisition d'un bien immobilier.

La Banque d'Angleterre devrait prendre une nouvelle mesure de relèvement des taux d'intérêt lors de sa prochaine réunion, passant de 5 % à au moins 5,25 %. Il s'agirait de la 14^e augmentation depuis décembre 2021, témoignant de la volonté de l'institution de maîtriser l'inflation.

Bien que le taux d'inflation au Royaume-Uni ait ralenti à 7,9 % en juin dernier, les prix alimentaires restent élevés, exerçant une pression supplémentaire sur les ménages et leur capacité à assumer des coûts hypothécaires plus élevés.

Face à ces défis, les experts estiment que le marché immobilier britannique va encore être confronté à une baisse des prix des logements d'environ 8% par rapport à leur sommet, avant que la demande et l'offre ne se rééquilibrent.

Les acteurs du marché immobilier, qu'il s'agisse des acheteurs, des vendeurs ou des professionnels du secteur, surveillent de près l'évolution de la situation. La conjoncture économique et les décisions de la Banque d'Angleterre continueront de jouer un rôle déterminant dans l'orientation du marché immobilier britannique dans les mois à venir.

Source : Ipost.be

- **17/08/2023 - Pour éloigner les curieux, il fait payer les visites de son appartement et suscite l'indignation**

En Espagne, un propriétaire a décidé de faire payer les visites de son appartement en vente. Pour découvrir le logement, il faudra déboursier 30 €.

C'est une offre immobilière un peu particulière. « Si vous voulez visiter, c'est 30 € », peut-on lire sur la fenêtre d'un appartement mis en vente à Madrid. En Espagne, le marché immobilier connaît des ventes et des hausses de prix record depuis plusieurs années, titrait en 2022, le journal Le Figaro . « L'Institut national de la statistique montrait que 565 523 logements ont été vendus dans le pays en 2021, rapporte le magazine Capital . Soit une hausse de 34,6 % par rapport à l'année précédente et un niveau jamais atteint depuis 2007. » Certains propriétaires l'ont bien compris et n'hésitent pas à en profiter.

Chaque jour, dans sa rubrique « Le prix injuste », l'émission espagnole Espejo Público diffusée sur la chaîne Antena 3 tente de « dénoncer les abus immobiliers les plus commentés sur les réseaux sociaux », explique le quotidien espagnol 20 Minutos . L'étonnante annonce du propriétaire qui accepte les visites à la condition d'être payé a fait l'objet de cette chronique.

Source : ouest-france.fr

- **13/08/2023 - La problématique du logement en Espagne**

En 2023, le président du gouvernement espagnol Pedro Sanchez a lancé un nouveau plan de logement visant à réduire les tensions sur le marché du logement. Voici les **différentes clefs à avoir sur la thématique du logement** et les solutions proposées par le gouvernement de coalition.

L'accès à la propriété : un axe clef de la politique franquiste

Dès son arrivée au pouvoir en 1939, le régime franquiste a fait de **l'accès à la propriété une priorité de sa politique**. Pour illustrer cela, on cite souvent la phrase du phalangiste **José Luis Arrese**, ministre du logement en 1957: « nous voulons un pays de propriétaires et non de prolétaires » (« *queremos un país de propietarios y no de proletarios* »).

Dans ce contexte est promulguée la **loi hypothécaire en 1946**. Il s'agit d'une loi qui autorise les banques en cas d'impayé non seulement à saisir la propriété mais aussi à réclamer au débiteur le montant du prêt au moment de l'achat (même si la propriété a perdu de la valeur) ainsi que d'autres frais.

La conséquence de cette loi est qu'elle met les personnes expulsées dans une **situation insoutenable** puisqu'elles doivent rembourser des milliers d'euros pour un logement qu'elles ne peuvent plus utiliser, en outre ces dettes sont héréditaires.

Le scandale des desahucios (2008-2014)

Avec la **crise économique**, l'application de la loi hypothécaire a engendré l'expulsion forcée d'un grand nombre de personnes et de familles à cause des difficultés à rembourser les crédits. En **2012, c'est plus de 500 expulsions (desahucios) par jour**.

Une des conséquences les plus dramatiques est le **suicide des personnes expulsées**, même s'il est difficile d'établir une corrélation fiable entre ces deux événements. En 2012 par exemple, une femme de 62 ans s'est suicidée depuis chez elle juste après avoir appris son expulsion.

La lutte contre ces expulsions est l'une des revendications du **mouvement des Indignés**. Cette loi n'a été modifiée qu'en 2019 puis en 2023.

L'impact de l'inflation sur les crédits immobiliers

En Espagne, environ $\frac{3}{4}$ **des crédits se font à taux variables**, c'est-à-dire que le montant payé chaque mois pour le remboursement du prêt dépend de l'évolution de l'Euribor. Or depuis juin 2022, la Banque Centrale Européenne augmente ses taux directeurs dans le cadre de sa politique de lutte contre l'inflation ce qui augmente l'Euribor.

Ainsi, la **charge mensuelle des remboursements des crédits immobiliers** est de plus en plus importante pour les Espagnols.

L'accès au logement chez les jeunes

Si les propriétaires rencontrent des difficultés à rembourser leur crédit, d'autres catégories ne peuvent pas accéder à ces crédits. En effet, aujourd'hui, les jeunes ont de plus en plus de difficultés à avoir accès à la propriété, pour cause : **les banques ne prêtent que 80% de la valeur du logement acheté**. Ainsi, pour acheter un logement, il faut détenir au préalable 20% de la valeur du logement, ce qui est un frein pour l'acquisition des jeunes.

Dans ce contexte, le gouvernement de coalition de Pedro Sanchez vient d'annoncer une mesure qui permet à **l'Institut Officiel de Crédit de garantir les 20% restants des crédits** pour l'acquisition du premier logement pour les jeunes de moins de 35 ans dont le revenu est inférieur à 37 800€ par an.

Le bilan de cette décision est ambivalent car elle **permet aux jeunes de s'endetter plus**, ce qui est à la fois un point positif, mais aussi un problème dans une certaine mesure.

Cette décision a entraîné un **conflit dans le gouvernement** car ce type d'aide était déjà en vigueur dans certaines régions contrôlées par le Parti Populaire, ce dernier accuse le gouvernement de Sanchez de plagiat.

Pour plus de contenu sur la jeunesse en Espagne tu peux consulter la fiche de révision sur la jeunesse en Espagne et en Amérique latine.

La loi sur le logement (avril 2023)

De façon plus large, afin de pallier le problème de l'accès au logement, et après deux ans de négociations, le gouvernement de coalition avec l'appui d'autres partis ont fait entrer en vigueur une **nouvelle loi logement**.

Les principales décisions de cette loi :

Améliorer la gestion des expulsions en interdisant les expulsions sans date et heures prédéterminées et en prévoyant des mesures d'aides

Réguler les prix des loyers dans les zones sous tension: limiter l'augmentation annuelle.

Arrêter d'annexer les loyers sur l'Indice des Prix à la Consommation à cause des fluctuations

Diminution des critères pour qualifier une zone de « zone sous tension »

Source : misterprepa.net

• 11/08/2023- Les news de l'immobilier espagnol, premier semestre 2023

Baisse des stocks, chute des crédits, hausse des prix immobiliers, acquéreurs étrangers piliers du secteur, nouvelle loi sur le logement qui inquiète et élections historiques. Voilà, en quelques mots, ce qui a agité la sphère immobilière en Espagne au premier semestre 2023.

En 2022, le marché immobilier espagnol semblait sous perfusion Boosté. Il avait fini l'année avec **plus de 720.000 transactions au compteur** et l'ensemble des indicateurs étaient au vert. **En ce premier semestre 2023, le marché ralentit sa course pour reprendre son souffle.**

Pour tout connaître sur l'actualité du secteur immobilier en Espagne en ce premier semestre 2023, voici notre bilan.

Il est basé sur les données publiées par Idealista, le plus grand portail immobilier du sud de l'Europe et sur celles de l'Institut national des statistiques espagnol (l'INE). Nous nous sommes aussi appuyés sur les informations des départements de recherche immobilière de la banque BBVA et du site immobilier Pisos.com. Ainsi que sur les rapports des Registradores (les greffiers d'Espagne) et sur ceux d'Euroval, la société d'estimation immobilière de référence.

Contexte défavorable au niveau européen et national

Contexte européen

Il fallait bien que cela rattrape le marché immobilier espagnol.

La guerre en Ukraine qui s'enlise, l'inflation qui est toujours à 5,5% en Europe (2,3% en Espagne en juillet 2023), la fonte des économies réalisées pendant la pandémie (110 milliards d'euros), la neuvième hausse consécutive des taux directeurs (de 0,25%, ce qui les porte à 4,25%) actée par la BCE le 27 juillet 2023, etc. Une longue liste d'éléments qui, après la reprise enchantée à la suite de la pandémie, rebat les cartes.

Contexte espagnol

Au printemps 2023, le gouvernement de Pedro Sánchez a promulgué **une nouvelle loi sur le logement qui effraie** les propriétaires, les potentiels acquéreurs et les agences immobilières. Elle entérine le concept de "zones tendues", que l'on connaît déjà en France, et elle encadre les loyers. Une révolution en Espagne. Si vous voulez en savoir plus sur cette loi, nous y avons consacré un article détaillé : "Nouvelle loi sur le logement en Espagne"

C'est dans ce contexte que se sont tenues les élections générales du 23 juillet 2023. Certains experts immobiliers espéraient une victoire d'Alberto Núñez Feijóo et de la droite pour remettre en question cette loi. Mais il faudra s'y faire et observer son impact sur le marché. Notons qu'à la fin du premier semestre 2023, les agents immobiliers catalans commencent à pointer du doigt un excès de zèle de la part du gouvernement autonome dans l'application de cette loi.

Conséquences sur le marché immobilier espagnol

Les répercussions sont désormais concrètes sur le marché immobilier espagnol :

- **Le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier** devient la norme (comme partout en Europe).
- **La baisse du nombre de crédits accordés est nette.**
- **La chute de la demande** commence à se faire sentir. Les acteurs du marché sont frileux et attendent des jours meilleurs.
- **Les constructions neuves sont à l'arrêt.**
- **Les prix, eux, sont pour le moment toujours en hausse.**
- **Les stocks de biens en vente et en location s'effondrent.**
- **Les prix à la location explosent.**

2023 devrait ainsi se terminer avec une nette baisse du volume des transactions et un marché locatif tendu. Nous y reviendrons.

Conséquence n°1 : augmentation des taux d'intérêt

En Espagne, l'Institut national des statistiques annonce **un taux de crédit immobilier moyen de 3,15** et une durée d'emprunt moyenne de 25 ans en cette fin de semestre contre 2,65% en janvier.

- 3,74% en moyenne pour le taux de crédit immobilier fixe (2,79% en janvier)
- 3,22% en moyenne pour le taux de crédit variable (2,38% en janvier).

L'Euribor, qui est l'indice interbancaire européen, c'est-à-dire le taux auquel les banques de la zone euro se prêtent de l'argent entre elles, et qui conditionne les prêts à taux

variable, est monté en flèche en un an. En juillet 2023, il a atteint **4,15%** en moyenne. Cela se traduit par une augmentation des mensualités de plus de 250 €/mois (base : 150.000 € d'emprunt sur 30 ans).

Remarquons pour ce premier semestre et selon les derniers chiffres officiels de l'INE publiés en juillet 2023, que près **de 62% des crédits immobiliers (logements) sont contractés à taux fixes**. La part des taux variables commence à remonter (38% contre 32,6% en janvier) suite à une politique des banques d'augmenter les taux fixes et de réduire ceux à taux variables.

Conséquence n°2 : baisse des emprunts

L'augmentation du risque se traduit par une plus grande exigence des critères d'approbation des prêts.

Selon les notaires d'Espagne et l'INE, à la fin du premier semestre 2023, **la signature de nouvelles hypothèques a chuté de plus de 20%** en 1 an et le **montant moyen de ces prêts a baissé de 6,3%**, atteignant approximativement 142.000 euros. Cela représente environ 70% du prix d'achat. La durée moyenne des emprunts est de 24 ans.

En janvier 2023, les banques ont prêté +2,9% par rapport à janvier 2022 (et un montant de près de 170.000 €). **La baisse démarre en février et s'accroît** fortement jusqu'au printemps.

- Février 2023 enregistre une baisse de 2%.
- Mars, une chute de 15,7%.
- Avril, de 18,3%.
- Et mai 2023 (derniers chiffres officiels publiés en juillet 2023), **moins 24% par rapport au mois de mai 2022**.

Seulement 43,7% des biens immobiliers ont été achetés grâce à un prêt. Cela suppose qu'un peu moins de **60% des acquisitions ont été réalisées sur fonds propres**. Ce qui nous donne une indication sur le profil des acheteurs qui ont la main en ce premier semestre 2023. Les plus aisés et donc, en grande partie, les étrangers. Nous y reviendrons.

À noter : à titre de comparaison, en France, au premier semestre 2023, le volume des emprunts immobiliers a chuté d'approximativement 41% selon l'Observatoire crédit logement.

Conséquence n°3 : baisse des ventes

Après l'euphorie de 2022 et ses **720.000 biens vendus** (+6,2% par rapport à 2021), le rythme des ventes montre une tendance baissière. Le coup de frein a été donné et cela marque l'actualité de l'immobilier en Espagne en ce premier semestre 2023. Amorcée à l'automne 2022, cette baisse s'est confirmée en **février 2023, un mois de rupture** pour l'immobilier en Espagne. Selon une étude de la banque BBVA, les ventes ont chuté de 13% en Espagne le deuxième mois de l'année (par rapport au mois de février 2022). L'INE confirme cette baisse :

- En avril, il s'est vendu 22,4% de biens de moins qu'au mois de mars 2023. 8% de moins qu'en avril 2022.
- En mai, **6,4% de moins que l'année précédente**. C'est le **huitième mois consécutif de baisse**.

Dans son dernier rapport, Caixabank alerte sur une probable chute radicale du volume de transactions dans les mois à venir. La plus grande banque espagnole prévoit qu'il **ne devrait pas dépasser les 500.000 transactions pour 2023**.

Francisco Iñareta, porte-parole d'Idealista confirme cette chute des ventes, mais selon, lui, pas de scénario catastrophe à l'horizon : *"nous pourrions terminer l'année à environ*

500.000 ventes, un nombre inférieur (NDLR : plus de 20% de moins) à celui enregistré en 2022, mais conforme à ce que nous avons connu en 2019, avant la pandémie.

Les régions les plus touchées par la baisse des ventes La baisse n'est pas généralisée.

Selon l'INE, le Pays-Basque (-23,4%), les Baléares (- 19,6%) et la Rioja (-18,6%) sont le trio de tête des zones où il s'est vendu le moins de biens.

À l'opposé, 3 communautés ont vu augmenter le nombre de biens vendus entre janvier et mai 2023 :

- La Cantabrie : + 11,6%.
- La Communauté valencienne : +6%.
- L'Estrémadure : 3,7%.

Conséquence n°4 : le stock de logements à vendre est toujours bas

La baisse de la demande ne se ressent pas encore sur le stock de logements disponibles en Espagne. Autrement dit, il n'augmente pas encore. Suite à l'engouement pour l'immobilier en Espagne post-COVID, il avait fondu à l'automne 2022.

Au cours du premier trimestre 2023, on note une nouvelle baisse de 5% des logements disponibles à la vente par rapport à l'année précédente.

Cette baisse n'est, là encore, pas uniforme. **Elle impacte surtout les grandes villes et les zones côtières**, qui avaient connu une forte demande ces dernières années. Les experts estiment que cette diminution de l'offre de logements à vendre pourrait maintenir les prix élevés et rendre l'accès à la propriété plus difficile pour les acheteurs potentiels.

Pour contextualiser, une récente étude publiée par Idealista compare les stocks de logements disponibles **entre le premier trimestre 2019 et le premier trimestre 2023**. En quatre ans, l'Espagne a perdu 12% de son stock. Cela nous éclaire sur l'état global du marché. Retenons les données suivantes :

- Cuenca (dans la communauté autonome de Castille-La Manche) et Santander (en Cantabrie) sont les villes qui enregistrent la baisse de stock la plus forte : respectivement 66% et 54%.
- Valence a vu son stock de biens chuter de 41% ces quatre dernières années.
- Santa Cruz de Tenerife, aux Canaries, a vu le sien fondre de 39%.
- Alicante, de 32%.
- Castellón de la Plana (en périphérie de Valence) a perdu 28% de son stock.
- Las Palmas, aux Canaries, 24%.
- Séville, a vu son stock de biens à la vente chuter de 22%.
- Palma, aux Baléares, de 15%.
- Malaga, de 11%.
- Madrid, de 10%.
- Barcelone, de 4%.

À l'inverse, Grenade et Jaén sont les villes dans lesquelles le stock a le plus augmenté : elles ont enregistré une hausse respective de 66% et de 37% de leur stock de biens disponibles à la vente.

Entre le premier trimestre 2022 et le premier trimestre 2023, dans les principales villes du pays, c'est la ville d'**Alicante** qui a le plus vu son stock diminuer : **moins 25%** de biens

disponibles en un an. Elle est suivie par Valence qui enregistre **une baisse de 20%** de son stock. Moins **12% pour Las Palmas** et moins **11% pour Barcelone**.

Cette dernière année, Grenade a vu son volume de biens à la vente augmenter de 17% et Madrid de 4%.

Quel impact l'ensemble de ces facteurs a-t-il sur l'évolution des prix de l'immobilier ?

Les prix au m2, toujours en hausse ?

Le dernier rapport publié par l'INE en juin 2023 montre que la variation annuelle de **l'Indice des prix des logements (IPV) au premier trimestre 2023 diminue de deux points en un an et se situe seulement à 3,5%**. Le ralentissement est là, mais les prix restent à la hausse.

- **Les prix au m2 des logements neufs ont augmenté de 6%** entre janvier et mars 2023. En cause, une baisse de l'offre depuis la guerre en Ukraine (difficulté d'approvisionnement en matériaux de construction et augmentation de leur prix comme conséquence).
- **Les prix des logements d'occasion ont augmenté de 3%**.

Selon le bilan de Pisos.com, trois communautés se démarquent avec les hausses semestrielles les plus significatives.

- La Communauté valencienne : +7,65% sur le semestre.
- Les Baléares : +7,44%. Les Baléares sont d'ailleurs la communauté autonome la plus chère ce semestre, avec un prix de 4.076 €/m2.
- Murcie : +6,78%.

La communauté la moins chère est l'Estrémadure avec 815 €/m2.

En ce qui concerne les prix des capitales de provinces :

- Valence enregistre la plus forte croissance (+9,13%) sur le semestre.
- Elle est suivie par Teruel (+8,8%).
- Zamora, elle, connaît la plus forte baisse (-5,72%).

La capitale la plus chère au premier semestre 2023, fidèle à sa réputation, est Saint-Sébastien, avec un prix de 5.790 €/m2. Elle est suivie par Madrid avec 4.657 €/m2. La moins chère est Jaén avec 1.113 €/m2.

La dernière étude menée par CaixaBank Research prévoit une hausse de 2,9% des prix pour l'ensemble de l'année 2023.

La location : bilan au premier semestre 2023

Baisse des stocks

Puisqu'il devient difficile d'accéder à la propriété, il est logique que le secteur locatif soit impacté : la demande augmente et les prix avec.

Selon Idealista, **le stock de biens en location a chuté de 28%** ces quatre dernières années. Une donnée importante qui éclaire le marché immobilier espagnol en ce premier semestre 2023. En ce début 2023, au moins deux facteurs ont poussé les propriétaires de logements disponibles à la location à vendre leur bien :

- L'interdiction généralisée pour les propriétaires d'augmenter le loyer de plus de 2% en 2023 puis de plus de 3% en 2024, en réaction à l'inflation.
- La nouvelle loi sur le logement que nous avons évoquée plus haut.

En quatre ans, Barcelone a vu son stock de logements locatifs baisser de 51%, Valence de 45%, Madrid de 44%, Tenerife de 37%, Alicante et Malaga de 33%, Séville de 28%.

Logiquement, les prix des locations augmentent dans ces zones.

Hausse des prix à la location

En juin 2023, les loyers ont augmenté de **9,2% en un an (+4,5% sur le deuxième trimestre 2023)** sur l'ensemble de l'Espagne. Ils n'ont jamais été aussi hauts dans 25 villes. Les plus grosses augmentations ont été enregistrées à :

- Alicante : +22,3%.
- Valence : +21,5%.
- Palma : +21,4%.
- Malaga : +19,1%.
- Barcelone : +15,4%.
- Madrid : +10,2%.

À la fin du premier semestre 2023, un mètre carré se loue un peu moins de 12€.

- Barcelone est la ville la plus chère à la location avec 18,7 €/m².
- Madrid lui emboîte le pas avec 16,8 €/m².
- La capitale est suivie de Saint-Sébastien avec 15,9 €/m².
- Puis de Palma avec 14,4 €/m².
- Et enfin, de Bilbao avec 13,1 €/m².

À l'opposé, **voici les villes les moins chères à la location** :

Ciudad Real, Lugo (Galice) et Zamora en Castille-et-León (6,2 €/m²), Cáceres en Estrémadure (6,3 €/m²), Ávila (6,3 €/m²) et Ourense en Galice (6,4 €/m²).

Voici l'augmentation des prix à la location par province en un an (en juin 2023) :

- Les Baléares : +27,3%.
- Santa Cruz de Tenerife : +19,9%.
- Malaga : +18,9%.
- Alicante : +17,3%.
- Barcelone : +11,6%.
- Madrid : +9,2%.

Les provinces les plus chères à la location sont :

- Les Baléares : 16,4 €/m².
- Barcelone : 16 €/m².
- Madrid : 15,4 €/m².

Les provinces les moins chères à la location sont :

- Zamora : 5,6 €/m².
- Cáceres, Ciudad Real, Jaén : 5,7 €/m² (pour les trois).

La rentabilité locative

Selon le dernier rapport du portail Pisos.com, en Espagne, **la rentabilité brute des biens en location était de 6,3%** au premier trimestre ainsi qu'au deuxième semestre 2023. Toujours selon cette étude, voici le classement des principales villes en termes de rentabilité :

- Murcia : 7,6%.
- Valence : 6,6%.
- Tolède, Las Palmas, Saragosse : 6,2%.
- Barcelone : 6,1%.
- Séville 5,9%.
- Malaga : 5,6%.
- Bilbao 4,9%.

- Madrid : 4,8%.
- Palma : 4,5%.

Où investir dans l'immobilier en Espagne au premier semestre 2023 ?

Sur ce versant, la réponse dépend toujours de la nature du projet. Ceci étant posé, c'est évidemment le rapport entre le prix d'acquisition et celui à la location qui fait une bonne ou une mauvaise rentabilité. Si vous êtes purement dans une logique d'investissement, notre conseil serait d'acheter un appartement ou une maison dans les villes les plus rentables que nous avons listées ci-dessus.

Autre indicateur : plus le stock de biens disponibles à la location a fondu et le marché est tendu, mieux c'est. Si vous choisissez d'investir à **Barcelone**, vous ne vous tromperez pas.

Valence, la ville parfaite pour investir dans l'immobilier

Valence est une ville unique en son genre dans laquelle règne ce qu'on appelle "une anomalie de marché". Les prix sont bas, 2.250 €/m² et à peine au-dessus de la moyenne nationale qui se situe à 1.996 €/m² en juillet 2023. Pourtant, Valence est la troisième ville d'Espagne, ce qui implique qu'elle est extrêmement attractive. À la location, un m² se loue près de 12 €.

La ville est, par ailleurs, située en bord de mer, un point fort lorsqu'on imagine faire de la location.

Un mot sur les quartiers à explorer : Torrefiel, Oriols, Nou Moles, Tres Forques, La Raiosa, vous offriront de belles rentabilités. Au-dessus de la moyenne de la ville, qui est à 6,6%.

Un bon accompagnement vous garantira des rentabilités intéressantes. Il n'est pas rare de trouver des biens offrant jusqu'à 10% de rendement locatif.

Madrid, nouvelle star de l'immobilier chez les investisseurs

Madrid a vu son stock de biens diminuer de 44% ces dernières années. Et depuis le COVID, son marché immobilier est en plein boom. Parce qu'elle est la capitale, qu'elle est extrêmement attractive et que son marché locatif est tendu, il est idéal d'**acheter un bien immobilier à Madrid**. En moyenne, un mètre carré s'achète 4.000 € et se loue 17 € à Madrid. Mais il reste encore un certain nombre de quartiers très abordables. Ils sont situés en périphérie du centre-ville, mais y sont très bien connectés : Villaverde par exemple, Usera ou Puente de Vallecas. Dans ces zones, les rentabilités locatives peuvent atteindre les 8%. Si vous voulez en savoir plus sur le marché madrilène, nous vous conseillons la lecture de notre article "**Match immobilier : Paris contre Madrid, quelle ville remportera la victoire ?**"

Murcie, une perle du marché locatif

Murcie est bien connectée par la route et profite d'un aéroport international. Elle est une ville estudiantine et l'université Catholique de Murcie (qui scolarise près de 20.000 étudiants), assure une demande régulière en termes de location et de colocation à haut rendement (parfois de 14 ou 15%).

En ce premier semestre 2023, Murcie est, nous l'avons dit, la ville la plus rentable d'Espagne. Si la moyenne dépasse les 7,5%, il existe de multiples possibilités d'investissements très rentables.

Murcie, c'est moins de 1.200 €/m² en moyenne à l'achat. Son prix au mètre carré est toujours plus de 32% moins cher que son maximum historique (atteint en 2007). À la location, comptez en moyenne 8 €/m², soit environ 800 € pour un 100 m².

Notre conseil : ce qu'il faut retenir, c'est que les moyennes des rendements locatifs ne sont que des indicateurs. Sur le terrain, il existe de multiples possibilités de faire de bons investissements. Voici les critères qui changent la donne et qui auront un impact sur la rentabilité nette : les impôts à l'achat, les charges de copropriété, les travaux éventuels,

les frais de gestion qui peuvent exister, la nature de la location (touristique, colocation, classique, bail meublé à court terme ou vide à long terme).

Les étrangers, piliers du marché immobilier espagnol

Une donnée propre au marché espagnol explique qu'il ne soit pas trop déstabilisé en ce premier semestre : la part des étrangers dans les transactions immobilières. Selon les données d'Euroval, **en 2022, ils ont acheté 2 biens sur 10**. Et en 2023, cela continue.

Pourquoi les étrangers se ruent sur l'immobilier en Espagne ?

Pour quelle raison les étrangers tirent-ils leur épingle du jeu en Espagne ? Parce qu'ils ont un pouvoir d'acquisition plus grand que l'acheteur national. En Espagne, **près de 60% des transactions se font dorénavant sans prêt bancaire**. Nous l'avons dit. Un chiffre attribué à la forte présence de cette typologie d'acquéreurs.

Quelles nationalités achètent le plus de biens en Espagne ?

Au premier trimestre 2023, voici le trio de tête des nationalités, selon les greffiers d'Espagne :

- **Les Britanniques ont acheté 9,48%** des biens disponibles à la vente. Leur part a baissé de 1,39% par rapport au dernier trimestre 2022.
- **Ils sont suivis des Allemands : 7,48%**. Leur part a baissé de 1,75% par rapport au dernier trimestre 2022.
- **Les Français sont sur la troisième marche du podium avec 7,23%**. Cette part a augmenté de 0,8% par rapport au dernier trimestre 2022.

La part des Ukrainiens et des Américains a augmenté au premier trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Elle se situe respectivement à 2,6% et 1,68%.

Où achètent les étrangers en Espagne ?

Les données du second trimestre 2023 ne sont pas encore consolidées, mais pour le premier trimestre, une poignée de communautés attire plus que les autres. Elles sont toutes situées sur la côte méditerranéenne ou dans les îles.

- Îles Baléares : 29,16%.
- Communauté Valencienne : 28,35%.
- Canaries : 28,30%.
- Région de Murcie : 21,44%.
- Catalogne : 15,60%.
- Andalousie : 14,64%.

Les constructions neuves, la bête noire de l'immobilier en 2023

Le secteur des constructions neuves n'est pas en forme en Espagne. Pour plusieurs raisons :

- La difficulté de trouver de la main-d'œuvre qualifiée dans un contexte de hausse des prix.
- La hausse des coûts des matières premières depuis le début de la guerre en Ukraine et la difficulté d'approvisionnement.
- Le stock de logements neufs a fondu sous la pression de la demande post-COVID conjuguée au manque de construction.
- Le nombre de permis de construire pour les nouveaux logements pourrait diminuer d'environ 9% en 2023, selon une étude BBVA.
- Les coûts de construction ont augmenté de 8% en un an (+27% depuis les mois précédant l'apparition de la pandémie).

Pour le moment, le poids des ventes des biens immobiliers neufs se maintient à 17,8% des ventes totales, selon les *Registadores d'España* (les greffiers d'Espagne) mais cela devrait changer dans les mois à venir.

Prévisions

- **Les transactions immobilières devraient se situer légèrement au-dessus de 500.000 en 2023**, contre 720.000 en 2022.
- **La réduction des ventes aura un impact négatif sur le prix des logements.** Ils ne devraient donc pas baisser de par le manque d'offre.
- Il faut s'attendre à **une nette hausse des prix sur le segment des constructions neuves.**
- **Les taux d'intérêt devraient encore grimper** sous l'effet de la neuvième hausse actée par la BCE en juillet 2023.
- **La réduction du pouvoir d'acquisition des foyers** espagnols devrait se poursuivre.
- En Espagne, l'acheteur étranger, au pouvoir d'acquisition plus élevé, devrait continuer d'être roi.

CONCLUSION

Voici donc ce qu'il faut retenir des tendances du marché immobilier commercial en Espagne pour le premier semestre 2023. Après deux années exceptionnelles, le changement de paradigme est bien là et les indicateurs ne sont pas très favorables. L'actualité du secteur immobilier en Espagne est marquée par ce coup de frein. **Ralentissement : c'est le mot qui devrait le mieux résumer ce qui attend la sphère immobilière à la rentrée.**

Une autre question se posera dans les mois et les années à venir : le réchauffement climatique va-t-il impacter le marché immobilier espagnol ? L'Espagne peut-elle perdre sa superbe dans les yeux des investisseurs étrangers, effrayés par la chaleur ? Cela représenterait un changement structurel profond.

Source: acheterenespagne.fr

• 02/08/2023 - Les News de l'Immobilier en Août 2023

Elections et Immobilier

Les élections législatives espagnoles du 23 juillet n'ont pas permis de faire émerger une majorité claire. Le PSOE comme le PP doivent négocier avec d'autres partis pour former une majorité.

Cette difficulté et les changements continus de législation créent un climat d'incertitude auprès des investisseurs. Et les professionnels de l'immobilier résidentiel demandent aux politiques de mettre en place le plus vite possible une sécurité juridique permettant de tranquilliser ces investisseurs, un pacte d'Etat.

Espagne, le pays le plus recherché au monde pour acheter un bien immobilier !

Sur 34 pays étudiés par le site spécialisé en déménagement MoverDB.com, l'Espagne est la destination la plus recherchée pour les expatriés. Un climat agréable presque toute l'année, un coût de la vie acceptable et des prix du logement abordables par rapport à d'autres pays sont les principaux attraits de l'Espagne. Non seulement pour les Européens, mais aussi pour de nombreuses autres nationalités. Des Canadiens aux Argentins, en passant par les Nord-Africains, les Thaïlandais ou les Sud-Coréens. Les Espagnols, quant à eux, se tournent vers l'Amérique latine et leur destination préférée est la Colombie.

La Catalogne veut réguler les loyers des locations temporaires et touristiques

La Generalitat de Catalogne prépare une loi pour réglementer les contrats de location temporaires et les logements touristiques.

La nouvelle loi catalane viserait à empêcher les propriétaires d'utiliser des contrats de location temporaire pour contourner les limites de prix qui seront établies par la nouvelle loi espagnole sur le logement. Par ailleurs, elle garantirait l'utilisation sociale des

logements. En particulier dans les municipalités où l'utilisation touristique produit des tensions sur les prix et ne garantit pas un nombre suffisant de logements locatifs pour répondre aux besoins de la population résidente.

Août attire de plus en plus d'acheteurs

Le marché de l'immobilier est encore en pleine effervescence au mois d'août. Il offre des avantages supplémentaires pour partir à la recherche du logement idéal. Comme une plus grande disponibilité des acheteurs, une meilleure attention de la part des agents immobiliers, des profils d'acheteurs plus sûrs, une plus grande marge de négociation, et quelquefois une rentabilité immédiate (à la location).

12% des logements se vendent en moins d'une semaine

Selon Idealista, en juin 2023, 12% des logements se vendent en moins d'une semaine. 10% se vendent entre une semaine et un mois, 22% entre un et trois mois, 35% entre 3 mois et un an, et 21% à plus d'un an.

Les logements qui se vendent le plus vite sont à Grenade (21% en moins d'une semaine), Malaga et Valence (20%), Madrid (19%), Barcelone et Séville (18%). Ceux qui se vendent le moins vite sont à Palencia (45% à plus d'un an), Ourense (41%) et Ciudad Real (40%).

Les transactions de plus de 2 millions d'euros ont augmenté de 30% en 2023.

Les transactions dans l'immobilier de luxe (biens dont la valeur dépasse les 2 millions d'euros) ont augmenté de 30% au premier semestre 2023.

Il y a deux profils d'acheteurs. L'un est britannique, français ou allemand, cadre supérieur de plus de 40 ans avec famille, avec un pouvoir d'achat élevé, qui recherche des biens sophistiqués et exclusifs. L'autre a un profil d'investisseur qui voit dans l'immobilier de luxe une valeur sûre pour préserver et augmenter son capital.

Ils privilégient la zone de Malaga (Marbella) devant les Baléares (Ibiza et Majorque), Madrid et Barcelone.

Chute de 70% des logements neufs en construction à Barcelone

Conséquence de la politique de réservation des 30% de logements sociaux aux constructions neuves à Barcelone imposée par l'ancienne municipalité de Barcelone, le nombre de logements neufs en construction s'est effondré de 70% en un an.

Le nouveau maire socialiste de la capitale catalane envisage sous peu de modifier ce règlement.

Demande accrue de résidence étudiante

Les résidences étudiantes gagnent du terrain en tant qu'alternative aux colocations parmi les étudiants universitaires nationaux et internationaux en Espagne. La hausse des loyers dans les grandes villes incite les familles à opter pour des centres résidentiels où la large gamme de services inclus permet un meilleur contrôle des coûts et où la sécurité des étudiants est garantie.

Aujourd'hui en Espagne, près de 110 résidences offrent 110.000 chambres. Alors que le pays compte 150.000 étudiants étrangers et 400.000 étudiants espagnols résidant hors de leur région d'origine.

Les projets de résidences sont de plus en plus nombreux. Par exemple, GrupoMoraval et EQT Exeter ont prévu un investissement total de plus de 300 millions d'euros pour la construction de 13 résidences étudiantes et unités d'hébergement « flex living » dans 10 villes espagnoles, pour un total de 4.500 chambres.

Madrid dans le Top 10 mondial des villes compétitives

Doha (Qatar) et Dubaï figurent en tête de liste des marchés de l'emploi les plus compétitifs au monde, selon une étude réalisée par le créateur de CV en ligne Resume.io. D'autres capitales comme Istanbul, Johannesburg et Madrid, classée en 6ème position, rivalisent avec la SiliconValley pour attirer les travailleurs du monde entier.

Pour établir ce classement, l'entreprise a analysé 130 villes du monde entier et suivi le nombre de candidatures envoyées pour des offres d'emploi publiées sur LinkedIn au cours de la première semaine suivant la publication de l'offre. L'étude a été réalisée à partir de données recueillies en février 2023.

Avec 1 millions de \$US, vous pouvez acheter ...

... 17 m² à Monaco, 21 m² à Hong Kong, 33 m² à New York, 34 m² à Singapour et Londres, 37 m² à Genève, 39 m² à Los Angeles, 42 m² à Paris, 44 m² à Sydney et Shanghai

... et 105 m² à Dubai, 106 m² à Madrid, 113 m² à Bombay, 218 m² au Cap et 231 m² à Sao Paulo

Europe, baisse des prix

En Europe, les prix de l'immobilier résidentiel ont baissé de 0,7% au premier trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Ils ont baissé pour la première fois sur deux trimestres consécutifs depuis 2013.

Les baisses trimestrielles les plus importantes ont été enregistrées au Luxembourg (-4,1%), en Allemagne (-3,1%) et en Finlande (-1,8%). En Espagne, en revanche, le prix a augmenté de 0,8 % en glissement trimestriel et de 3,5 % en glissement annuel.

Confidentiel et Express des News en Août 2023

NEWS EN AOÛT 2023 EN EUROPE ET DANS LE MONDE

Les transactions immobilières ont chuté de 19% aux **USA** en Juin.

Dubai est la ville du monde où il y a le plus de transactions dans le super luxe.

Les prix des loyers au **Royaume Uni** sont en hausse annuelle de 5% et atteignent des niveaux record.

Et les prix de **vente** en Grande Bretagne sont en baisse annuelle de 2,6% en juin 2023, la plus forte baisse depuis 2011.

Au **Portugal**, le locatif touristique sera imposé à 15% de plus.

Amazon va investir un demi-milliard d'Euros dans un centre **logistique** de 140.000 m² en Grande-Bretagne.

L'UE obligera les propriétaires à **réformer** les logements avant de le vendre ou de les louer.

La BCE a monté son **taux d'intérêt** à 4,25%, le plus haut niveau depuis 2000.

A +4,076% au 1er août 2023, l'**Euribor 12 mois** est en légère baisse.

L'**inflation** en zone euro en juillet a poursuivi sa baisse à 5,3%.

NEWS EN AOÛT 2023 EN ESPAGNE

Le volume de **transactions résidentielles** à la vente devrait être en baisse de 10 à 15% en 2023. Et les **prix** des transactions en hausse de 1 à 2%.

Le nombre d'hypothèques a chuté de 24% en mai 2023 par rapport à 2022.

Les **villes** les moins chères du littoral espagnol pour un achat immobilier sont Ferrol (Galice), Gandía (Communauté Valencienne), Cartagena (Murcie), Playa Honda-PlayaParaiso (Murcie) et Ribadeo (Galice).

Les prix trop élevés de l'immobilier de luxe à Madrid font que les investisseurs sud-américains se tournent maintenant vers **Barcelone**.

8600 logements neufs sont disponibles à **Séville**.

13% des logements se **louent** en moins de 24 heures.

La Communauté Valencienne et les Baléares vont supprimer l'**impôt sur les successions**.

38% des logements sont équipés d'**air conditionné**.

Madrid interdira les permis de construire de moins de 40 m².

Les **réformes** de logements ont chuté de 6% en 2023.

Au second trimestre 2023, la **rentabilité locative** résidentielle est de 7% quand la commerciale est de 13%.

Le taux d'occupation des **logements touristiques** en août 2023 est de 84%, en baisse de 7% par rapport à août 2022.

L'Espagne nécessiterait un investissement de 6 milliards d'euros en **maisons de retraite** d'ici 2030.

A Madrid et Barcelone, 2,5 millions de m² de **bureaux** pourraient être transformé en logements

Les taux d'occupation de **coworking** les plus élevés d'Espagne sont à Malaga, Valence et Séville.

Le **Paseo de Gracia** à Barcelone est la rue la plus chère d'Espagne.

La Gran Via de Madrid est la seconde **rue commerçante** la plus fréquentée d'Europe.

L'entreprise hollandaise StudentExperience inaugurerà en 2024 une **résidence étudiante** haut de gamme de 520 chambres à Grenade.

Les **permis de construire** dans la construction neuve et la réhabilitation sont en baisse de 1,3% au premier semestre 2023.

Au premier semestre 2023, le **secteur logistique** enregistre un retrait de 30% de ses nouvelles surfaces.

L'**investissement immobilier** a chuté de 47% au premier semestre 2023 par rapport au même semestre de 2022.

Siemens va investir 160 millions d'euros dans son nouveau siège de Madrid.

Lidl investit 230 millions d'euros en 2023 pour créer 20 nouveaux supermarchés.

Le **taux d'intérêt** moyen pour emprunter en Espagne était de 4,045% en juin 2023.

En juillet 2023, l'**inflation** sur un an est de 2,3%, 0,4% de plus qu'en juin.

Source: acheterenespagne.fr

• 29/08/2023 - Au cœur de la crise immobilière en Chine et de l'effondrement de son marché immobilier

À l'approche de 2023, le monde tourne son regard collectif vers le marché immobilier en ruine en Chine. L'inquiétude est légitime. Un document de travail publié par le Bureau national de recherche économique en 2020 estime que le secteur immobilier chinois représentait 29 % du marché immobilier chinois. PIB du pays— environ 4 14 milliards de dollars sur XNUMX XNUMX milliards de dollars.

Alors que le marché immobilier connaît une hausse sans précédent depuis le début des années 2000, atteignant un sommet en 2018, le ralentissement soudain a amené les investisseurs mondiaux, les décideurs politiques et les citoyens ordinaires à se demander : « Que se passe-t-il avec le marché immobilier chinois ? Et « Qu'est-ce qui a causé le krach du marché immobilier chinois ? »

L'effet Evergrande : un catalyseur de l'effondrement du marché immobilier en Chine

Si l'on veut chercher un symbole qui résume parfaitement la crise immobilière chinoise, Evergrande fait l'affaire. Autrefois un colosse dans le paysage immobilier chinois, le défaut de paiement de la société a conduit à un effondrement soudain de la confiance du marché.

La chute d'Evergrande ce n'était pas seulement une crise d'entreprise ; ce fut un catalyseur important qui a exacerbé la bulle immobilière chinoise, déjà en train de se détériorer. Les investisseurs du monde entier réfléchissent désormais à l'impact en cascade de la crise immobilière chinoise d'Evergrande sur les marchés financiers mondiaux.

L'écart entre les données officielles et réelles

Ce qui ajoute une autre dimension de préoccupation à la question, c'est l'écart notable entre les statistiques officielles du gouvernement et la réalité décrite par les fournisseurs de données privés et les agents immobiliers. Les données officielles du gouvernement chinois montrent une baisse respectivement de 2.4 % et 6 % seulement des prix des logements neufs et des logements existants.

Mais en approfondissant un peu, les données privées révèlent que les prix des logements existants ont chuté d'au moins 15 % dans les grandes zones métropolitaines comme Shanghai et Shenzhen. Comprendre ce décalage est crucial si nous voulons comprendre ce qui se passe réellement avec le marché immobilier chinois.

Crise immobilière en Chine 2023 : indicateurs économiques et implications sociales

Ce n'est pas seulement une question de chiffres ; les conséquences sociales sont tout aussi alarmantes. Le marché immobilier connaît une longue hausse depuis le début des années 2000, avec un pic en 2018 avant un refroidissement progressif qui s'est soldé par une forte baisse en ventes début 2022.

Ce déclin perturbe un écosystème économique dont dépendent des millions de personnes : ouvriers du bâtiment, agents immobiliers et toute une série d'autres emplois directement liés à un secteur immobilier en plein essor. Dans une économie où

l'immobilier joue un rôle crucial, un ralentissement n'est pas seulement une crise sectorielle : c'est une catastrophe économique potentielle.

Les prix de l'immobilier baissent-ils vraiment en Chine ? Les données parlent

La réponse est un oui catégorique, mais l'intensité dépend de la personne à qui vous posez la question. L'écart entre les données officielles et les chiffres provenant de fournisseurs de données privés laisse place à la spéculation et à l'incertitude.

L'ambiguïté entourant les indices officiels des prix de l'immobilier chinois exacerbe la crise immobilière chinoise de 2023, rendant plus difficile pour les décideurs politiques de prendre des mesures correctives efficaces.

L'énigme politique : trop de leviers, trop peu de clarté

Les autorités chinoises disposent d'un large éventail des instruments politiques à leur disposition pour contrôler les prix de l'immobilier, allant du resserrement des ratios prêt/valeur à des mesures plus drastiques comme la limitation de la propriété immobilière. Mais la crise immobilière chinoise de 2023 a montré que ces leviers politiques ne sont adéquats que s'il y a suffisamment de transparence et de compréhension des réalités du marché.

L'effondrement du marché immobilier en Chine expliqué

Alors que nous abordons les innombrables complexités de la crise immobilière chinoise, il est évident qu'il ne s'agit pas simplement d'un problème chinois mais d'une préoccupation mondiale. Les facteurs contribuant à cette crise sont aussi variés que complexes : ralentissements économiques et événements spécifiques aux entreprises.

Même si la chute spectaculaire d'Evergrande a fait la une des journaux du monde entier, il est crucial de reconnaître qu'il ne s'agit pas d'un cas isolé dans le contexte de la crise immobilière en Chine. Plusieurs autres promoteurs criblés de dettes, tels que Fantasia Holdings, Sinic Holdings Group et Modern Land, ont soit fait défaut, soit sont au bord du défaut.

Dans une évolution inquiétante, Sunac, le troisième développeur chinois, a vu ses notations de crédit sévèrement entaillé. Cela est dû aux incertitudes croissantes concernant le remboursement de la dette.

Le large éventail d'entreprises aux prises avec l'endettement souligne que les problèmes en question sont systémiques, allant bien au-delà des malheurs d'une seule entreprise. Cela complique la crise et soulève de nouvelles questions sur la stabilité et la résilience du secteur immobilier chinois dans son ensemble.

L'effondrement du marché immobilier en Chine expliqué dans cet article est loin d'être exhaustif mais vise à offrir une vue panoramique d'une crise qui ne manquera pas de nous affecter tous. La conversation est loin d'être terminée et, à mesure que la situation évolue, rester informé est la meilleure façon de se préparer à la suite des événements.

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

- **28/08/2023 - La Chine met en place des mesures pour stimuler le marché immobilier et l'économie**

Les autorités chinoises ont **introduit de nouvelles mesures visant à stimuler le marché immobilier** et à soutenir l'économie du pays. Le ministère du Logement et du Développement urbain-rural, la Banque populaire de Chine et l'Administration nationale de la régulation financière ont **assoupli les règles hypothécaires et prolongé les remboursements d'impôts pour les acheteurs de biens immobiliers**. L'un des changements clés est que les ménages sans domicile enregistré seront classés comme des « primo-accédants » et seront éligibles à des taux hypothécaires moins chers et à des versements initiaux plus bas.

À Shanghai, les responsables envisagent de mettre en place leurs propres mesures pour gérer les prix de l'immobilier dans la ville. Alors que le programme de relance du gouvernement central vise à revitaliser le secteur immobilier, les responsables locaux s'inquiètent des afflux excessifs de fonds sur le marché. Par conséquent, le gouvernement de Shanghai devrait se concentrer sur la réduction des impôts sur les achats et les gains en capital sur les transactions immobilières.

Dans d'autres nouvelles, Country Garden a annoncé son intention de vendre sa participation dans une coentreprise à Guangzhou à son partenaire, China Overseas Land & Investment, pour 1,29 milliard de RMB (180 millions de dollars). La coentreprise développe un complexe mixte commercial et résidentiel appelé Guangzhou Asian Games City. De plus, Guangzhou R&F Properties a émis un avertissement sur bénéfices, prévoyant une perte de 4,9 milliards de RMB (670 millions de dollars) au premier semestre en raison des conditions d'exploitation difficiles dans le secteur immobilier et du sentiment du marché financier à l'égard du marché immobilier chinois.

À Hong Kong, les acheteurs de biens immobiliers sont attirés par les projets offrant le meilleur rapport qualité-prix. CK Asset Holdings, propriété du milliardaire Li Ka-shing, a presque vendu toutes les unités de son projet Coastline en proposant d'importantes réductions. La pression intense sur le secteur immobilier en Chine a conduit les économistes à prévoir une croissance nulle des prix des nouveaux logements cette année, contre une prévision précédente de 1,4 % de gain.

Enfin, la banque centrale de Malaisie a déclaré que les banques du pays ont une exposition limitée au plus grand promoteur immobilier de Chine, Country Garden. L'exposition à Country Garden Real Estate, la filiale du promoteur en Malaisie, représente moins de 0,1 % du total des prêts et des obligations du système bancaire.

Ces développements visent à stimuler le marché immobilier en Chine et à revitaliser l'économie, compte tenu de l'impact significatif du secteur sur le bien-être financier global du pays.

Source : claytoncountyregister.com

- **17/08/2023 - Les fissures du secteur immobilier chinois seraient plus profondes que prévu**

Si l'on se fie aux statistiques officielles, le marché immobilier chinois serait plutôt résilient, malgré une économie en berne. Mais ces chiffres ne dessineraient pas un tableau représentatif de la réalité.

À en croire les chiffres officiels publiés par les autorités chinoises, le marché immobilier du pays a remarquablement résisté, malgré une croissance économique plutôt tiède et les défauts de nombreux promoteurs.

"Dans de nombreux pays, les données sur le prix des maisons sont basées sur l'ensemble des transactions du marché, alors que la Chine utilise des échantillons sélectifs."

Ainsi, les prix des logements neufs n'ont baissé que de 2,4% par rapport au sommet atteint en août 2021, tandis que les prix des existants ont chuté de 6%.

Différences méthodologiques

Mais le tableau dressé par les agents immobiliers et les fournisseurs de données privées est bien plus terne. La faute, en partie, à des divergences méthodologiques, les autorités chinoises s'appuyant sur des enquêtes plutôt que sur les prix de transactions, ce qui aide à lisser la tendance et à éviter les fluctuations importantes.

"Dans de nombreux pays, les données sur le prix des maisons sont basées sur l'ensemble des transactions du marché, alors que la Chine utilise des échantillons sélectifs", explique Henry Chin, de chez CBRE Group. Ce dernier note qu'il est difficile de refléter la véritable situation d'un marché en baisse avec ce type de données.

Morgan Stanley est, en outre, devenue la dernière banque à abaisser ses prévisions de croissance pour la Chine, notamment en raison de l'effondrement du marché de l'immobilier.

Source : l'echo.be

• 05/08/2023 - Ces chantiers de villas de luxe laissés à l'abandon en chine

Un chantier de 260 villas de style européen et des installations luxueuses a été laissé en plan en Chine. Un symbole de la crise immobilière que traverse le pays.

Les vérandas tombent en ruines, l'herbe folle pousse entre les dalles de béton et, là où devrait en principe être construite une luxueuse villa, des vaches se promènent: dans le nord-est de la Chine, la crise immobilière est criante. Le chantier, porté par le promoteur Greenland Group, a démarré en 2010, sur les collines de la ville industrielle de Shenyang (9 millions d'habitants), en plein boom immobilier chinois. Mais deux ans plus tard, le projet, baptisé State Guest Mansions, comprenant 260 villas de style européen et des installations luxueuses pour les visiteurs de marque du gouvernement provincial, a été abandonné.

Désormais, la campagne a repris ses droits. Des agriculteurs labourent la terre où des jardins stylisés étaient prévus pour des clients riches et bien connectés politiquement. Des chiens errants traînent près de poulaillers de fortune.

Et dans ce qui devait être des garages à deux voitures, des bottes de foin et du matériel agricole sont entreposés. Aucune raison officielle à l'arrêt du chantier n'a été donnée, mais les riverains pensent la deviner. "En vérité, c'est à cause de la corruption des autorités", déclare un fermier qui ne donne que son nom de famille, Guo, bêchant la terre sous un mur métallique de 10 mètres de haut, qui devait isoler le futur lotissement des bruits de l'autoroute voisine. "Ils ont arrêté de payer (...) donc le chantier a été stoppé à mi-chemin", explique l'homme de 45 ans, tandis qu'autour de lui d'autres personnes transportent des seaux remplis d'eau, puisée dans le lac artificiel du complexe. Contactée par téléphone, une représentante du promoteur impliqué assure transmettre à son supérieur une demande de commentaire pour l'AFP. Mais l'entreprise n'a pas donné suite.

Depuis son arrivée au pouvoir en 2012, le président chinois Xi Jinping mène une campagne féroce contre la corruption au sein du Parti communiste au pouvoir et l'accumulation de richesse ostentatoire.

"Ces (maisons) se seraient vendues pour des millions, mais les riches n'en ont pas acheté une seule", soupire Guo. "Elles n'étaient pas construites pour les gens ordinaires".

4% des chantiers de logements abandonnés

Dans la deuxième économie mondiale, le secteur immobilier a continué de vivre ses plus belles années jusqu'à la fin des années 2010. Mais en 2020, le gouvernement y a mis un coup d'arrêt brutal en restreignant l'accès au crédit des promoteurs: nombre d'entre eux se sont alors retrouvés avec un endettement colossal tandis que la demande était en berne. Les villes fantômes, comme le lotissement en construction près de Shenyang, font désormais partie du paysage en Chine.

Difficile de savoir leur nombre, en l'absence de statistiques officielles sur le sujet. Un rapport d'un groupe de recherche affilié à une association officielle de Shanghai estimait qu'en juin 2022, près de 4% des chantiers de logements dans le pays avaient été abandonnés en cours de route, soit une surface de 231 millions de mètres carrés. Avec leurs murs inachevés et leur aspect surréaliste, ces villes fantômes attirent une nouvelle génération d'explorateurs urbains, qui partagent leurs images de ces lieux à part sur les réseaux sociaux.

A l'intérieur de l'ancien bureau de vente du complexe State Guest Mansions, des graffitis sont apparus sur les murs, suggérant que les agriculteurs ne sont pas les seuls visiteurs des lieux.

"L'endroit est génial à explorer, donc j'adore me balader ici... et filmer quelques vidéos", raconte un homme, venu avec son drone, et qui ne souhaite pas donner son nom.

Alors qu'il se repose sur le sol en marbre, au-dessus de lui pend un lustre poussiéreux. Un peu plus loin, des meubles imitant le style Louis XIV sont empilés dans des pièces sombres. "Ici, tout a été abandonné, c'est lugubre", admet l'extravagant badaud.

Source : bfmtv.com avec AFP