

mars 2022

**Bilan 2021**

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





**Pierre MASSY**

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

### Une attractivité qui se confirme !

**C**réé en 1992 par des agents immobiliers et la chambre de commerce et d'industrie, l'Observatoire de l'immobilier de la Haute-Vienne, devenu le CiLim depuis 2019, est un support de travail précieux dont la publication est très attendue chaque année. Ce document, dont nous fêtons les 30 ans, livre une analyse précise et pertinente de l'évolution du secteur de l'immobilier qui représente un poids important de l'économie dans notre département. L'Observatoire est accompagné, depuis trois ans, de Portalim : alimenté par des professionnels et des collectivités, ce portail internet permet de diffuser les dernières actualités du marché de l'immobilier.

Grâce à ces outils, nous pouvons suivre très précisément les réalités des offres et des demandes dans un secteur qui a été marqué, ces derniers mois, par des prix en nette hausse. Notre département semble bénéficier d'une attractivité méritée car il présente de nombreux atouts pour entreprendre et vivre en famille. Nous avons donc besoin de renforcer le travail en réseau et les partenariats entre tous les professionnels concernés afin de faciliter l'implantation sur notre territoire des entreprises qui sont à la recherche de foncier et d'immobilier.



**Dominique RENAUDIE**

*Président du CiLim*

### Une météo au beau fixe

**A**vec plus de 1 200 000 ventes au niveau national, 2021 est l'année de tous les records (590 000 transactions en 2009). Dans un contexte de pandémie qui dure, la pierre profite de son statut de valeur refuge. Les français ont misé sur l'immobilier que ce soit pour améliorer leur résidence principale, s'offrir une résidence secondaire ou réaliser un investissement locatif.

On constate également un changement de morphologie du marché en 2021 qui a vu naître un engouement des français des grandes métropoles pour les moyennes et petites villes.

La Haute-Vienne suit ces tendances, affichant des progressions supérieures aux moyennes nationales notamment dans le neuf. Ce tonus du marché a pour conséquence directe une hausse des prix. Contrairement aux attentes, la crise et le télétravail n'ont pas tué le marché de l'immobilier d'entreprise qui reprend même des couleurs. Constaté sur notre stand du SIEC (salon de l'immobilier commercial) à Paris cet automne, les projets d'implantation sont nombreux et notre territoire attire.

Les moteurs qui ont dopé les ventes devraient continuer à tirer les prix vers le haut en 2022, mais les volumes devraient baisser mécaniquement du fait de la raréfaction de l'offre.



**Thierry HUBERT**

*Vice-Président Régional Pôle Habitat FFB*

### Entre rebond et reprise !

**A**près la séquence connue par le secteur de la construction en 2020, les spécialistes annonçaient une année 2021 en demi-teinte ! La maison neuve a déjoué les pronostics avec +21 %. Ce rebond des ventes s'est révélé uniforme avec en moyenne +15 % en France et + 20 % en Nouvelle Aquitaine, toutefois en trompe l'œil avec l'inexorable flambée des prix des matériaux et le repli de la demande, depuis octobre 2021, combiné à l'entrée en vigueur de la RE2020, de la crise des matériaux et de la capacité d'emprunt réduite des ménages. Dans ce contexte, Pôle Habitat renouvelle son appel à soutenir le pouvoir d'achat des ménages en rétablissant un vrai PTZ sans discrimination territoriale, un vrai PINEL n'excluant pas les investisseurs en maisons neuves et un crédit d'impôts sur les annuités d'emprunt des primo-accédants. A nous maintenant de faire du Logement une des grandes causes nationales pour le prochain Président de la République avec un vrai Ministère du logement capable d'allier la rénovation et la construction pour une vision renouvelée de l'habitat individuel éco-responsable !

# Sommaire

## Vente ancien

- 4 Un nombre d'actes de vente toujours en progression
- 4 Les chiffres de l'Observatoire de l'habitat de la ville de Limoges
- 5 Courbes croissantes et variations...
- 6 Des volumes de ventes historiques

## Foncier et construction neuve

- 7 Un volume de vente inhabituel
- 7 Un marché du foncier dynamique !
- 8 Regain du neuf dans l'épreuve

## Location neuf et ancien

- 9 2021, dans la continuité de 2020
- 9 Le marché locatif en milieu rural

## Immobilier commercial

- 10 2021, une année encore difficile par rapport à 2019 pour les centres commerciaux
- 11 2021 une année performante et riche en transactions

## Immobilier d'entreprise

- 12 Nombre de transactions en hausse
- 13 Stabilité et dynamisme dans la continuité

## Renouvellement urbain

- 14 Un territoire en profonde mutation

## Le marché financier

- 15 L'immobilier, la valeur refuge au service de l'attractivité de nos territoires

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

16, place Jourdan, CS 60403  
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 2022

# Chiffres clés 2021

## Locaux d'habitation



**10 473**

actes de vente de locaux d'habitation en HV

Augmentation de + 22 % par rapport à 2020.

Source : direction départementale des Finances publiques

## Permis de construire autorisés



**1030**

logements individuels

+ 24 % par rapport à 2020

Source : Dreal

## Fonds de commerce



**+ 14**

cessions de fonds d'activités artisanales et commerciales supplémentaires

Source : Bodacc

## Prix de vente médian des appartements anciens à Limoges



Source : Observatoire communal de l'habitat

type 1

**48 000 €**

type 2

**68 900 €**

type 3

**80 000 €**

type 4

**104 000 €**

## Prix médian des maisons anciennes



**166 000 €**

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 IMMOBILIERES ET PROMOTEURS IMMOBILIERS (\*)

A.A. PROGIMMO / AAI IMMOBILIER / A.B.C IMMOBILIER / A2B GESTION / ACTIFS ENTREPRISES / AGENCE CONSEIL ORPI / AM GESTION / AGENCE PODAVINI LIGONNIERE / ARC@LIM IMMOBILIER / AVENIR IMMO 87 / CENDRILLON IMMOBILIER / CITYA DURIVAUD / CONVERGENCE / DELAGE IMMOBILIER / ESPACE IMMOBILIER-ORPI / FONCIA VAL DE VIENNE / GAMBETTA IMMOBILIER / JB COSTE IMMOBILIER / HABITAT SERVICE / L'IMMOBILIER AREDIEN / LE POINT IMMOBILIER / IMMO CONSEIL / IMMOBILIER CORINNE GHISLAIN / L'IMMOBILIERE CARNOT / LIMMOVIS / MALLET-GUY IMMOBILIER / MANADA IMMOBILIER / MDBS L'AGENCE / MIDI IMMOBILIER / NEXITY / OPTIMHOME / ORPI AGENCE DE LA MAIRIE & DUSSOUBS / ORPI IPROM / ORPI GAMBETTA IMMOBILIER / PUIG IMMOBILIER / PRADEAU IMMOBILIER / ROPERT IMMO / SQUARE HABITAT CENTRE OUEST / TERRAL ROMAIN / VIAP IMMOBILIER

## CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES (\*)

Les Bâtitisseurs d'Ici / D.J.A Création / J.C.C. CONSTRUCTIONS / Maisons Babeau-Seguïn / Maisons Batidur / Maisons Chantal B / Maisons Euro-France / Pierres Territoires de France / SOCAMIP VIV- HOMME / Maisons J.B

## Méthodologie

Une enquête est menée tous les ans auprès des agents immobiliers, constructeurs et promoteurs (en 2021, 46 questionnaires ont été renseignés). La Chambre de commerce et de l'industrie de Limoges 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 2 863 locations déclarées. Vente ancien : les prix moyens ont été calculés sur la base de 1 350 (dont 585 maisons), ventes déclarées.

# Vente ancien

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

Direction des finances publiques de la Haute-Vienne

D'après les chiffres du service de la publicité foncière, le nombre total d'actes de vente enregistrés en Haute-Vienne a augmenté de 28 % sur un an.

Pour les locaux d'habitation, l'augmentation est de 22 % entre 2020 et 2021.

Le nombre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) a atteint le niveau record de 556, soit 398 VEFA supplémentaires par rapport à 2020.

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

| Années | Nombre total | Évolution | dont locaux d'habitation | Évolution | dont VEFA | Évolution |
|--------|--------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 2018*  | 9 442        | 3 %       | 8 210                    | 4 %       | 170       | 5         |
| 2019   | 10 078       | 7 %       | 8 765                    | 7 %       | 172       | 1         |
| 2020   | 9 696        | -4 %      | 8 614                    | -2 %      | 158       | -8        |
| 2021   | 12 422       | 28 %      | 10 473                   | 22 %      | 556       | 252 %     |

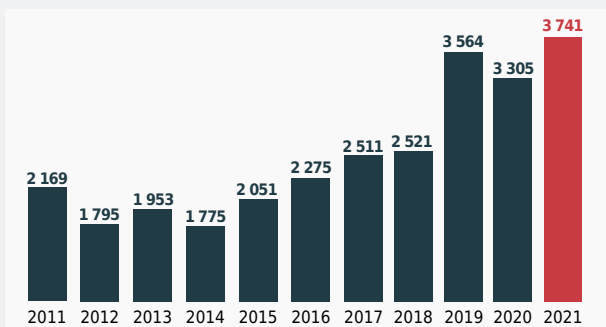
\*chiffres actualisés

Source : Direction des finances publiques de la Haute-Vienne

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

CAROLE LORTHOLARY LAURET / Ville de Limoges

### Évolution du nombre de déclarations d'intention d'aliéner (appartements, maisons et terrains) 3 741 D.I.A. en 2021 sur la commune de Limoges



### Prix médian par type de logement évolution 2020 / 2021

| Type de logement | Prix médian en euros |         | Évolution en % |
|------------------|----------------------|---------|----------------|
|                  | 2020                 | 2021    |                |
| T1               | 42 800               | 48 000  | 12,1           |
| T2               | 60 000               | 68 900  | 14,8           |
| T3               | 74 500               | 80 000  | 7,4            |
| T4               | 93 300               | 104 000 | 11,5           |
| T5               | 120 000              | 135 000 | 12,5           |
| T6               | 198 200              | 204 250 | 3,1            |
| Maison           | 155 000              | 166 000 | 7,1            |

### Logements autorisés : évolution de 2016 à 2021

|                       | 2016* | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------|-------|------|------|------|------|------|
| Nombre de logements   | 1 008 | 315  | 313  | 433  | 723  | 310  |
| dont individuels purs | 124   | 124  | 173  | 153  | 90   | 44   |
| dont collectifs       | 884   | 191  | 140  | 280  | 633  | 266  |

\* 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.

## Courbes croissantes et variations...

Beatrice LOIZEAU / Orpi agence conseil Karine PANTACCHINI / Square Habitat Alexandre VOISIN / Midi Immobilier

### Prix des maisons anciennes\*

| Situation géographique  | 3 et 4 pièces |               |            | 5 pièces et plus |               |            |
|-------------------------|---------------|---------------|------------|------------------|---------------|------------|
|                         | Moyenne basse | Moyenne haute | Prix moyen | Moyenne basse    | Moyenne haute | Prix moyen |
| Limoges                 | 116 642 €     | 193 360 €     | 155 015 €  | 191 626 €        | 299 604 €     | 234 378 €  |
| Périphérie de Limoges** | 89 050 €      | 173 779 €     | 135 459 €  | 168 229 €        | 324 936 €     | 226 475 €  |
| Haute-Vienne***         | 44 769 €      | 119 258 €     | 86 022 €   | 76 274 €         | 208 663 €     | 161 277 €  |

(\*) 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 - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne  
 (\*\*\*) sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

L'optimiste pourrait résumer le marché immobilier de l'année 2021 à une année record. Le pessimiste, lui, pourrait résumer l'envol des prix à une situation bien déraisonnable qui va se stopper nette... Que peut dire le réaliste qui analyse et observe le marché avec recul et objectivité ?

Le réaliste dirait, « Les chiffres écrasent la polémique ». En effet en 2021, en Haute Vienne, 10 473 habitations se sont vendues, soit 22 % de plus qu'en 2020.

L'étau des prix se resserre : augmentation nette des petits surfaces (T1/T2) servant d'investissement locatif. Les appartements T3/T4, dont les prix étaient les moins chers de France en rapport prix/m<sup>2</sup>, ont eux aussi nettement augmenté, attirant là aussi des investisseurs hors région bénéficiant d'un pouvoir d'achat et d'une rentabilité plus importante à Limoges.

En revanche, les prix de vente des grands appartements marquent le pas. L'effet confinement aura servi de leçon et les familles visent désormais la maison de ville avec jardin. Sur ce même enseignement, Limoges centre attire (au-delà de la région) par la possibilité de conjuguer : maison, qualité de vie et proximité du travail.

L'augmentation des prix de ces biens et leur raréfaction sur le marché

### Prix des appartements anciens\*

| Type de logement | Limoges et périphérie** |               |            |
|------------------|-------------------------|---------------|------------|
|                  | Moyenne basse           | Moyenne haute | Prix moyen |
| Studio           | 34 542 €                | 64 009 €      | 49 056 €   |
| Type II          | 52 172 €                | 103 172 €     | 75 821 €   |
| Type III         | 60 412 €                | 129 509 €     | 96 054 €   |
| Type IV          | 72 787 €                | 181 556 €     | 121 964 €  |
| Type V et plus   | 147 789 €               | 227 997 €     | 181 605 €  |

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

immobilier poussent parfois l'acquéreur à changer ses critères, car les délais de recherche augmentent considérablement. Pour exemple : la moyenne basse des prix des maisons T5 à Limoges en 2020 était d'environ 145 000 € et passe en 2021 à 191 000 €.

Les villes et communes en périphérie proche offrent un confort de vie tout aussi agréable et également plébiscité, la demande et l'augmentation des prix illustrent là aussi un marché très dynamique. La moyenne haute des ventes de maisons T5 en périphérie passe de 267 000 € en 2020 à 325 000 € en 2021.

Seuls les biens situés à 30 minutes des grands centres villes et des bassins d'emplois, n'ont pas constaté

cette augmentation de prix. Toutefois les biens trouvent preneurs et les panneaux « A vendre » qui pouvaient se décolorer le long de certaines nationales ont fièrement arboré un joli « VENDU » tant attendu !

Le réaliste analysera donc 2021 comme une année porteuse de nombreux et beaux projets, avec des ventes en hausse et des prix au m<sup>2</sup> inédits dans notre région.

La conjoncture politique avec les présidentielles, la situation géo politique, les données bancaires et les nouvelles normes d'économie d'énergie sont autant d'enjeux pour 2022 qui nous laissent songeurs sur leurs possibles impacts sur le marché immobilier... mais n'oublions pas... quoi qu'il arrive la pierre est LA valeur refuge.

## Des volumes de ventes historiques

Fin novembre 2021, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois en France atteignait 1 201 000 transactions. Ce volume continue d'augmenter par rapport aux douze mois précédents, enregistrant une hausse de 17,5 % sur un an. Cette progression semble toutefois avoir atteint une phase de stabilisation.

Les français ont accéléré la concrétisation de leur projet immobilier. Et si l'accentuation du mouvement de déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de plus petite taille est une branche de plus dans l'arbre morphologique du marché immobilier, celle-ci reste à relativiser. Ces déplacements ont pu localement entraîner une hausse des prix et des conséquences sur l'accessibilité des biens en créant un décalage avec certaines populations locales disposant d'un pouvoir d'achat immobilier plus faible. A contrario, ce mouvement a pu avoir des vertus positives en relançant le marché immobilier sur des agglomérations jusqu'alors davantage délaissées. En province, la hausse des prix s'accroît. Avec + 8,8 % entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2020 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+ 9,4 % sur l'année au 3<sup>e</sup> trimestre) est plus forte que celle des appartements (+7,5 %). Les projections issues des avant-contrats en France métropolitaine prévoient pour fin février 2022, une poursuite de la hausse annuelle des prix : de février 2021 à février 2022, les prix augmenteraient de 5 % en appartements anciens et 10,1 % en maisons anciennes. Les projections des avant-contrats mettent en lumière

une augmentation des prix sur des villes et des agglomérations de taille moyenne comme Angers, Limoges, Dijon ou Saint-Nazaire au détriment de grandes villes comme Bordeaux qui ont probablement atteint un pic et qui connaîtront une stabilisation des prix voire une légère dégrè.

Face à ces hausses de prix, rappelons les prescriptions du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) : une limitation à 35 % de la part des revenus consacrée au remboursement du prêt et au paiement de l'assurance-emprunteur (taux d'effort) et une limitation à 25 ans de la durée d'endettement. Il existe un risque à voir les primoaccédants sans apport désavantagés.

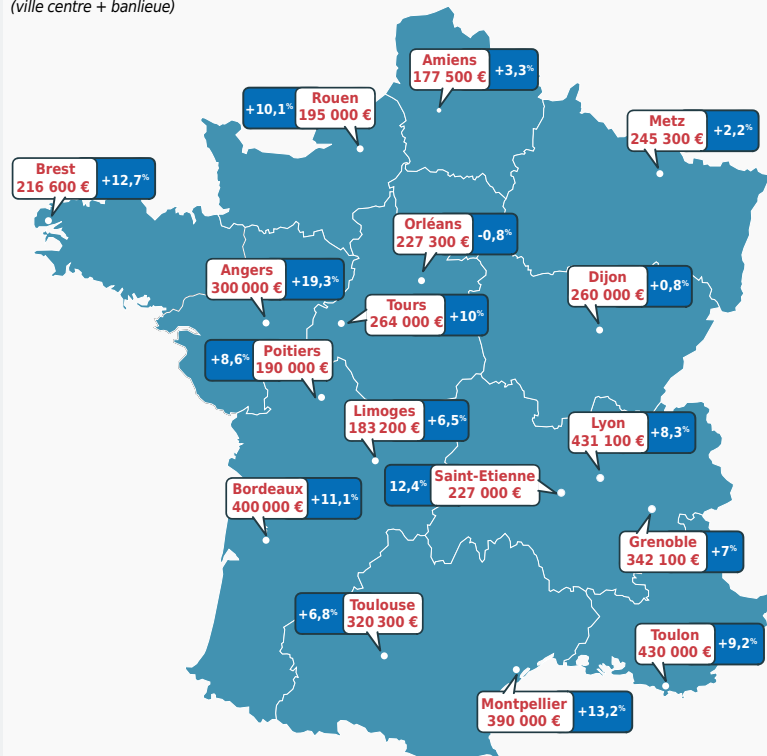
Ces résultats en 2021 ne doivent pas occulter les difficultés du

marché du neuf. La faiblesse de la production de logements neufs depuis plusieurs trimestres concourt directement à la hausse des prix de l'ancien, encore plus dès lors que les stocks de biens à vendre dans l'ancien s'amenuisent.

Selon le baromètre immobilier des notaires, le prix médian/m<sup>2</sup> d'une maison ancienne à Limoges est de 1 760 €, contre 1 610 € en 2020. Les prix médians des communes périphériques sont désormais plus bas qu'à Limoges : 1 740 €/m<sup>2</sup> à Couzeix et Feytiat, 1 690 €/m<sup>2</sup> à Isle et Rilhac-Rancon, 1 640 €/m<sup>2</sup> à Panazol. Les prix constatés dans les autres communes de la Haute-Vienne ont également progressé : 1 290 €/m<sup>2</sup> à Saint-Junien, 1 110 €/m<sup>2</sup> à Saint-Léonard de Noblat, 1 030 €/m<sup>2</sup> à Saint-Yrieix-la-Perche.

### Prix de vente médian des maisons anciennes

source : Baromètre.immobilier.notaires.fr / Évolution en un an : 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 septembre 2021 / 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 septembre 2020. Les statistiques pour les maisons concernent l'ensemble de l'agglomération (ville centre + banlieue)



# Foncier et construction neuve

## Un volume de vente inhabituel

Dominique RENAUDIE / L'immobilière Carnot

Un marché de la revente fluide avec des prix en hausse qui solvabilisent les vendeurs en quête d'un nouvel achat, des taux d'intérêt qui restent bas, des dispositifs de défiscalisation attractifs pour l'investissement locatif, une offre qualitative sont autant de facteurs qui ont contribué à la forte progression du nombre de ventes en l'état futur d'achèvement en 2021.

Les 556 ventes sont un résultat tout à fait inhabituel puisque la moyenne annuelle de ces 10 dernières années est de 160 ventes.

Outre ce contexte favorable, ce sont surtout les résidences services qui ont boosté le volume des ventes. En effet, ces programmes dédiés aux seniors ou aux étudiants, déjà autorisés et

représentant plus de 400 logements, étaient dans les « cartons ». Mis en commercialisation simultanément par le hasard du calendrier dans cette conjoncture propice, ils ont contribué à accélérer les ouvertures de chantier et de ce fait les ventes se sont cumulées en 2021.

Ce résultat est à contre courant du marché national qui est victime d'un déficit d'offres.

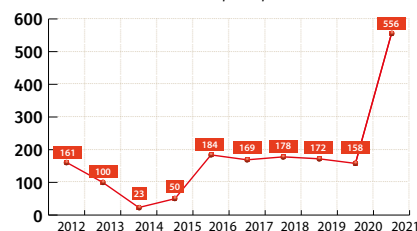
Les prix sont en hausse avec une moyenne de 3 500 €/m<sup>2</sup> (hors résidences services).

En 2022, sans atteindre le niveau de 2021, les volumes des ventes resteront élevés puisque des programmes autorisés bénéficient déjà de très bons taux de pré-commercialisation.

Au delà, avec l'entrée en application

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

source : Direction des finances publiques de la Haute-Vienne



de la RE 2020, les coûts de construction vont augmenter. La raréfaction du foncier, elle aussi, entraînera une pression sur les prix. L'équation risque de ne pas être simple pour les promoteurs qui devront, en plus, adapter leur offre à l'évolution de la demande des ménages et aux attentes des élus locaux, tout en intégrant les contraintes des enjeux climatiques.

## Un marché du foncier dynamique !

Candy REJASSE / Maison JB

Un volume important de transactions de terrains constructibles en 2021 et année du retour des achats plus éloignés de Limoges et de son agglomération. La Covid a poussé les futurs propriétaires à revoir leurs critères de recherche et à préférer l'espace et la nature pour certains. La répartition entre zone urbaine (37 % des constructions de maisons individuelles du panel) et zone rurale (63 %) s'est fortement inversée,

### Prix moyen de la parcelle

|                                    | En lotissement         | Hors lotissement       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Limoges et périphérie              | de 45 711 € à 77 150 € | de 43 714 € à 81 243 € |
| Autres secteurs de la Haute-Vienne | de 32 424 € à 50 963 € | de 20 500 € à 47 286 € |

freinant pour la première fois depuis 10 ans l'évolution de l'hyper attraction urbaine.

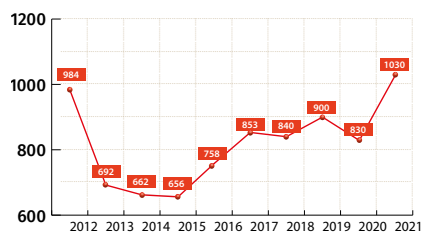
Les tarifs augmentent significativement, cela se remarque avec le prix de la parcelle mais surtout lorsque nous cumulons les diminutions de surface importantes de celle-ci. Exemple, une parcelle de 900 m<sup>2</sup> agglomération de limoges s'achetait 55 000 euros il y a 5 ans, en 2021, sur le même secteur, la parcelle de 450 m<sup>2</sup> correspond en moyenne à ce prix de vente. Apparaissent alors des terrains d'exception pouvant se vendre jusqu'à 120 000 euros dans limoges ou son agglomération.

2022, année de l'inflation. Comme dans tous les secteurs, les prix des terrains proposés à la vente augmen-

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

(logements individuels autorisés)

source Dreal, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin janvier 2021



tent, effet inévitable des diminutions drastiques des zones constructibles dans les PLU, cumulées à un engouement récent pour la constructions neuves et le territoire. Limoges et son agglomération disposent encore de terrains intéressants mais il va falloir sortir le portefeuille.



## Regain du neuf dans l'épreuve

Thierry HUBERT / Pôle Habitat FFB

**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 | <80 m <sup>2</sup>                | de 80 à 100 m <sup>2</sup> | > à 120 m <sup>2</sup> |
| Limoges et communes de la périphérie*    | 37 %          | 110 000           | 241 000       | 159 000     | 16 %                              | 44 %                       | 40 %                   |
| Haute-Vienne (hors Limoges & périphérie) | 63 %          | 94 000            | 212 000       | 148 000     | 18 %                              | 55 %                       | 27 %                   |

*Echantillon : 10 marques de constructeurs - Données : 380 contrats de vente signés en 2021*

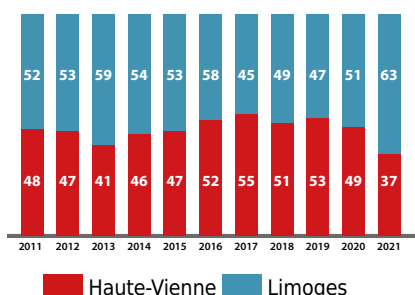
*(\*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne*

*(\*\*) % calculé par rapport au nombre total de constructions (380)*

L'année 2021, marquée par la prolongation de la crise sanitaire, a profondément modifié les habitudes de consommation et un phénomène de « rattrapage » par rapport à 2020 a été constaté. Les premières estimations de la construction de maisons individuelles autorisées : 1 030 pavillons contre 830 en 2020, font ressortir une augmentation de 24 %. Jusqu'en 2012, il se construisait environ 1 500 maisons par an, avec un record de 1 730 permis en 2007, repasser le cap des 1 000 reste malgré tout encourageant pour l'avenir.

**Les prix :** Forte hausse des prix de vente, avec un prix médian passé de 151 000 € à 159 000, conséquence d'une augmentation historique du coût des matériaux, en raison de la pénurie mondiale et de la mise en place d'une production « basse-car-

**Répartition des constructions neuves** (en %)



bone » imposant aux industriels des investissements lourds. A titre de comparaison, le prix médian avait progressé de seulement 15 000 € sur une période de 10 ans (de 2011 à 2021).

**La répartition géographique :** 2021 se caractérise par une forte tendance à privilégier la construction hors Limoges et sa périphérie, 63 % des projets, contre 37 % sur Limoges et sa périphérie. Il faut remonter à l'année 2009 pour retrouver cette répartition. En 2020, la répartition était de 49 % sur Limoges et sa périphérie contre 51 % sur le reste du territoire. La crise sanitaire a fait prendre conscience aux ménages de l'attrait d'un habitat loin des contraintes de la vie urbaine. Désormais, de nombreux ménages veulent pour leur famille un coin de verdure pour « respirer » et privilégient les grandes baies vitrées pour accentuer ce besoin de campagne.

**Le confort de la maison :** Les surfaces sont tendancielle- ment à la baisse compte tenu de l'enveloppe financière disponible au regard des nouveaux critères imposés aux banques : une durée des prêts limitée à 25 ans, mais qui peut être portée à 27 ans avec la période d'anticipation

et un endettement maximal de 35 % en tenant compte de l'assurance décès invalidité.

**Perspectives 2022 :** Plusieurs défis sont à relever par les constructeurs de maisons individuelles : hausse du coût des matériaux, nouvelle réglementation thermique (RE2020), recrutement difficile dans le secteur, problème des terrains par rapport au POS et gel de terrains anciennement constructibles, délais de livraison des matériaux allongés, crainte, non confirmée à ce jour, d'une hausse des taux des crédits, sans oublier cette année d'élections susceptible d'entraîner un immobilisme déjà connu dans les prises de décisions et le contexte géopolitique.

Mais restons malgré tout optimistes ! La profession a toujours su s'adapter à toutes les nouveautés, qu'elles soient positives ou négatives, avec toujours la satisfaction du client comme objectif. La crise sanitaire a accentué la volonté de construire autour de villes moyennes comme Limoges, en bénéficiant d'un cadre de vie agréable, d'un habitat neuf qui présente une meilleure performance énergétique, des charges de fonctionnement plus faibles, un confort et une absence de travaux pendant 10 ans !



# Location neuf et ancien

## 2021, dans la continuité de 2020

Charles COLAS / Citya Durivaud

Un marché toujours très dynamique avec au global une augmentation des loyers, surtout sur les logements neufs et les petites surfaces dans l'ancien. Paradoxalement les loyers des maisons hors limoges sont plutôt stables malgré une demande toujours aussi forte qui a du mal à être satisfaite.

L'intérêt des investisseurs pour le marché limougeaud s'est encore renforcé en 2021, ce qui a permis de remettre sur le marché des biens rénovés de qualité avec des loyers supérieurs.

La demande locative des clients est restée relativement importante par rapport à l'année 2020 avec un niveau d'exigence renforcé. L'intérêt pour les logements meublés et les colocations se confirme, impliquant cependant une durée de location moins longue, des préavis qui interviennent plus tôt, au moment des stages de fin d'année et non plus comme avant à la fin de l'année universitaire.

En résumé, un marché dynamique ne signifie pas louer tout et n'importe quoi. Le parc plus ancien (peu rénové) des années 60 souffre de plus en plus de désaffectation. Une attention toute particulière devra être apportée à ces logements, et nous allons très certainement assister à un bouleversement du parc locatif avec la loi climat et résilience rendant plus difficile voire impossible la location de ce type de bien. L'augmentation du prix de l'énergie défavorisera également la relocation des logements plus « énergivores ». Les clients sollicitent de plus en plus notre accompagnement et nos conseils permettant une gestion pérenne et tranquillisée de leurs biens. Notre beau territoire attire de plus en plus, la qualité des logements de notre parc locatif est en constante progression, ce qui devait laisser augurer une bonne dynamique du marché.

## Le marché locatif en milieu rural

Élodie ALBERT / AM Gestion

L'année 2021 aura été synonyme de légère hausse des prix des loyers en milieu rural : la crise sanitaire et la forte demande en sont les causes.

On assiste également à un retour sur le marché de la transaction des biens locatifs. En effet les ventes se portant bien, certains bailleurs font le choix de vendre.

Par ailleurs la profession est inquiète quant aux nouvelles réglementations liées à la location et les logements énergivores. De très nombreux bailleurs dans le rural risquent de faire le choix de vendre plutôt que de réaliser des travaux importants qui ne seront pas rentabilisés.

Nous prévoyons un marché futur qui risque de se tendre.

### Location d'appartements anciens

Fourchette moyenne de loyer mensuel (hors charges) prix en euros

| Type de logement | Limoges & périphérie (*) |               |             |
|------------------|--------------------------|---------------|-------------|
|                  | Moyenne basse            | Moyenne haute | Loyer moyen |
| Studio           | 259                      | 405           | 318         |
| Type 2           | 349                      | 518           | 434         |
| Type 3           | 436                      | 658           | 525         |
| Type 4           | 489                      | 737           | 606         |
| Type 5 et plus   | 669                      | 902           | 801         |

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

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

### Location d'appartements neufs

Fourchette moyenne de loyer mensuel\*

| Type de logement | Limoges & périphérie (*) |               |             |
|------------------|--------------------------|---------------|-------------|
|                  | Moyenne basse            | Moyenne haute | Loyer moyen |
| Studio           | NS                       | NS            | NS          |
| Type 2           | 490                      | 495           | 479         |
| Type 3           | 627                      | 694           | 663         |
| Type 4           | NS                       | NS            | 670         |
| Type 5 et plus   | NS                       | NS            | 670         |

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

### Location de maisons

Fourchette moyenne de loyer mensuel (hors charges) prix en euros

| Situation               | Moyenne basse | Moyenne haute | Loyer moyen |
|-------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Limoges ville           | 631           | 958           | 787         |
| Périphérie de Limoges** | 644           | 852           | 803         |
| Haute-Vienne*           | 479           | 777           | 655         |

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

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

# Immobilier commercial

## 2021, une année encore difficile par rapport à 2019 pour les centres commerciaux

**Patrick ROPERT** / directeur des agences ROPERT IMMO

**A**u niveau national, l'année 2021 s'est soldée par une progression du chiffre d'affaires de + 1,9 % par rapport à 2020 et une baisse de la fréquentation de -0,8 % pour les centres commerciaux. Ceci démontre que le retour de la clientèle n'a pas été simple mais qu'elle a plus consommé. En revanche, 2021 a connu une très forte baisse du chiffre d'affaires, -24,3 % par rapport à 2019 et une baisse de la fréquentation de 28,7 %.

Pour terminer sur une note optimiste, le 2<sup>e</sup> semestre 2021 a été moins catastrophique avec une baisse de 4,5 % du chiffre d'affaires et une baisse de fréquentation de 14,6 %. L'année 2022 a commencé de façon difficile avec une baisse de chiffre d'affaires de 9 % par rapport à 2021, du fait de soldes plutôt moyens. Il est à noter que c'est plutôt le secteur textile qui a souffert en 2021. Merci à Gontran Thuring, Délégué Général du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour tous ces chiffres.

Il faut espérer, alors que la fin éventuelle du COVID semblait se profiler, que la guerre en Ukraine ne vienne pas perturber la sortie de crise.

**Centre commercial Carrefour Boisseuil** a connu une baisse de fréquentation de 15 % en 2021 alors que le chiffre d'affaires est quasiment identique à 2019. Le niveau de fréquentation du début d'année est très bon. Le taux de vacance s'établit à 20 % environ. Le responsable, Didier Zeugschmitt, nous confirme les difficultés du secteur textile, mais annonce l'arrivée de 7 à 8 enseignes en 2022.

**Centre commercial E. Leclerc de Limoges**, l'année 2021 a été une année plutôt satisfaisante avec une progression de 3 % du chiffre d'affaires. Aucun doute que le magasin de Limoges nord a certainement performé, comme le Leclerc Express Wagner, les deux magasins ayant multiplié les actions commerciales notamment sur les carburants à prix coûtant pour attirer la clientèle, subissant les hausses de l'énergie. De plus, Stéphane Périn, le PDG de Leclerc, a encore des projets sur Limoges.

**Centre Commercial de Cognac** a un nouveau responsable, Ludovic Colas, des Coop de Saintes, qui tente de redynamiser l'association des commerçants avec un nouveau président. L'Hyper U est devenu Super U, demeurant un hypermarché, mais ayant libéré une surface ayant permis d'accueillir le Marché aux Affaires. Des ouvertures ont eu lieu en 2021 : Media Clinic, Bistro Grill, une pizzeria a remplacé le kebab, Barber Shop, et prochainement une Boulangerie devrait arriver : enfin ! Un centre de vaccination s'est également installé en lieu et place de la Cafet.

**Centre Commercial Saint-Martial** a également un nouveau directeur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Il s'agit de Geoffrey Cornudet, qui dirige également le Centre Commercial Les Grands Hommes à Bordeaux et le Centre Commercial de Biganos. En 2021, 3 ouvertures : Normal, Wanted et Valentine. Pour 2022, nous observerons le transfert et l'agrandissement de Jennyfer qui passera de 150 à 320 m<sup>2</sup> et l'arrivée d'Atoll à la place de l'ancien Grand Optical.

**Centre Commercial Cora La Coupole** a accueilli un nouveau directeur au niveau de l'hypermarché, Candi-do Pérez, qui arrive de Cora Clermont-Ferrand. En 2021, nous avons accueilli un Contrôle Technique à la place d'Euromaster et 2021 a surtout été marquée par des travaux de mise aux normes électriques. La boucherie a fermé sur l'aile gauche du centre, qui subit toujours les fermetures précédentes de la Halle aux Vêtements et de Malin Plaisir. Le nouveau directeur demeure cependant optimiste pour l'avenir du fait que la fréquentation est importante, malgré un panier moyen faible.

**Retail park du nord de Limoges**, Monsieur Lequimener, responsable Altarea, ne souhaite pas s'exprimer sur l'exercice 2021.

**Conclusion :** le COVID a largement perturbé le business des centres commerciaux depuis 2020, avec des fermetures administratives, des restrictions de déplacement, bref des turbulences pour le commerce. L'alimentaire, lui, a plutôt bien résisté. Il faut espérer que le contexte géopolitique du moment ne viendra pas à nouveau perturber les affaires.



## 2021 une année performante et riche en transactions

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

Une année dynamique malgré l'enracinement des nouvelles habitudes de consommation marquées par le développement en flèche du e-commerce, 15 % des achats se font sur Internet. Le quick commerce prend également de l'ampleur, notamment dans l'alimentaire, en se basant sur la promesse d'une livraison en moins de 15 minutes. Ce marché a pris 50 % en deux ans, passant de 6 milliards d'euros en 2019 à 9 milliards en 2021. Par conséquent, la recherche de petits entrepôts (bases logistiques) proches des centres-villes s'accroît et l'offre en boutique va devoir s'adapter à cet usage et se spécialiser. Face au e-commerce, multitude de références, prix attractifs et livraison en un temps record, l'invitation à sortir de chez soi est davantage motivée par l'expérience client proposée par les commerçants, les animations et des produits « uniques ». La ville de Limoges est dotée de talents ; l'ouverture de boutiques de produits made in Limoges/France, le luxe, l'authenticité, l'environnement culturel, les chefs restaurateurs, l'embellissement de la ville, les nouveaux espaces de travail en centre-ville... sont autant d'atouts qui devraient favoriser les échanges et la fréquentation du centre-ville en 2022.

Par ailleurs, comme chaque année à l'approche des fêtes de fin d'année, plus d'une vingtaine d'artisans - commerçants ont frappé à nos portes à la recherche de locaux pour des boutiques éphémères. Cette année, faute de biens vacants, nous n'avons pu en contenter que quelques-uns. Cela peut signifier que l'activité en centre-ville est repartie. Plusieurs boutiques de l'hyper-centre ont trouvé preneur. De nouvelles enseignes nationales ont vu le jour et des indépendants aussi se sont lancés dans l'aventure : Foot Korner, Kraft, Le Petit Souk, Le Petit Vapoteur, Onela, Allure Coiffure, Doré Doré, ... Les friperies et les métiers de bouche ont également « le vent en poupe » :

### 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                                   | 220                                     | 428           |
| Limoges ville (hors emplacement n°1)                      | 95                                      | 165           |
| Zone d'activités commerciales<br>Unité urbaine de Limoges | 88                                      | 137           |
| Haute-Vienne (hors unité urbaine de Limoges)              | 59                                      | 118           |

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

Boogalou friperie, Willyou Vintage Clothing, Chat-Volant Friperie Limoges, Gogaille...

Autre constat, est-ce la crise COVID et ses conséquences économiques qui ont ramené certains de nos bailleurs à la réalité, mais ces derniers acceptent beaucoup mieux nos conseils et propositions : loyers plus faibles, gratuités pour travaux, prises en charge d'aménagement ...

Mais malgré tout cela, nos commerçants et nos restaurateurs n'ont jamais été aussi anxieux.

La COVID est toujours là, entraînant énormément de télétravail, de désorganisation, de craintes ;

Le tout provoquant un manque de fréquentation dans notre centre-ville. Les soldes d'hiver ont été relativement calmes et nous reprenons en mandat plusieurs locaux à la vente ou en location.

Un chassé-croisé d'enseignes est à prévoir dans les prochains mois.

## Bail commercial de 9 ans : quel loyer lors de son renouvellement ?

Monique BÉLIVIER / Expert baux commerciaux Cour d'appel

Très souvent les bailleurs pensent à tort, pouvoir librement augmenter le loyer de leur locataire commerçant à la fin du bail. Attention : à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification des facteurs locaux de commercialité, le loyer du bail commercial renouvelé est révisé selon l'indice prévu au bail échu ! Sauf dans certains cas : locaux monovalents, locaux à usage de bureaux, de stockage, ou si le bail de 9 ans n'a pas été refait depuis plus de 3 ans. (Art. L.145-38 du Code de commerce) Dans le cas contraire c'est la valeur locative qui s'applique.

### Un commerçant peut-il vendre son fonds sans obtenir l'autorisation de son bailleur ?

Un commerçant titulaire d'un bail commercial a la « propriété commerciale » de son fonds de commerce : le bailleur ne peut pas faire obstacle à la cession du bail avec le fonds de commerce.

Toute clause empêchant la cession du bail dans le fonds, ou la cession du fonds sans l'autorisation du bailleur est une clause abusive, aujourd'hui « réputée non-écrite ».

(Art 145-16 du code de commerce- loi du 18 juin 2014).

# Immobilier d'entreprise

## Nombre de transactions en hausse

Olivier FAYE / ACTIFS entreprises

Après un recul historique du nombre de transactions de fonds de commerce (FDC) en 2020 comparé aux dix années précédentes, le nombre de cessions sur l'année 2021 progresse d'environ 10 %, selon les données extraites du BODACC (Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).

Cependant, le volume de transactions en 2021 reste tout de même inférieur à celui de 2019.

Cette année 2021 a été comme 2020 perturbée par la pandémie COVID 19, avec pour la plupart des commerces des fermetures de plusieurs mois et des périodes imposées de confinement et de couvre-feu. Seuls les commerces considérés comme essentiels avaient le droit de rester ouverts, avec tout de même des contraintes de fonctionnement et d'horaires d'ouverture à la clientèle.

### Le marché des Cafés Hôtels Restaurants (CHR)

Cette année 2021 a été contraignante pour les CHR, fermetures imposées de plusieurs mois, restrictions, couvre-feu, passe sanitaire et passe vaccinal ont beaucoup impacté l'activité. Malgré ces contraintes, nous observons un nombre de transactions sur 2021 en progression d'environ 14 % comparé à 2020. Toutefois, le nombre de cessions en 2021 reste nettement inférieur à l'année 2019.

L'Etat a soutenu financièrement cette profession et nous observons dans l'ensemble une bonne santé financière des entreprises. Le nombre d'établissements du secteur hébergement-restauration en procédure est très faible comparé aux autres années (10 entreprises en difficulté en 2021 contre 71 en 2020). Nous étions très inquiets l'an dernier, mais avec du recul nous pouvons être satisfaits des aides accordées dans le domaine des CHR. A noter la hausse des radiations en 2021, 146 contre 123 en 2020.

Pour l'activité de l'hôtellerie, la fréquentation n'a pas retrouvé le niveau d'avant COVID, car la forte baisse des déplacements, des formations, des réunions, des séminaires réduit la fréquentation dans ces établissements. Le fort développement du télétravail et des visioconférences ont changé les habitudes de travail des entreprises.

### Le marché du Tabac Presse Loto (TPL)

Considérés comme commerces essentiels, les TPL n'ont pas été concernés par les périodes de fermeture. Le niveau de fréquentation de la clientèle reste élevé avec des commissions de tabac en augmentation depuis 2 ans, en

partie grâce à la réduction des déplacements, des achats aux frontières et des achats illicites. Les consommateurs ont acheté localement, chez leurs débiteurs de tabac.

En 2021, le nombre de débits de tabac vendu est en recul de 40 % par rapport à 2020 et de 65 % par rapport à 2019, notamment à cause d'un manque de commerces en vente. De plus, la demande est supérieure à l'offre, ce qui a permis une bonne tenue des prix de vente, voire une augmentation des prix de cession pour l'année écoulée.

### Le marché de la Boulangerie Pâtisserie (BP)

Les boulangeries pâtisseries sont également restées ouvertes et les contraintes imposées au secteur de la restauration leur ont été favorables. Elles ont continué à développer l'activité snacking et les ventes à emporter.

Les ventes des boulangeries-pâtisseries sont également en progression de 20 % comparées à 2020 et de 33 % par rapport à 2019.

### Les financements

Malgré l'année atypique que nous avons vécue, les banques sont restées dynamiques et ont financé de nombreux projets. Une stabilité des taux, avec des taux d'intérêt très bas, le plus souvent inférieur à 1 %.

En revanche, le contexte économique de ce début d'année, a un impact défavorable sur les taux, qui viennent de prendre plusieurs hausses successives. Nous devrions, si la tendance se confirme, avoir des taux d'emprunt bien moins avantageux en 2022.

### Période d'incertitude pour 2022

Alors que nous sommes sur une phase de sortie de deux années de COVID, et que l'activité économique était bien repartie, nous retombons ce mois de mars 2022, dans une nouvelle période d'incertitude liée au début du conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Ce conflit a des répercussions économiques mondiales. Nous constatons dès le début la flambée des prix des matières premières, du pétrole, du gaz, et de l'ensemble des produits de consommation. Nous observons aussi l'aggravation des problèmes d'approvisionnement dans la plupart des domaines d'activité.

Ce premier trimestre 2022 n'est donc pas rassurant, en espérant revenir à une situation plus stable pour nos commerces et entreprises de tous les secteurs.

## Stabilité et dynamisme dans la continuité

Vincent REIX / Agence Conseil Orpi

Sans surprise comparée aux années passées, 2021 aura été une année stable au niveau des prix ainsi que de la demande. Une très bonne dynamique surtout au niveau des locaux d'activités qui restent une fois de plus le type de bien le plus recherché malgré la récurrente problématique de l'offre...

Sans surprise encore, la demande locative continue de se porter sur des biens immédiatement fonctionnels, en bon état et avec de bonnes prestations. Les locataires de bureaux préféreront prendre à bail des locaux aménagés ou réaménagés par les bailleurs pour être directement utilisables quitte à moduler le montant du loyer plutôt que d'effectuer les travaux. Les locataires d'entrepôts ou d'ateliers préféreront des locaux avec intérieurs propres et pratiques, des bardages et extérieurs en bon état.

Les acheteurs s'orientent sur les mêmes typologies de produits, mais face à la rareté se positionnent plus régulièrement sur des biens nécessitant des travaux. Nous avons également pu constater que de plus en plus de locataires cherchent à acheter étant donné les taux encore bas.

### Bureaux :

Dans le contexte de crise sanitaire, la demande en bureaux n'a pas été particulièrement impactée. En même temps, il y a peu de grands ensembles tertiaires sur le territoire et il y a peu de demandes en ce sens. En revanche, nous constatons le développement d'espaces de coworking. Il faudra faire attention au surnombre. Le centre-ville est toujours une recherche prioritaire. Les places de parking sont un gros point fort mais leur absence n'est pas rédhibitoire. Cette année, les ventes de plateaux

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

|  | Limoges ville<br>Communes périphériques |               |
|--|---|---------------|
|  | Moyenne basse                           | Moyenne haute |
| <b>Bureaux</b>                         |   |               |
| - neufs                                | 134                                     | 166           |
| - anciens rénovés                      | 80                                      | 112           |
| - anciens non rénovés                  | 45                                      | 60            |
| <b>Entrepôts et locaux industriels</b> |   |               |
| - neufs                                | 76                                      | 89            |
| - anciens rénovés                      | 33                                      | 57            |
| - anciens non rénovés                  | 27                                      | 33            |

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

|  | Limoges ville<br>Communes périphériques |               |
|--|---|---------------|
|  | Moyenne basse                           | Moyenne haute |
| <b>Bureaux</b>                         |   |               |
| - neufs                                | NS                                      | NS            |
| - anciens rénovés                      | 748                                     | 1 070         |
| - anciens non rénovés                  | 355                                     | 560           |
| <b>Entrepôts et locaux industriels</b> |   |               |
| - neufs                                | 800                                     | 900           |
| - anciens rénovés                      | 443                                     | 635           |
| - anciens non rénovés                  | 200                                     | 340           |

\* avec parking

neufs n'ont pas été suffisamment nombreuses pour être significatives.

En conclusion, la demande reste régulière et le marché stable.

### Locaux d'activité et entrepôts :

Ce marché a été très dynamique cette année. Ce type de locaux reste particulièrement recherché, voire introuvable pour des petites surfaces. Bien que les locaux en bon état soient privilégiés, les anciens trouvent également preneur face à la

rareté. On constate de fait une légère augmentation des prix de vente des locaux anciens non rénovés de petites superficies autrefois délaissés.

Encore une fois, attention à la hausse du coût des matériaux et aux délais de livraisons dans le cadre du réaménagement de ces locaux qui viennent limiter les possibilités et augmenter les délais de disponibilités, quelques fois problématiques pour s'implanter et démarrer l'activité.

# Renouvellement urbain

## Un territoire en profonde mutation

Ville de Limoges - CU Limoges Métropole - Limoges Habitat

Dans un contexte national de reprise économique et de renouveau des villes moyennes, la Ville de Limoges, Limoges Métropole et les bailleurs sociaux dont Limoges habitat ont poursuivi en 2021 leurs efforts au service de l'aménagement de leur territoire et du renforcement de son attractivité.

Après le travail collaboratif mené avec les acteurs de l'immobilier au travers de la campagne #investissezLimoges, le marché immobilier local continue son embellie et Limoges suscite toujours un fort intérêt comme le démontrent les exemples ci-dessous.

Pilotes des projets de renouvellement urbain sur les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, les trois partenaires ont mis en place des jalons nécessaires à la transformation des quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence et des Portes Ferrées dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui mobilise une enveloppe globale de 237 M€ pour le financement des démolitions d'immeubles, la reconstruction et réhabilitation de logements ou d'équipements publics ou encore la requalification d'espaces publics. Les réflexions menées durant l'année 2021 ont permis d'arrêter par exemple le scénario d'aménagement du quartier des Portes Ferrées dont l'évolution en éco-quartier entre désormais en phase opérationnelle notamment par le lancement par Limoges habitat des opérations de réhabilitation et de résidentialisation des immeubles préservés.

Fortement mobilisés sur la revitalisation du centre-ville de Limoges les trois institutions ont donné l'an passé de nouvelles impulsions à leurs projets ou dispositifs s'inscrivant dans la dynamique de reconquête :

La Ville de Limoges par le lancement d'une troisième campagne de ravalement obligatoire de façades opérée autour de la Place Carnot et rue Montmailler, et s'inscrivant dans la continuité de la campagne achevée sur les principales rues piétonnes du centre-ville et celle en cours sur la place de la République. Dans le même esprit, la Ville a créé un dispositif expérimental de recyclage des rez-de-chaussée vacants permettant d'accompagner les propriétaires dans des travaux de transformation de cellules commerciales délaissées vers d'autres fonctionnalités (habitat, local commun, local santé ou artisanal ...);

Limoges Métropole en continuant à accompagner les propriétaires dans la réalisation de travaux d'amélioration et d'adaptation à la perte d'autonomie de leur logement au travers de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH - RU). Ce dispositif incitatif, qui propose des aides financières spécifiques, est désormais complété par un volet coercitif via le lancement de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), en vue de la réhabilitation globale de 17 immeubles ou îlots du cœur de ville, dégradés et vacants. A ces dispositifs s'ajoute une montée en puissance du Guichet Habitat Energie qui permet à tous les habitants du territoire métropolitain, y compris les copropriétaires et les entreprises de moins de 10 salariés, d'obtenir des réponses rapides et fiables pour leurs projets pour leurs projets d'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, adaptation du logement, chauffage, isolation, confort d'été, énergies renouvelables...);

Les bailleurs sociaux en menant au cœur de ville des programmes neufs, à l'image de l'opération de Limoges habitat Sadi Carnot en cours d'achèvement rue Émile Labussière qui proposera 37 logements modernes du T2 au T4. Par ailleurs, dans un souci de développement durable, les premiers jalons d'opérations complexes et coûteuses d'acquisitions-amélioration ont été posés à Limoges et dans d'autres centralités de l'intercommunalité. Ces opérations permettent la création de logements sociaux grâce à la requalification de bâtis privés existants dégradés. Ces projets, qui contribuent à l'attractivité de notre territoire, sont fortement soutenus par Limoges Métropole, avec le soutien de l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine.

En parallèle, Limoges Métropole met un point d'honneur à développer des relations privilégiées avec différents investisseurs privés et se veut la porte d'entrée pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets. Ainsi plusieurs réhabilitations intégrales ont été réalisées ce qui a permis de requalifier plusieurs immeubles d'intérêt patrimonial de cœur de ville. Grâce à ce partenariat renforcé, ces porteurs de projets concrétisent donc des opérations qui répondent aux besoins spécifiques de notre marché local de l'habitat et participent au changement d'image et à l'attractivité de notre territoire.

# Le marché financier

## L'immobilier, la valeur refuge au service de l'attractivité de nos territoires

Éric BONNET / Directeur de la Distribution Crédit Agricole Centre Ouest | Mickaël DREVVY / Directeur général SQUARE HABITAT

2021 encore un grand crû ...

L'immobilier s'est bien comporté l'année dernière.

En effet, le prix de l'immobilier ancien a bien augmenté en 2021, cette hausse est estimée sur le territoire national à + 7,1 %, elle serait de + 7,2 % sur le département de la Haute Vienne.

Conséquence du COVID, la province est plébiscitée. Les citoyens sont à la recherche de verdure, de nature, bref de tout ce que nous pouvons trouver chez nous. D'ailleurs, au niveau national, le prix des maisons individuelles augmente de + 9 %, pendant que celui des appartements est limité à + 4,6 %. Les prix des appartements en Région Ile de France régresseraient selon la même étude « notaires Insee ».

Le volume des ventes atteint un niveau record avec 1 182 000 ventes dépassant largement le plus haut niveau constaté jusqu'alors en 2019 avec 1 067 000 transactions.

Au niveau local, l'attractivité manifestée pour notre territoire ne fait pas exception à la tendance nationale. Avec un prix moyen de 1 367 euros au m<sup>2</sup>, le marché reste attractif pour les investisseurs extérieurs qui voient une réelle opportunité en termes de rendement. D'ailleurs, le Journal du Dimanche a mis en valeur la ville de Limoges afin d'inciter les investisseurs à acquérir des biens immobiliers dans la capitale de la porcelaine.

Cet engouement peut avoir des effets sur les prix et maintenir un marché haut. Permettre au plus grand nombre l'accès à la propriété tout en veillant à ne pas trop charger les budgets des emprunteurs reste une volonté des établissements bancaires.

Le Haut Conseil de Stabilité Financière a mis en œuvre, tout d'abord des recommandations qui sont devenues des obligations à compter du 1er janvier 2022. Il s'agit tout d'abord de veiller à contenir l'endettement des ménages en dessous d'un taux d'effort (notion proche du taux d'endettement) inférieur à 35 % mais aussi de ne pas promouvoir des durées d'amortissement longues et supérieures à 25 ans.

Dans une région aux revenus par ménage dans les plus bas de France, cette mesure pourrait rendre le recours aux crédits plus difficile si dans le même temps les prix de l'immobilier augmentaient de façon significative. Sur 2021, cette tendance n'a pas été observée puisque le volume des crédits à l'habitat a été en augmentation, c'est le cas à la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Centre Ouest avec un accroissement des réalisations de plus de 11,5 % par rapport à 2019 et dans le respect des critères du HSCF.

La situation actuelle concernant l'immobilier fait état d'une raréfaction des biens, nombre de ménages éprouvent des difficultés à trouver le bien qui correspond à leur envie. Pour un bien immobilier bien situé et de bonne facture, les candidats à l'acquisition sont nombreux. Beaucoup se tournent vers la construction mais les délais de livraison se sont singulièrement allongés sous l'effet cumulatif du manque de main d'œuvre du bâtiment et de la difficulté de se procurer les matériaux nécessaires à la construction de leur nid douillet.

Dans ce contexte, la prise en compte de la transition énergétique reste un sujet important pour les acteurs publics et les établissements bancaires. La réglementation qui vise à ne plus proposer à l'achat ou à la location des biens réputés de « passoires thermiques » implique des dépenses importantes dont l'utilité n'est plus à prouver pour réduire les factures d'énergie. Ce marché est soutenu par des primes telle que Ma PrimeRénov', des avantages fiscaux et des crédits pour finaliser le financement des investissements. Ce marché est porteur car il permet de maîtriser les dépenses des ménages tout en procurant du travail pour les professionnels du territoire.

Dans un contexte incertain où la COVID avec laquelle nous vivons depuis plusieurs mois a induit des changements importants et a modifié les attentes des consommateurs, l'immobilier dans notre région se développe et offre de réelles opportunités de bien-être.

Poursuivons nos efforts collectifs pour faire rayonner notre territoire aux multiples atouts.

# TOUJOURS À VOS CÔTÉS POUR FAIRE AVANCER



## VOTRE PROJET IMMOBILIER.

LE CRÉDIT AGRICOLE FINANCE L'ACQUISITION  
D'UN LOGEMENT SUR QUATRE EN FRANCE\*.  
ET SI LE PROCHAIN, C'ÉTAIT LE VÔTRE ?

AGIR CHAQUE JOUR DANS VOTRE INTÉRÊT  
ET CELUI DE LA SOCIÉTÉ



\* Rapport intégré 2019 Crédit Agricole groupe.

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. Crédit Agricole S.A., Société Anonyme au capital de 8.654.066.136, divisé en 2.884.688.712 actions de 3 € chacune de valeur nominale - Siège social : 12, Place des États-Unis (92127) MONTROUGE Cedex. 08/2020 - H08731 - Édité par Crédit Agricole S.A., agréé en tant qu'établissement de crédit - Siège social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - Capital social : 8 654 066 136 € - 784 608 416 RCS Nanterre. Crédit photo : Getty Images. 