

mars 2020

**Bilan 2019**

# ANALYSE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER EN HAUTE-VIENNE



# Les éditos



**Pierre MASSY**

*Président de la CCI de Limoges  
et de la Haute-Vienne*

## Des signaux toujours positifs

**A**nimé par la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne, l'Observatoire de l'immobilier de la Haute-Vienne, devenu CiLim, analyse chaque année, depuis plus de vingt ans, l'évolution du secteur de l'immobilier dans notre département. C'est un support de travail précieux dont la publication est toujours très attendue. Ce document complet et pertinent est conçu par et pour les professionnels de l'immobilier, un secteur qui représente un poids important de l'économie en Haute-Vienne. Il est donc rassurant de constater que les signaux ont été positifs en 2019 comme cela avait déjà été le cas pour 2018. Le fait que ces indicateurs soient au vert est une très bonne nouvelle pour notre territoire. On ne peut qu'espérer que cette spirale favorable se poursuive avec le même dynamisme en 2020.

Outre ces bons résultats, l'année 2019 a également été marquée par le lancement de PortaLim. Mis en place par la CCI et ses partenaires publics et privés, ce nouvel outil numérique, alimenté par des professionnels et des collectivités, va rapidement devenir incontournable pour diffuser les annonces et les actualités du marché de l'immobilier. Si ce n'est déjà fait, je vous invite à aller découvrir ce site novateur.



**Dominique RENAUDIE**

*Président du CiLim*

## Une année pleine de rythme !

**L**e 12 décembre, le CiLim (Club de l'immobilier 87) inaugurerait sur le stand de Limoges Métropole, au Simi, PortaLim. Ce portail d'offres en immobilier d'entreprise est alimenté par les professionnels et des collectivités territoriales de la Haute-Vienne. Il contribue à la promotion et au développement économique de notre département. Le site diffuse des annonces mises à jour en temps réel et collecte des données qui alimentent l'observatoire du CiLim. Sa mise en place était un challenge, le défi a été relevé par les collaborateurs de la CCI. Le CiLim était aussi au côté de la Ville et des notaires au salon Patrimonia, opération de promotion du territoire réussie prouvant le bénéfice des opérations collectives. Une année très rythmée par des événements et des projets concrets comme PortaLim mais aussi par les séances de travail avec les membres du CiLim pour réaliser la synthèse du marché de l'année de l'immobilier 2019, qualifiée d'année de tous les records.



**Thierry HUBERT**

*Vice-président régional LCA-FFB*

## Un marché toujours convalescent !

**L**es ventes de maisons neuves qui souffrent depuis deux ans se sont redressées au plan national avec une progression de 5 % avec cependant des disparités régionales marquées. Ce rebond tient à l'anticipation d'acheteurs qui avaient craint la possible disparition du PTZ au 1<sup>er</sup> janvier 2020. La baisse des taux et l'allongement des durées de prêt ont pallié le rabotage du PTZ neuf en zone B2 et C. Dans ce contexte, les ventes en Limousin se sont stabilisées et la Haute-Vienne n'a pas bénéficié de cet effet d'aubaine conjoncturel. Par contraste, les ventes du secteur groupé s'inscrivent en baisse mais ce n'est qu'une part minoritaire des ventes de maisons neuves. Ce marché du neuf ne peut redémarrer sans une relance de l'accession à la propriété dans le cadre d'une politique d'aide au logement pérenne qui favoriserait l'emploi tout en permettant aux ménages de se constituer un patrimoine sécurisant pour leur retraite. Une note positive pour nos territoires : selon le baromètre Qualitel 2019, les territoires ruraux et les villes moyennes devançant les métropoles en termes de qualité de vie dans son logement : c'est la fracture territoriale à l'envers !

# Sommaire

## Vente ancien

- 4 Les actes de vente
- 4 Les chiffres de l'Observatoire de l'habitat de la ville de Limoges
- 5 Un marché dynamique
- 5 Année de l'investissement
- 6 Un dynamisme toujours présent

## Foncier et construction neuve

- 7 Une année boostée par les résidences seniors
- 7 Un marché du foncier encore stable
- 8 Une année en légère hausse

## Location neuf et ancien

- 9 Un marché de la location toujours soutenu
- 9 Le marché locatif en milieu rural

## Immobilier commercial

- 10 Des résultats très hétérogènes
- 11 Un centre-ville qui retrouve des couleurs
- 11 Attractivité stable dans le neuf

## Immobilier d'entreprise

- 12 Des transactions en hausse
- 13 Des investissements de mise aux normes incontournables

## Urbanisme

- 14 Une dynamique favorable et des réalisations concrètes

## Le marché financier

- 15 L'année des records

**Document édité par l'Observatoire de l'immobilier de la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne/ Direction des territoires**

16, place Jourdan, BP 403  
87011 Limoges Cedex  
05 55 45 15 58

ISSN 2498-4183

**Conception et mise en page**  
CCI Limoges et Haute-Vienne

**Impression**  
Crédit Agricole / mars 2020

# Chiffres clés 2019

## Locaux d'habitation



**8 765**

actes de vente

+ 7% par rapport à 2018

Source : direction départementale des Finances publiques

## Permis de construire autorisés



**900**

logements individuels

+ 3% par rapport à 2018

Source : Dreal

## Fonds de commerce



**+ 28%**

pour les cessions de fonds d'activités artisanales et commerciales

Source : Bodacc

## Prix de vente médian des appartements anciens à Limoges



type 1

**38 400 €**

type 2

**57 400 €**

type 3

**67 500 €**

type 4

**91 500 €**

Source : Observatoire communal de l'habitat

## Prix médian des maisons anciennes



**140 000 €**

Source : Observatoire communal de l'habitat

## Remerciements

Dominique Renaudie, président du CiLim 87, remercie la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne, les agents et promoteurs immobiliers, les constructeurs de maisons individuelles qui ont participé aux travaux de l'observatoire, la Chambre interdépartementale des notaires, le Crédit Agricole, la direction départementale des Finances publiques, la ville de Limoges, ainsi que les différents partenaires qui se sont impliqués dans le recueil de données.

## Agences immobilières et promoteurs immobiliers ayant répondu à l'enquête

A.A. PROGIMMO / A.B.C IMMOBILIER/ A2B GESTION / A. Nicard des Rieux / ACTIFS entreprises / Agence Conseil Orpi / AIXE IMMOBILIER / AUCLAIR CHAMPEAU / Avenir Immo 87 / CENDRILLON IMMOBILIER / Citya Durivaud / DAMPURE Christian / Delage Immobilier / Espace Immobilier Orpi / Esthete Agency / FCB / Foncia Sovim / Gambetta Immobilier / Gestimmo / Habitat Service / HM IMMO / IMMOBILIER DES MAS / L'IMMOBILIER AREDIEN / Immo Conseil / Immobilier Corinne Ghislain / L'Immobilier Carnot / IMMOJURISTE.COM / Les Maisons d'Elle / Mallet-Guy Immobilier / MDBS L'AGENCE / MIDI IMMOBILIER / Nexity / OPTIMHOME / Orpi Agence de la Mairie & Dussoubs / Orpi IPROM / ORPI IMMO COUZEIX / ORPI GAMBETTA IMMOBILIER / PIEGUT IMMOBILIER / PUIG IMMOBILIER / Pradeau Immobilier / Le Point Immobilier / ROBERT IMMO / RPH IMMOBILIER / Square Habitat Centre Ouest / VIAP Immobilier.

## Constructeurs de maisons individuelles ayant répondu à l'enquête

Les Bâtitisseurs d'Ici / C'MON TOIT / D.J.A Création / J.C.C. CONSTRUCTIONS / Maisons Babeau-Seguin / Maisons Batidur / Maisons Bebiun / Maisons Chantal B / Maisons Euro-France / Les Maisons limousines / Maisons Novea / Les Maisons Provinciales / Maisons J.B.

## Méthodologie

Une enquête est menée tous les ans auprès des agents immobiliers, constructeurs et promoteurs (en 2019, 48 questionnaires ont été renseignés). La CCI de Limoges et de la Haute-Vienne assure le traitement des données, dont la synthèse sert de base de réflexion aux travaux des professionnels de l'immobilier, membres de l'observatoire. Location : les fourchettes de loyers ont été calculées sur la base de 2 877 locations déclarées. Vente ancien : les prix moyens ont été calculés sur la base de 1 422 (dont 640 maisons) ventes déclarées.

# Vente ancien

## Un nombre d'actes de vente toujours en progression

Direction départementale des Finances publiques

D'après les chiffres du service de la publicité foncière, le nombre total d'actes de vente enregistrés en Haute-Vienne a progressé de 7 % sur un an. Pour les locaux d'habitation, l'augmentation est de 7 % entre 2018 et 2019. Le nombre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) est stable, 172 en 2019 contre 170 en 2018.

### Activité immobilière en Haute-Vienne : actes de vente

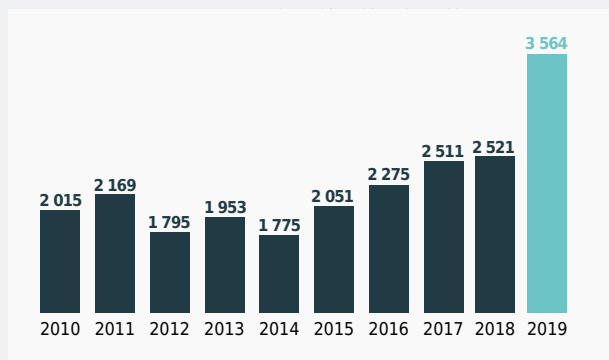
Années	Nombre total	Évolution en %	dont locaux d'habitation	Évolution en %	dont VEFA	Évolution en %
2017	9 201	8	7 902	11	169	- 8
2018*	9 442	3	8 210	4	170	5
2019	10 078	7	8 765	7	172	1

Source : DDFIP  
\* chiffres actualisés

## Les chiffres de l'Observatoire de l'habitat de la ville de Limoges

Élisabeth CHAZELAS / Ville de Limoges

### Évolution du nombre de déclarations d'intention d'aliéner (appartements, maisons et terrains)



### Prix médian par type de logement évolution 2018/2019

Type de logement	Prix médian en euros		Évolution en %
	2018	2019	
T1	35 000	38 400	9,7
T2	53 000	57 400	8,3
T3	70 000	67 500	- 3,6
T4	86 000	91 500	6,4
T5	140 000	130 000	- 7,1
T6	191 000	190 000	- 0,5
Maisons	139 500	140 000	0,4

### Logements autorisés : évolution de 2015 à 2019

	2015	2016*	2017	2018	2019
Nombre de logements	271	1008	315	313	433
dont individuels purs	103	124	124	173	153
dont collectifs	168	884	191	140	280

\* L'augmentation importante du nombre de logements autorisés en 2016 s'explique par la délivrance de permis pour des résidences seniors et étudiantes. On remarque cependant une tendance favorable pour les logements ordinaires puisqu'ils représentent sur l'année 330 logements.

## Un marché dynamique

Olivier SCHIAPARELLI / Orpi agence conseil

Charles COLAS / Citya Durivaud

Alexandre VOISIN / Midi Immobilier

L'année 2019 est en nombre de transactions une année record en France et en Haute-Vienne. Nous constatons une hausse régulière des prix des appartements (+ 4 %) en raison de la forte sollicitation des petites surfaces et immeubles de rapports par les investisseurs locaux et nationaux. Les taux de rentabilité relayés par la presse ont contribué à la promotion de nos offres et à de nombreuses recherches d'investissements locatifs.

Le coup de cœur se paye sur les appartements à fort caractère architectural. A contrario, l'appartement en copropriété des années soixante/soixante-dix, non rénové, trouve pre-

### Prix des appartements anciens\*

Type de logement	Limoges et périphérie	
	moyenne basse	moyenne haute
Studio	28 541	49 934
Type II	43 357	88 691
Type III	52 906	123 727
Type IV	64 439	175 167
Type V et plus	127 375	255 550

## 2019, l'année de l'investissement...

Charles COLAS / Citya Durivaud

2019 a été l'année de l'investissement et la tendance ne semble pas prête de s'inverser. Limoges reste attractive pour les investisseurs au regard des prix très contenus par rapport à la moyenne nationale, offrant une rentabilité de 8 % et pouvant parfois dépasser 10 % selon les biens (ensembles de lots, immeubles en pleine propriété...). Des taux d'intérêt restant historiquement bas et une offre plutôt équilibrée permettent de choisir son investissement en fonction de ses besoins. Pour exemple, une famille avec un enfant venant étudier à Limoges,

### Prix des maisons anciennes\*

Situation géographique	3 et 4 pièces		5 pièces et plus	
	moyenne basse	moyenne haute	moyenne basse	moyenne haute
Limoges	93 286	152 338	131 493	236 982
Périphérie de Limoges**	71 917	151 813	131 686	230 448
Haute-Vienne***	44 906	127 296	76 813	261 403

\* Les prix indiqués sont des moyennes en euros (moyenne de prix minimum et moyenne de prix maximum)  
 \*\* Boisseuil, Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Landouge, Le Palais-sur-Vienne, Panazol, Rilhac-Rancon, Verneuil-sur-Vienne  
 \*\*\* sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

neur à des prix toujours très bas. En centre-ville de Limoges, le potentiel d'appartements à rénover a drainé de nombreuses ventes avec les primo-accédants et les investisseurs.

Cette même hausse régulière des prix atteint les 10 % sur les maisons. L'évolution des biens proposés à la vente, avec l'arrivée de maisons d'une dizaine d'années offrant une architecture actuelle, des normes d'isolation qualitatives et d'un bon rapport qualité/prix, a orienté les ventes vers la périphérie de Limoges, en lotissement ou en diffus. Les délais de vente sont plus courts et

peuvent aller jusqu'à des ventes ultra rapides (dans la journée). L'acquéreur doit être réactif lorsque sa recherche porte sur une maison de ville ou un appartement ancien rénové.

En 2018, nous formulons nos attentes sur la loi Denormandie. Malheureusement, les tardives précisions législatives étant plus restrictives on peut dire que la montagne a accouché d'une souris ! Souhaitons que les assouplissements apportés en 2020 soient porteurs de bonnes affaires pour notre marché local.

## Un dynamisme toujours présent

Me Stéphane Faugeron / Délégué aux statistiques immobilières de la Chambre interdépartementale des notaires

À l'échelle nationale, un volume de transaction record. La hausse des volumes avait été ininterrompue pendant trois ans de 2015 à 2017. Après une légère pause de progression en 2018, le volume annuel des transactions atteint fin 2019, un pic jamais égalé : 1 060 000. C'est 100 000 transactions de plus qu'en 2018 (soit une hausse annuelle de 10,4 %), contre environ 850 000 en 2017.

Ce dynamisme est porté par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix. Il n'a jamais été aussi facile de financer l'achat d'une maison ou d'un appartement. L'immobilier est considéré plus que jamais comme une valeur refuge et un élément de réassurance pour l'avenir, notamment en prévision de conditions moins favorables lors de la retraite.

Quant aux prix de l'immobilier, sur l'ensemble de la France, la tendance constatée depuis fin 2015 s'est donc confirmée tout au long de l'année dernière. La projection des indices des prix à la fin de 2019 à partir des avant-contrats sur l'ensemble de la Métropole anticipe une poursuite de la hausse des prix des appartements (+ 5,5 %) et maisons (+ 3 %).

Pour les appartements cette augmentation est quasiment la même en Île de France (+ 5,4 %) et en Province (+ 5,6 %) sur un an, alors que les villes du sud méditerranéenne reculent au profit de villes de l'Ouest.

Pour les maisons anciennes, les prix ont connu une progression de près de 3,8 % en province, alors que l'on peut observer une légère baisse pour l'Île de France (-1,2 %). Le prix de vente médian en province en 2019 s'établit à 125 000 euros pour un appartement ancien et à 165 000 euros pour une maison ancienne.

### En Nouvelle Aquitaine et en Haute-Vienne

Les prix médians des maisons anciennes, en Nouvelle-Aquitaine connaissent, comme l'année passée, une stabilisation en 2019 (légère hausse de 0,6 %) et atteignent 158 000 euros, soit une hausse de 5,4 % sur la décennie. À Bordeaux, le prix médian s'élève à 339 000 euros soit une augmentation de 5 %. En Haute-Vienne, les prix médians des maisons anciennes sont en hausse de 3,2 % (114 000 euros) et de 5,3 % dans la première couronne de Limoges. Par contre, on note une baisse de 0,7 % des prix médians en deuxième couronne.

À Limoges, le prix médian constaté est légèrement remonté (0,3 %) à 144 000 euros (se rapprochant du pic de 2008 à 151 000 euros), il reste cependant plus faible que la plupart des communes de la première couronne (Condat-sur-Vienne : 176 200 euros, 168 000 à Rilhac-Rancon, 161 500 à Couzeix qui redescend à la troisième place).

En dehors de l'agglomération, les prix repartent à la hausse dans la plupart des secteurs : Saint-Léonard-de-Noblat (+ 9,1 %, à

120 000 euros) dépasse donc désormais la médiane départementale (114 000 euros), Saint-Yrieix-la-Perche (85 000 euros, + 3,7 %) et Bellac (+ 1,2 %, 65 800 euros).

Les prix des appartements anciens ont augmenté en Nouvelle-Aquitaine de près de 4,3 % pour se situer à 2 690 euros du mètre carré (soit 25,6 % d'augmentation sur dix ans). Bordeaux atteint des sommets avec un prix médian au mètre carré de près de 4 310 euros, Poitiers, avec une hausse de 4,3 %, le prix médian du mètre carré atteint, 1 630 euros. En Haute-Vienne, il augmente de 5,4 % et de 6,1 à Limoges.

### Structure du marché en Haute-Vienne

Pour les maisons anciennes, plus la taille des maisons plus leur part du marché des ventes est importante. Les petites surfaces (1 à 3 pièces) représentent aujourd'hui 18,6 % des ventes (contre 25,7 % fin 2006) et les surfaces moyennes (4 pièces) environ 24,6 % du marché. La part des plus grandes (6 pièces et plus) continue à augmenter pour atteindre 31,2 % (alors qu'elle se situait à 25,7 % en 2006).

L'évolution est moins marquée pour le marché des appartements anciens. Si les moyennes surfaces (3 pièces) représentent près de 30,4 % des ventes (32,3 % en 2018), les studios et F1 représentent 12,4 % des ventes, quand la part des plus grands appartements (6 pièces et plus) reste stable à 6,7 % et ce depuis 2009.

# Foncier et construction neuve

## Une année boostée par les résidences seniors

Dominique RENAUDIE / L'immobilière Carnot

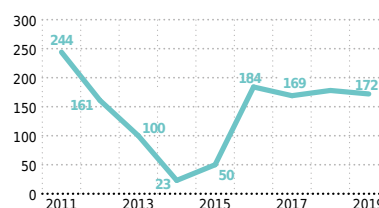
Le résultat des ventes réalisées, en VEFA, en 2019 (172) est sensiblement équivalent à celui de l'année précédente. Il doit être complété par les ventes en bloc. En effet, une résidence achetée en totalité par un seul acquéreur est comptabilisée pour une seule vente par les services fiscaux. En 2019, nous avons eu, par exemple, deux ventes qui représentaient, à elles seules, 130 logements. L'an passé, ce sont 563 logements qui ont été mis en chantier (contre 286 en 2018) dont 268 en résidences service principalement dédiés aux seniors. L'activité s'est essentiellement concentrée sur Limoges, rappelons qu'elle est la seule ville classée en zone B1, donc éligible

au dispositif Pinel, véritable moteur pour entreprendre des réalisations de type classique. Preuve en est, un opérateur dont la réalisation se situe à Panazol (zone B2, donc hors champ d'application), nous confiait réaliser ses ventes à petite vitesse, uniquement dans le cadre de l'habitation principale, les investisseurs boudant son programme faute d'être dans une zone éligible. Les résidences services trouvent, quant à elles, d'autres leviers fiscaux (LMNP, Censi-Bouvard).

La hausse du coût de construction a provoqué une augmentation des prix qui dépassent en moyenne les 3 000 euros du mètre carré (hors stationnement). En résidence service,

### Évolution des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)

source : service de la publicité foncière



les prix sont encore plus élevés puisqu'ils intègrent le surcoût des parties communes destinées aux espaces de coliving. Le nombre de logements autorisés en collectif est en baisse sur les douze derniers mois glissants. De ce fait, le volume des ventes n'augmentera pas en 2020.

## Un marché du foncier encore stable

Candy REJASSE / La Limousine de construction

Le nombre de terrains sur Limoges et son agglomération est stable, grâce à des lotisseurs dynamiques et à la volonté des particuliers de confier leurs biens à lotir avant le déclassement des parcelles constructibles annoncé dans les révisions des PLU.

### Répartition géographique :

comme les années précédentes, nous constatons une tendance à vouloir

### Prix minimum et maximum moyen de la parcelle

	en lotissement	hors lotissement
Limoges et périphérie	de 44 878 à 73 644 €	de 43 500 à 80 000 €
Autres secteurs de la Haute-Vienne	de 21 200 à 55 000 €	de 16 906 à 50 000 €

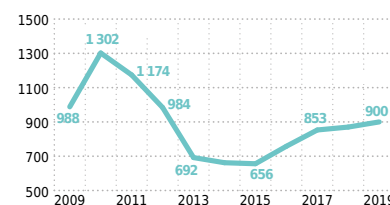
se rapprocher de Limoges et de la première couronne. En dix ans, le pourcentage de terrains vendus en zone urbaine est passé de 38 à 53 %. La répartition sur les communes proches de Limoges s'effectue simplement en fonction des lotissements disponibles. Saint Junien confirme son positionnement dynamique.

**Évolution des surfaces et des tarifs :** même constat depuis plusieurs années : la demande porte sur des surfaces de plus en plus réduites, de 300 à 500 m<sup>2</sup> en secteur urbain et de 600 à 700 m<sup>2</sup> hors agglomération. La politique de densification accélère la réduction des surfaces à bâtir en secteur urbain et suburbain. Malgré la diminution des parcelles les prix augmentent sensiblement en 2019.

### Évolution des permis de construire en Haute-Vienne

(logements individuels autorisés)

source Dreal, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin janvier 2020



**Perspectives 2020 :** les réserves foncières actuelles annoncent une année 2020 identique aux précédentes en volume. Cependant, les restrictions des zones à urbaniser appliquées dans les PLU vont tendre à moyen terme le nombre de lots disponibles et en conséquence les tarifs risquent d'augmenter.



## Une année en légère hausse

Thierry HUBERT / LCA - FFB

**Orientation générale :** le marché a légèrement progressé avec 900 logements autorisés contre 870 en 2018, soit une hausse de 3,3 % alors qu'au niveau national nous constatons une hausse de 5 %.

**Les prix :** ils restent stables grâce aux efforts consentis par les constructeurs malgré la hausse des matériaux depuis le second semestre 2019. Cette stabilisation ne se retrouve pas au plan national où la hausse des coûts de production est significative. Cette maîtrise des coûts permet d'anticiper les surcoûts dus à la nouvelle réglementation environnementale 2020.

**Les primo accédants :** durant les années 2010, plus de 40 % des accédants à la propriété avaient entre 30 et 40 ans. Cette moyenne d'âge se situe aujourd'hui entre 25 et 30 ans. Les banques restent attentives au marché de l'emploi et limitent la durée d'emprunt en l'absence de CDI. Cela est encouragé par la Banque de France qui demande de respecter le taux d'endettement de 33 %.

**Le marché intermédiaire :** le volume des transactions est en forte progression, surtout au niveau des

**Prix de vente des maisons neuves** (en euros, avec permis de construire)

Situation géographique	Répartition **	Prix hors terrain			Répartition par type de maisons**		
		Moyenne basse	Moyenne haute	Prix médian	T3	T4	T5 et plus
Limoges et communes de la périphérie*	53 %	99 000	215 000	150 000	4 %	33 %	63 %
Haute-Vienne (hors Limoges & périphérie)	47 %	86 000	190 000	140 000	11 %	41 %	48 %

\* Échantillon : 12 marques de constructeurs - Données : contrats de vente signés en 2019

\* Boisseuil, Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Landouge, Le Palais-sur-Vienne, Panazol, Rilhac-Rancon, Verneuil-sur-Vienne

\*\* pourcentage calculé par rapport au nombre total des constructions (442)

zones urbaines et sub-urbaines, ce qui favorise le marché de la construction avec, par exemple, l'accueil de retraités venant de métropoles et recherchant un cadre de vie agréable. Autre source : des propriétaires de maisons anciennes qui vendent au profit de constructions dernière génération équipées des nouvelles technologies avec domotique et objets connectés.

**Influence du PTZ :** la remise en cause des aides au logement avec le rabotage du PTZ et la suppression de l'APL accession a eu pour effet de désolvabiliser les jeunes ménages primo-accédants. Malgré tout, la prolongation de ce prêt en neuf pour

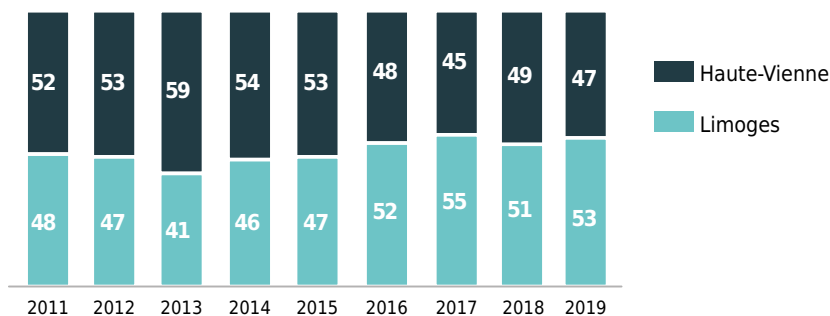
les zones B2 et C jusqu'en décembre 2021 permettra de sécuriser la solvabilité des ménages qui passent de locataires à propriétaires.

**Attentes en matière de confort :** de plus en plus de futurs propriétaires, sensibilisés par les épisodes caniculaires, recherchent un confort 4 saisons (chauffage et climatisation connectée).

**Investissement locatif Pinel :** après des menaces de disparition, la loi Pinel, qui concerne un public d'investisseurs de 45 à 55 ans, a été reconduite jusqu'en décembre 2021 ce qui devrait stimuler la construction de logements à usage locatif et encourager l'investissement dans la pierre. La réduction d'impôts se situe entre 12 et 21 % du prix du bien.

**Perspectives 2020 :** notre cadre de vie très privilégié avec une ville quasiment à la campagne est un atout que nous devons exploiter. Un facteur très positif pour 2020, la confirmation par les médias nationaux que le taux des crédits immobiliers devrait toujours s'établir autour de 1,2 % pour une durée de vingt ans.

**Évolution de la répartition géographique des constructions neuves** (en %)





# Location neuf et ancien

## Un marché de la location toujours soutenu

Sophie PARIS / FONCIA Sovim

En 2019, le marché de la location à Limoges a été une nouvelle fois très actif. Les loyers sur Limoges et sa périphérie sont en hausse pour tous les types de logement (en moyenne de 1,34 % en 2019). Cette augmentation est en grande partie due à l'indice servant à la revalorisation annuelle des loyers (l'IRL) qui, bien qu'il soit toujours positif, baisse régulièrement depuis plusieurs trimestres (+ 0,95 % au dernier trimestre 2019, contre 1,74 % fin 2018). On note une forte demande de meublés pour les petites surfaces. Comme l'année dernière, les stocks de T2 sont deux fois plus importants que ceux des studios et des T3.

**Repérage amiante avant travaux (RAAT) :** un arrêté du 16 juillet 2019

est venu préciser la loi d'août 2016. Il est désormais obligatoire de faire rechercher la présence d'amiante avant toute opération comportant des risques d'exposition des travailleurs pour tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Lorsque le diagnostic est positif, l'entreprise intervenante doit être certifiée. Ne pas se conformer à cette obligation de recherche d'amiante est passible d'une amende maximale de 9 000 euros (sanction civile).

De plus, si de l'amiante est découvert lors des travaux, le propriétaire ou les copropriétaires s'exposent à des poursuites judiciaires importantes pour mise en danger de la vie d'autrui (sanction pénale).

## Le marché locatif en milieu rural

Élodie ALBERT / AM Gestion

En 2019, le marché immobilier autour de Limoges n'est pas dépourvu d'intérêt pour les investisseurs. Nombre de petites villes ont pu constater une demande locative soutenue. Plus on se rapproche des zones urbanisées et plus on manque d'offres. Les prix sont souvent attractifs pour les petites surfaces et les appartements. Les écarts de prix sur les loyers des maisons sont moins importants. Ils sont parfois presque équivalents à ceux des maisons situées proches de Limoges si le bien est bien desservi (écoles et commerces notamment). Les prix à l'achat sont à surface et prestations égales moins élevés. Investir à la campagne permet de

devenir propriétaire à bon compte et d'avoir l'assurance de louer. La qualité du logement est de plus en plus regardée : les logements énergivores sont boudés et on assiste également à une tendance très marquée d'exigence envers des prestations générales de qualité supérieure. Les locataires veulent des intérieurs propres et au goût du jour.

Le dispositif de l'isolation a un euro a bien fonctionné dans les campagnes ce qui a permis, outre les économies de chauffage espérées, de rétablir une certaine confiance entre locataires et propriétaires. La garantie Visale permet également de fluidifier une certaine partie des locations.

### Location d'appartements anciens

Fourchette moyenne de loyer mensuel\*

Type de logement	Limoges et périphérie**	
	moyenne basse	moyenne haute
Studio	253	381
Type 2	328	484
Type 3	447	622
Type 4	572	777
Type 5 et plus	715	810

### Location d'appartements neufs

Fourchette moyenne de loyer mensuel\*

Type de logement	Limoges et périphérie**	
	moyenne basse	moyenne haute
Studio	313	350
Type 2	480	550
Type 3	550	700
Type 4	NS	NS
Type 5 et plus	NS	NS

### Location de maisons

Fourchette moyenne de loyer mensuel\*

Situation	moyenne basse	moyenne haute
Limoges ville	622	935
Périphérie de Limoges**	549	978
Haute-Vienne***	507	755

\* prix en euros, hors charges

\*\* Boisseuil, Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Isle, Landouge, Le Palais-sur-Vienne, Panazol, Rilhac-Rancon, Verneuil-sur-Vienne

\*\*\* sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

# Immobilier commercial

## Des résultats encore très hétérogènes cette année

Patrick ROPERT / directeur des agences ROPERT IMMO de Limoges et Brive, membre du Réseau 3C

Le Conseil national des centres commerciaux annonce une année 2019 avec une légère progression de la fréquentation (+ 0,3 %) et un CA en progression de + 0,7 %, malgré un mois de décembre perturbé par les grèves avec une baisse de fréquentation de 2,6 % et du CA de 3,8 %. 2019 a été marquée par les difficultés des grandes enseignes de la grande distribution comme Casino, Auchan, Carrefour et Cora, alors que les indépendants comme E. Leclerc, Système U et Intermarché parvenaient à tirer leur épingle du jeu et à gagner des parts de marché.

Au niveau du hard discount, Lidl s'en sort plutôt bien grâce à une publicité performante et un format agrandi qui semble séduire. Les grandes enseignes de prêt-à-porter et de chaussures ont beaucoup souffert cette année à l'exception de Zara et Primark qui continuent à performer. Enfin, il ne faut pas oublier l'importance croissante du e-commerce qui représente aujourd'hui 9,1 % du commerce de détail en France. Le CA des ventes sur internet continue à enregistrer une progression à deux chiffres pour atteindre le cap des 100 milliards d'euros en 2019 au détriment du commerce traditionnel...

Sur Limoges et sa banlieue, les résultats sont très disparates.

**Le centre commercial Carrefour Boisseuil** a accueilli 2,3 millions de visiteurs en 2019 contre 1,5 million en 2016, ce qui montre le travail accompli en matière de commercialisation. La fréquentation est en progression de 2 %. Le CA de la galerie est passé de 13 millions d'euros en 2016 à 35,3 millions en 2019 (17 millions

en 2017 et 27 millions en 2018). Le taux de vacance se situe aux alentours de 15 %. La prochaine ouverture sera NAF-NAF au mois de mars 2020. Didier Zeugschmitt, représentant du propriétaire de la galerie et Christophe Roure-Lizan, directeur du centre travaillent main dans la main pour faire progresser le centre et cela fonctionne.

**Le retail park Family Village** de Limoges nord a retrouvé des couleurs en 2019. Après une année 2018 marquée par les blocages fréquents en fin d'année au niveau du rond-point d'accès, 2019 a connu une progression en CA de 4,5 % permettant de retrouver celui de 2017. La fréquentation de 2019 avoisine celle de 2018 (5,6 millions de visiteurs) et Yannick Lequimener, s'en félicite. À ce jour, on observe une seule surface commerciale vacante, la boutique Neuf.

**Le centre commercial Cora La Coupole** continue ses travaux d'embellissement. 2019 a vu l'arrivée de la Caisse d'épargne à la place de la Halle aux chaussures. Le taux de vacance semble stable. Euromaster a fermé mais un centre de contrôle technique est annoncé. La bijouterie a changé de main et s'est modernisée. Enfin, l'ouverture du dimanche est plutôt une réussite, selon le syndicat, Éric Mallet-Guy.

**Saint Martial** a connu une année 2019 plutôt positive avec une fréquentation en hausse de 1,8 % et un CA en progression de 2,2 %. Quatre ouvertures dans l'année : Sylvie Thiriez, Toscane, Smiles bijou et MOA. Mathilde Delpeyrou, directrice du centre, annonce l'arrivée de Mango en 2020. Le taux de vacance

serait inférieur à 10 %. Le centre commercial a adhéré à la fédération des commerçants. On peut donc être raisonnablement optimiste pour Saint Martial.

**Le centre commercial E.Leclerc de Limoges.** Stéphane Perrin, le P-DG, confirme la bonne santé de l'enseigne. Au niveau national, Michel-Edouard Leclerc a annoncé une progression de 3 % au niveau national, là où on affiche + 7 % de progression en CA et + 7 % en fréquentation en 2019 à Limoges. C'est la meilleure performance de l'enseigne depuis dix ans. Le panier moyen est aussi en progression. Cette réussite peut s'expliquer par une stabilité commerciale et un turn-over du personnel très faible (430 salariés). La politique de prix bas continue à payer. Il est à noter qu'à Leclerc Limoges, il n'y a pas de caisses automatiques, Stéphane Perrin ne souhaitant pas réduire ses caisses traditionnelles.

Enfin, **le centre commercial de Cognac** est passé d'Hyper U à Super U en 2019 avec ouverture le dimanche. Patrick Vergne a été nommé directeur en juin 2019. La vacance commerciale est importante et la tâche n'est pas aisée à Cognac pour les équipes en place.

**Conclusion :** des résultats mitigés au niveau des centres commerciaux de Limoges reflétant les résultats également mitigés au niveau du commerce de centre-ville. Affaire à suivre et RV l'an prochain !

## Un centre-ville qui retrouve des couleurs

Corinne GHISLAIN / IMMOBILIER CORINNE GHISLAIN | Éric MONTELLY / aa.PROGIMMO

Les commerces spécialisés continuent de s'implanter entre centre-ville, les rues sont de plus en plus étoffées grâce à des repreneurs volontaires. L'achat de murs commerciaux est prisé dans notre ville. Les halles resplendent et tous les acteurs sont au rendez-vous. La place de la République se termine avec en vue de nouvelles enseignes. Les rues piétonnes emplacement n°1 sont de nouveaux à la une avec de nouvelles enseignes, le secteur piéton s'agrandit ce qui améliore la fréquentation. L'embellissement des places sera un atout pour les promeneurs. Des navettes électriques ont été mises en place dans l'hyper centre, de bonnes mesures qui doivent booster notre centre. Le droit au bail reprend sa place pour des emplacements de qualité et surtout à des conditions financières cohérentes (loyers modérés) et des surfaces suffisamment importantes pour accueillir de belles enseignes. Pour pallier les baisses de chiffres d'affaires subies depuis deux années consécutives en décembre (mois le plus important), il serait souhaitable que les bailleurs n'appliquent pas les hausses de loyers (indices). Par ailleurs, il semble essentiel de garder une harmonie entre le centre-ville et le développement des surfaces commerciales en périphérie.

## Attractivité stable dans le neuf

Vincent REIX / Orpi conseil

En 2019, 17 529 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, sur les 65 314 m<sup>2</sup> de surfaces à destination professionnelle (bureaux, artisanat, industriel et entrepôts), ont été déposées. En dix ans, c'est un résultat constant si on exclut 2016 (9 744 m<sup>2</sup>) et 2009 (71 103 m<sup>2</sup>). Ces chiffres, qui sont le reflet des permis de construire déposés mais pas forcément obtenus ou réalisés, montrent malgré tout l'attrait constant de Limoges et la communauté urbaine. Ces permis concernent le développement de surface sur des fonciers nus mais aussi et surtout des réhabilitations de sites et bâtiments existants dont la commercialité de l'emplacement correspond aux besoins d'activités commerciales. En effet, peu de biens fonciers encore non bâtis correspondent aux critères de visibilité, de flux de véhicules ou d'accessibilité demandés par les enseignes nationales ! Aussi, d'anciens sites à usage artisanal ou industriel situés sur des axes à fort passage se voient

### Loyers\* commerciaux (hors droit au bail)

(par m<sup>2</sup> HT par an, en euros)

	Fourchette moyenne de loyer HT en euros	
	moyenne basse	moyenne haute
Limoges emplacement n°1	170	343
Limoges (hors emplacement n°1)	80	159
Zone d'activités commerciales Unité urbaine de Limoges	77	131
Haute-Vienne (hors unité urbaine de Limoges)	57	93

\* Locations pures sans droit au bail, pas-de-porte, fonds de commerce

**Infos nouvelles enseignes à Limoges :** la maison Poret cède sa place à une enseigne de prêt-à-porter féminin. Delta, rue Othon Peconnet, sera remplacé par un commerce d'équipement de la maison et Les gens qui doutent, rue Lansecot, par un restaurant. D'autres enseignes sont en cours d'installation mais il faudra attendre leur déclaration afin de leur laisser la primeur.

réhabilités ou complètement rasés pour y implanter des activités commerciales. Exemple du parc d'activités nord qui poursuit sa mutation en zone d'activité commerciale.

Une attention toute particulière est portée sur les entrées de ville (projet porté par le Crédit Agricole au niveau des Casseaux) ou en centre-ville (création de surfaces commerciales en pied d'immeubles neufs comme l'espace Révolution du Groupe Duval, avenue de la Révolution). Ces types de projets peuvent voir le jour à condition de respecter certains ratios de valeurs locatives acceptables et de rentabilité pour le porteur du projet ne descendant pas en dessous de 7 à 8,5 % acte en main en fonction des emplacements et des enseignes. Les locaux neufs se vendant entre 1 300 et 1 600 euros HT/m<sup>2</sup> en ZAC et jusqu'à 2 000 euros en centre-ville, il est important de surveiller le poids du foncier dans l'opération !

# Immobilier d'entreprise

## Des transactions en hausse en 2019

Olivier FAYE / ACTIFS entreprises

L'année 2019 est une excellente année en nombre de transactions de fonds de commerce en Haute-Vienne. En effet, d'après le Bodacc (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales), le nombre de cessions globales en fonds de commerce est en hausse de plus de 28 % en 2019, comparé à 2018, sachant qu'en 2018 le nombre de transaction était en recul de 15 % comparé à l'année précédente. 2019 reste la plus forte année en volume de transactions depuis 2013 et 2012.

### Cafés, hôtels, restaurants

L'année 2019 a été un bon cru pour les cessions de fonds de commerce de cafés, hôtels, restaurants. Le nombre de transactions a progressé de 23 % sur le département de la Haute-Vienne, passant de 61 à 75 cessions. L'année 2018 était identique en volume à 2017. Toutefois, les prix de vente sont plutôt à la baisse depuis plusieurs années.

La ville de Limoges reste attrayante, le milieu rural attire moins les acquéreurs, constat que nous faisons depuis plusieurs années. La rentabilité de nombreux restaurants reste tendue, ce qui rend certaines exploitations toujours fragiles.

L'hôtellerie est de plus en plus concurrencée par la montée d'Airbnb qui propose plus de 300 offres à Limoges. Cette compétition a fait baisser le nombre de nuitées chez les hôteliers et a, le plus souvent, tiré les prix des chambres vers le bas. De nombreux hôteliers se plaignent de cette concurrence qu'ils estiment déloyale.

L'année 2019 a enregistré une baisse de 15 % des radiations dans le domaine de la restauration traditionnelle et rapide, ce qui est plutôt une excellente nouvelle.

### Tabacs, presse, loto avec ou sans bar

Ce marché s'est bien comporté en 2019, nous avons depuis plusieurs années une bonne dynamique de vente. Les demandes en tabac, presse, loto ont été plus importantes cette année, pour preuve de nombreux établissements ont trouvé preneur sur Limoges et sa périphérie. Nous avons même actuellement un manque de biens à la vente sur cette activité sans bar.

Les prix de vente sont stables, les financements se lèvent assez facilement si les projets de reprise sont cohérents.

### Boulangerie, pâtisserie

Le nombre de transactions reste faible mais stable sur 2019, environ dix cessions. Ce volume de vente a fortement diminué depuis plusieurs années. Pour rappel, l'an passé, le nombre de cessions avait baissé de 45 %, celui des créations a augmenté avec, souvent, des ouvertures d'enseignes nationales.

Plusieurs projets de créations sont prévus en 2020. Les créateurs sont plutôt des investisseurs sur des projets importants, accompagnés par des franchiseurs ou des grands meuniers industriels.

### Les financements

Les taux sont au plus bas, le plus souvent inférieurs à 1 % pour des emprunts sur une durée de sept ans. Les levées de financements ne posent pas de problème dans les cas suivants :

- rapport excédent brut d'exploitation/prix raisonnable,
- apport cohérent consacré au projet, souvent supérieur à 30 % en cafés, hôtels, restaurants et tabac, presse, loto,
- reste à vivre suffisant après remboursement du crédit,
- professionnalisme du porteur de projet en reprise de cafés, hôtels, restaurants.

Pour les petites structures dégageant un faible excédent brut d'exploitation, il est difficile de lever des financements car l'échéance du crédit viendrait réduire d'autant le reste à vivre, souvent déjà très bas.

### Prévisions pour 2020

Une année où nous devrions encore bénéficier de taux de crédit avantageux, de bons ratios excédent brut d'exploitation/prix, d'une offre variée et importante de biens à la vente.

Tous ces facteurs réunis devraient permettre de rester sur la bonne dynamique de cessions déjà amorcée en 2019.

## Des investissements de mise aux normes incontournables

Bernard DESVILLES / ACTIFS entreprises

Didier VALADE / NEXITY Immobilier

L'activité en immobilier d'entreprise dans notre département est stable d'année en année comparativement au reste du marché de l'immobilier. Le phénomène des extrêmes n'est globalement pas de mise. Cet état de fait est, entre autres, dû au manque de développement économique du territoire.

### Les bureaux

L'activité en matière de location de bureaux en 2019 reste dans la continuité de 2018. L'absence d'accès handicapés et le manque de places de parking ne permettent pas aux candidats de concrétiser leur projet. À la demande des locataires, il est désormais indispensable, même si l'investissement doit être répercuté sur les loyers, de proposer des locaux climatisés. De nombreux plateaux de bureaux en centre-ville, impossibles techniquement à adapter aux normes actuelles, devront à court terme être transformés en appartements.

De manière parfois anecdotique les preneurs tentent de se rapprocher de la ville, leur personnel administratif mettant en avant le manque d'activités dans les zones tertiaires (restaurants, boutiques etc.).

Les bureaux neufs en vente doivent être impérativement aux normes. Les biens actuellement sur le marché ne correspondent pas à la demande. Il est impératif que les vendeurs restent dans des prix raisonnables.

### Entrepôts et locaux d'activités

- location : comme l'année précédente les biens à la location ne correspondent pas aux critères de la demande. La vacance prolongée de locaux industriels amène peu à peu les bailleurs à une réflexion

### Loyer par m<sup>2</sup> en euros HT/an (sans charges locatives)

	Limoges ville Communes périphériques		Reste Haute-Vienne	
	Moyenne basse	Moyenne haute	Moyenne basse	Moyenne haute
<b>Bureaux</b>				
- neufs	120	144	Données non significatives	
- anciens rénovés	73	114		
- anciens non rénovés	40	62		
<b>Entrepôts et locaux industriels</b>				
- neufs	65	80	50	60
- anciens rénovés	42	66	28	42
- anciens non rénovés	20	30	10	30

### Prix de vente par m<sup>2</sup> en euros HT (prix hors frais et selon équipement, hors foncier)

	Limoges Communes périphériques		Reste Haute-Vienne	
	Moyenne basse	Moyenne haute	Moyenne basse	Moyenne haute
<b>Bureaux</b>				
- neufs	1 440	1 648	Données non significatives	
- anciens rénovés	880	1 321		
- anciens non rénovés*	420	590		
<b>Entrepôts et locaux industriels</b>				
- neufs (équipement intérieur en sus)	700	850	550	650
- anciens rénovés	418	614	285	450
- anciens non rénovés	209	282	129	250

\* avec parking

quant aux investissements minimums à effectuer pour être en adéquation avec la demande : fluides, accès PMR aux normes, huisseries double vitrage et aménagements minimums divers... Il n'en reste pas moins que le manque de parkings, la présence d'amiante (notamment dans les sols et les toitures) restent des éléments réhibitoires pour ces locations. Pour des raisons de coût et de principe, les locataires prennent de moins en moins à leur

charge les travaux revenant théoriquement au bailleur, sauf dans le cas de loyers inférieurs au marché ou de franchises significatives.

- vente : pour les raisons énoncées ci-dessus qu'après l'importante baisse des prix en 2018, nous retrouvons une certaine stabilité du marché. Ce phénomène est accentué par l'absence de produits neufs imposant aux acquéreurs l'acquisition de locaux à rénover.

# Urbanisme et habitat à Limoges

## Une dynamique favorable et des réalisations concrètes

Ville de Limoges

L'année 2019 aura été marquée par l'aboutissement de nombreux projets d'envergure, après plusieurs mois de préparation, d'études, de consultation et de travaux comme l'illustrent la rénovation des Halles centrales et Carnot, la finalisation des travaux de renouvellement urbain de La Bastide, la place de la République, le réaménagement du Jardin d'Orsay et des bords de Vienne ou encore le jalonnement céramique... Tous ces projets participent à la redynamisation de la ville. Pour autant, et quelles que soient les actions engagées ou à venir, le regain d'attractivité que connaît Limoges ne serait pas aussi significatif sans les multiples partenariats entrepris avec les acteurs de l'immobilier.

C'est ainsi que, rassemblés sous une même bannière #investissezlimoges, gestionnaires de patrimoine, notaires, professionnels de l'immobilier, Ville et membres de l'observatoire de la CCI se sont retrouvés sur le même stand au salon Patrimonia à Lyon en tant qu'ambassadeurs de notre territoire. Cette démarche, réalisée ensemble, a été particulièrement remarquée et saluée par les visiteurs contribuant ainsi à intéresser nombre d'investisseurs (conseillers en gestion de patrimoine, SCPI, OPCI, fonds d'investissement...).

Cet événement aura été le point d'orgue de l'ensemble de la campagne #investissezlimoges lancée en avril 2019 dans la presse locale et nationale (Notaires du Limousin, Capital, L'Express, Investir, Le Figaro...). Classée dans le trio de tête des villes où il faut investir, Limoges intéresse les investisseurs de tout profil qui souhaitent trouver rentabilité et défiscalisation grâce, notamment, au dispositif Denormandie. Après des débuts en demi-teinte, celui-ci gagne en lisibilité grâce à un périmètre qui concerne l'intégralité de la ville et suscite un intérêt massif. Celui-ci se confirme d'ailleurs par des réalisations concrètes menées en matière de rénovation de notre habitat.

Ainsi, outre les exemples illustrés ci-après, des opérations de rénovation globale d'immeubles vacants et dégradés, pour certains depuis de nombreuses années, vont bientôt aboutir et commencer pour d'autres. Par exemple, l'immeuble emblématique situé 2 et 4 rue des Halles donnant sur la place des Bancs. Fin 2020, ce sont sept logements de haut standing qui seront proposés à la vente et à la location grâce à l'effet conjugué des dispositifs en place : Opération programmée d'amélioration de l'habitat, Opération de restauration immobilière, Cœur de Ville et les aides aux rénovations de façades.



Exemple de rénovation accompagnée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



Plus de 90 % d'adhésion des propriétaires au ravalement obligatoire, 90 projets de façades lancés, plus de 100 entreprises du bâtiment mobilisées, 4 360 000 € de travaux générés, dont 920 000 € financés par la municipalité.



# Le marché financier

## 2019, l'année des records

Eric BONNET / Directeur de la Distribution Crédit Agricole Centre Ouest

Mickaël DREY / Directeur général SQUARE HABITAT

Les records sont faits pour être battus ! Derrière cette phrase, beaucoup de challenge et d'interrogations. Que dire de la performance en matière d'immobilier en 2019, après une année 2017 qualifiée d'exceptionnelle. Donc, il paraissait normal qu'un léger repli s'opère en 2018. 2019 a délivré son verdict : la barre du million de transactions immobilières a été franchie contre 950 000 en 2018, ce qui satisfaisaient les opérateurs du marché. L'analyse laisse apparaître des mois de forte activité avec une progression à deux chiffres. Ces belles performances nationales présentent, cependant, des hétérogénéités régionales. Le Limousin a toujours autant d'attrait et d'opportunités pour les futurs propriétaires occupants ou pour les investisseurs. En effet, le prix médian des appartements et des maisons se situent dans la fourchette basse des prix nationaux. Le prix médian des appartements à Limoges s'établit, en 2019, à 1 220 euros le m<sup>2</sup> en progression de 4,8 % par rapport à l'année précédente.

Dans ces conditions et sans soutenir artificiellement le secteur de l'immobilier, comment ont agi les établissements bancaires ? La Fédération française des banques a salué les performances en matière de crédit aux particuliers avec un encours global à fin décembre 2018 qui s'établit à 1 302 milliards d'euros. Chaque mois, les banques françaises accordent plus de 23 milliards d'euros de nouveaux emprunts aux ménages.

L'habitat a vu croître son encours de plus de 6,8 % en un an. Cette dynamique ne se dément pas puisqu'une étude de l'Observatoire des crédits aux ménages montre que 4,9 % des ménages interrogés envisagent de souscrire un crédit immobilier contre 4,2 % à fin 2018. Cette volonté d'investir dans la pierre est favorisée par la politique des taux d'intérêt dont l'objectif est de soutenir l'investissement et, par conséquent, la croissance économique et l'emploi. Le taux moyen, toutes durées et montants confondus, s'établit à 1,17 %, dans une tendance toujours baissière. Depuis 2012, les taux moyens des crédits ont été divisés par trois, ce qui représente un gain estimé de 42 600 euros pour un crédit de 250 000 euros sur quinze ans. Ce modèle de financement est solide et privilégie l'emprunteur, 98,5 % des emprunts sont réalisés à taux fixe

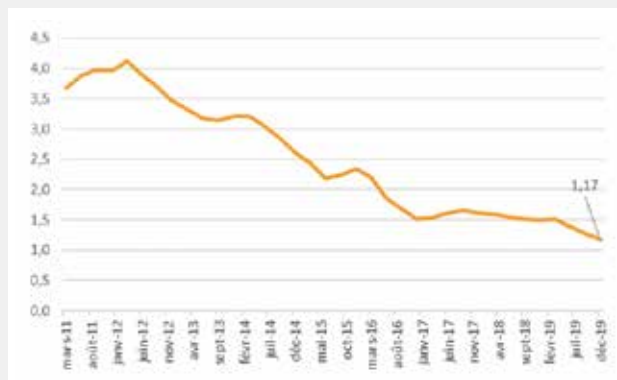
### Encours de crédits aux particuliers en France (en milliards d'euros)

source : Banque de France



### Taux d'intérêt des nouveaux crédits immobiliers (en pourcentage)

source : Banque de France, nouveaux crédits à long terme, à taux fixe



à des conditions inédites. Il n'est pas étonnant que 86 % des ménages jugent leur charge de remboursement supportable en 2019, le montant des échéances étant connu à l'avance sur toute la durée. L'année 2020 s'annonce sous les mêmes auspices, car une augmentation des taux d'intérêt paraît peu probable. La sérénité accompagne l'activité crédit à l'habitat au niveau national, ce même état d'esprit est bien présent en local.

Pouvoir faire accéder à la propriété ou soutenir l'activité immobilière est une préoccupation de la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Centre Ouest qui reste fière d'accompagner plus de quatre projets sur dix du territoire.



# DEVENIR PROPRIÉTAIRE SANS TRACAS, ÇA SE VOIT.

ON EN FAIT TOUJOURS PLUS  
POUR VOUS AIDER À ACQUÉRIR  
VOTRE LOGEMENT ET PROTÉGER VOTRE FOYER.



Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, prêteur. S'agissant d'un prêt concernant l'acquisition ou la construction d'un logement, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées. Les contrats d'assurance de personne sont assurés par PREDICA, filiale de Crédit Agricole Assurances - PREDICA, SA au capital entièrement libéré de 1 029 934 935 €, entreprise régie par le Code des assurances, Siège social : 50-56 rue de la Procession 75015 Paris, 334 028 123 RCS Paris. Les contrats d'assurance dommages sont assurés par PACIFICA, filiale Crédit Agricole Assurances, PACIFICA SA au capital entièrement libéré de 332 609 760 €, Siège social : 8-10, bd Vaugirard, 75724 Paris Cedex 15, 352 358 865 RCS Paris. Les événements garantis et les exclusions figurent aux contrats. Ces contrats sont distribués par votre Caisse régionale de Crédit Agricole, immatriculée auprès de l'ORIAS en qualité de courtier. Les mentions de courtier en assurance de votre Caisse sont disponibles sur [www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr](http://www.mentionscourtiers.credit-agricole.fr) ou dans votre agence Crédit Agricole. Le contrat de télésurveillance est proposé par NEXECUR Protection (pour lequel le Crédit Agricole agit en qualité de mandataire), SAS au capital de 12 547 360 €, Siège social : 13, rue de Belle Île 72190 COULAINES, SIREN 799 869 342 RCS LE MANS, Autorisation d'exercer CNAPS AUT-072-2113-07-09-20140389180 « l'autorisation d'exercice ne confère aucune prérogative de puissance publique à l'entreprise ou aux personnes qui en bénéficient ». Renseignez-vous sur la disponibilité et les conditions de ces offres dans votre Caisse régionale. Édité par Crédit Agricole SA, agréé en tant qu'établissement de crédit - Siège social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - Capital social : 8 599 311 468 € - 784 608 416 RCS Nanterre.