

Bilan 2022

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



Les éditos



Pierre MASSY

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

Edito Observatoire de l'immobilier 2023

Créé 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 en 2019, a fêté ses 30 ans. A l'occasion de cet anniversaire, la CCI et ses partenaires ont organisé, en novembre dernier, URBAdream, un événement autour de la ville en transition et de l'immobilier de demain. Prés de quatre cents professionnels du territoire étaient présents à nos côtés pour cette journée riche en informations et en découvertes. Ce rendez-vous a permis de rappeler l'importance de la filière immobilière qui représente plus trois mille établissements en Haute-Vienne et plus de dix mille emplois (tous secteurs confondus). Le Club permet de soutenir les professionnels du secteur, de leur donner la parole et d'aller au-delà des chiffres. Il constitue également un lien entre secteurs public et privé. Depuis 30 ans, il fait paraître chaque année l'Observatoire de l'immobilier, un support de travail toujours très attendu. L'année écoulée a été marquée par une forme d'attentisme liée à un contexte international incertain. Souhaitons que les mois à venir soient plus dynamiques.



Dominique RENAUDIE

Président du CiLim

La « Valeur verte » monte en puissance !

Avec un peu plus de 1,1million de transactions immobilières en France, l'année 2022 se classe comme la deuxième année en terme de volume après le record 2021. Les prix, dans leur ensemble, ont continué d'augmenter. La Haute-Vienne a suivi cette tendance. Depuis la fin de l'été, le pouvoir entre vendeur et acheteur s'est équilibré alors qu'il était totalement entre les mains des vendeurs à la sortie du premier confinement. Mais les fondamentaux du marché immobilier sont robustes, et c'est un atterrissage en douceur qui est à prévoir en 2023. Pour le neuf la situation est différente, la production de logements neufs a chuté et les perspectives sont sombres.

Un autre virage s'est amorcé, avec l'entrée en vigueur de la loi climat et résilience, l'échéance du décret tertiaire, la RE2020... La notion de « valeur verte » fera bouger les lignes cette année. Le niveau de virtuosité environnemental va prendre de la place dans les critères de valorisation et la stratégie de gestion des locaux d'activité ou d'habitation. La valeur du rôle de conseil des professionnels de l'immobilier va ainsi se renforcer.

Thierry HUBERT

Vice-président régional LCA-FFB

«Un bouclier logement » vite !

Redoutée depuis des mois, la crise du logement neuf est désormais installée ! Les avertissements lancés depuis un an par les professionnels se confirment dans les ventes de neufs qui se détériorent depuis l'automne 2022 en France comme en Limousin. Les ventes d'aujourd'hui seront les PC de demain !

La maison neuve a connu l'an dernier une chute vertigineuse de 32 % avec 96000 ventes, un recul jamais observé par les constructeurs/promoteurs même suite à la crise de 2008 !

Le pouvoir d'achat immobilier des français est victime d'un cocktail explosif, inflation des coûts de construction, des prix du foncier et flambée des taux d'intérêt : annulations de projets neufs avec PC se multiplient faute de financement et de lisibilité.

Face à la gravité de la situation, le Pôle Habitat FFB appelle le gouvernement à vite instaurer un « Bouclier Logement » pour soutenir le pouvoir d'achat des ménages en priorité par la prolongation du PTZ, la restauration du dispositif PINEL.

Cette crise aiguë exige une prise de conscience de nos politiques avec des réponses urgentes avant de compromettre les emplois du secteur et les multiples recettes fiscales pour nos communes.



Sommaire

Vente ancien

- 4 Un nombre d'actes de vente en légère diminution
- 4 Les chiffres de l'Observatoire de l'habitat de la ville de Limoges
- 5 Une année 2022 à deux tempos
- 6 2022 : Une année transitoire ?

Foncier et construction neuve

- 7 La « greenflation » enrayer la machine
- 7 L'inflation n'épargne pas le foncier
- 8 Une crise multi factorielle

Location neuf et ancien

- 9 2022, une année de transition
- 9 Le marché locatif en milieu rural

Immobilier commercial

- 10 Pour les centres commerciaux en 2022 : encore une année compliquée
- 11 2022 Mutation nécessaire
- 11 Bail commercial, un commerçant a droit au renouvellement de son bail

Immobilier d'entreprise

- 12 Poursuite de la hausse du nombre de transactions sur 2022
- 13 Comportements en cours de changement

Renouvellement urbain

- 14 La reconquête du bâti existant

Le marché financier

- 15 2022, encore une année particulière

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 2023

Chiffres clés 2022

Locaux d'habitation



10 352

actes de vente de locaux d'habitation

-1 % par rapport à 2021.

Source : direction départementale des Finances publiques

Permis de construire autorisés



920

logements individuels

-11 % par rapport à 2021

Source : Dreal

Cession de fonds de commerce



14

cessions de fonds d'activités artisanales et commerciales supplémentaires

Source : Bodacc

Prix de vente médian des appartements anciens à Limoges



type 1

51 500 €

type 2

70 000 €

type 3

89 014 €

type 4

111 890 €

Source : Observatoire communal de l'habitat

Prix médian des maisons anciennes à Limoges



185 000 €

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 / AAI IMMOBILIER / ABBATIAL IMMOBILIER / A.B.C IMMOBILIER/ ACTIFS entreprises / Agence Conseil Orpi / Agence EURO 92 / AM GESTION / AGENCE PODAVINI LIGONNIERE / Avenir Immo 87 / Citya Durivaud / 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'Immobilier Carnot / 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 / ROPERT IMMO / Square Habitat Centre Ouest / TERRAL ROMAIN / VIAP Immobilier

Constructeurs de maisons individuelles ayant répondu à l'enquête (*)

Les Bâtitisseurs d'Ici / D.J.A Création / J.C.C. CONSTRUCTIONS / Maisons Babeau-Seguin / Maisons Bati-dur / Maisons Chantal B / Maisons Euro-France / Pierres Territoires de France / SOCAMP VIV- HOMME / Maisons J.B / Maisons C' Mon Toit

(*) Agences, constructeurs et promoteurs immobiliers ayant répondu à l'enquête de l'Observatoire.

Méthodologie

Une enquête est menée tous les ans auprès des agents immobiliers, constructeurs et promoteurs. 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 du CiLim.

Location : les fourchettes de loyers ont été calculées sur la base de 2 651 locations déclarées.
Vente ancien : les prix moyens ont été calculés sur la base de 1 244 ventes déclarées, dont 583 maisons.

Vente ancien

Un nombre d'actes de vente en légère diminution

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 légèrement fléchi de 4 % sur un an.

Pour les locaux d'habitation, la baisse est de 1 % entre 2021 et 2022.

Le nombre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) est redescendu à 229, un niveau toujours élevé.

Activité immobilière en Haute-Vienne : actes de vente

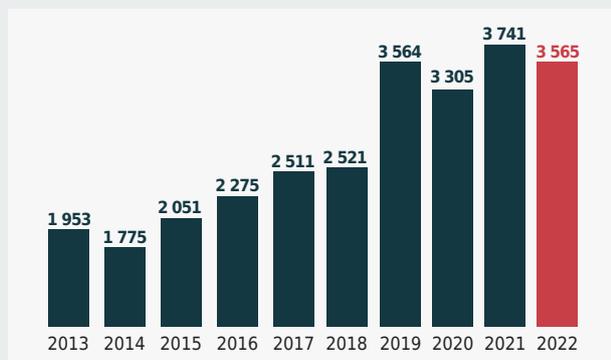
Année	Nombre total	Évolution en %	Dont locaux d'habitation	Évolution en %	Dont VEFA	Évolution en %
2018	9 442	+ 3	8 210	+ 4	170	+ 5
2019	10 078	+ 7	8 765	+ 7	172	+ 1
2020	9 696	- 4	8 614	- 2	158	- 8
2021	12 422	+ 28	10 473	+ 22	556	+ 252
2022	11 886	- 4	10 352	- 1	229	- 59

Source : DDFIP

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 2021/2022

Type de logement	Prix médian en euros		Évolution en %
	2021	2022	
T1	48 000 €	51 500 €	6,8
T2	68 900 €	70 000 €	1,57
T3	80 000 €	89 014 €	10,13
T4	104 000 €	111 890 €	7,05
T5	135 000 €	144 300 €	6,44
T6	204 250 €	220 000 €	7,16
Maison	166 000 €	185 000 €	9,18

Logements autorisés : évolution de 2017 à 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements	315	313	433	723	310	528
dont individuels purs	124	173	153	90	44	97
dont collectifs	191	140	280	633	266	431

Une année 2022 à deux tempos

Beatrice LOIZEAU / Orpi agence conseil

Prix des maisons anciennes (en €)*

Situation géographique	3 et 4 pièces			5 pièces et plus		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen
Limoges	117 080	215 207	163 223	182 150	319 173	254 930
Périphérie de Limoges**	125 244	219 429	158 351	174 500	330 829	217 817
Haute-Vienne***	68 600	145 909	103 554	99 958	224 850	173 235

(*) 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

En 2022 nos interrogations portaient sur les élections présidentielles, le contexte géopolitique, dû à la guerre en Ukraine, les incertitudes bancaires et les hausses des taux, et enfin sur l'application de la loi « climat et résiliences », visant, notamment, à éradiquer les passoires énergétiques. Force est de constater que l'immobilier n'a pas vraiment eu sa place dans les débats politiques des présidentielles.

L'année 2022 a pourtant bien démarré avec une attractivité équivalente des biens, des prix stabilisés vers le haut et des délais de ventes toujours courts. Malgré les craintes évoquées, le marché n'a pas tremblé sur le 1er semestre. Les prix au m² selon les typologies montrent une augmentation des prix moyens. Le deuxième semestre s'analyse différemment. L'attention s'est cristallisée autour de l'augmentation des taux d'emprunt catalysé par le fameux taux d'usure. La hausse des taux et l'inflation, largement relayés par les médias, ont nettement ralenti l'emballlement du marché.

Les professionnels et clients ont du revalider les capacités d'emprunt, réajuster les critères de recherche et tenir compte de l'augmentation des prix des matériaux et des travaux. Les délais de réflexion et donc de vente se

Prix des appartements anciens (en €)*

Type de logement	Limoges et périphérie**		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen
Studio	38 733	69 464	53 532
Type II	52 672	104 606	78 359
Type III	69 373	138 150	101 040
Type IV	81 370	195 375	130 703
Type V et plus	144 538	269 000	187 870

(*) 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

sont allongés. Prémices d'un marché qui se retourne, les négociations sont revenues sur le devant de la scène. Les vendeurs ont dû comprendre que le marché se tendait et qu'il fallait conjuguer leurs attentes avec celles des acquéreurs. La transition d'un marché dit « vendeurs » à celui d'un marché au profit des acquéreurs s'amorçait. Malgré tout, l'atterrissage 2022 se fait en douceur avec 10 352 mutations de locaux d'habitations contre 10 473 en 2021. Si nous devons résumer 2022, nous pourrions dire qu'il s'agit d'une année à deux tempos et que l'attention s'est focalisée sur la hausse des taux d'emprunt.

Nous ne pourrions pas parler de 2022 sans évoquer les questionnements liés à la chasse aux logements éner-

giques. Conséquence de la loi Climat et résiliences, les logements énergivores vont être progressivement sortis du parc locatif. Ce sujet a été LA grande question du second semestre des investisseurs et la crainte des propriétaires bailleurs. Que va-t-il se passer pour les propriétaires des logements mal étiquetés dont les DPE seront classés en E,F ou G ? Bon nombre ne pourront pas engager des travaux de rénovation et prendront la décision de vendre. Leur afflux sur le marché de la vente, risque de créer un déséquilibre entre des prix en baisse pour ces types de biens et un manque temporaire sur le marché locatif...ce sera à coup sûr le sujet de 2023 !

2022 : Une année transitoire ?

Me Stéphane Faugeron / Chambre Interdépartementale des Notaires

Au plan national, 2022 a été dynamique en volume des ventes on atteint à la fin de l'année 1 116 000 transactions, un chiffre légèrement en-dessous de 2021 (1 201 000 ventes) qui reste l'année record de ces vingt dernières années. Toutefois, le ralentissement observé depuis le 4^{ème} trimestre 2021 s'accélère, particulièrement ces derniers mois, pour atteindre moins 6% fin août 2022. Si la baisse des volumes est enclenchée, ce n'est pas le cas des prix. Les notaires notent le retour de la négociation sur les prix.

Les performances énergétiques comptent de plus en plus dans la négociation des prix. Le marché immobilier, se rééquilibre notamment par la hausse continue des taux immobiliers qui, jusque-là, avait largement dopé le marché. L'inflation pourrait continuer à altérer la demande et donc faire baisser les volumes encore plus fortement, d'autant qu'elle pèse sur le « reste à vivre » des potentiels acquéreurs. Par ailleurs, la décision de la Banque de France de réviser mensuellement le taux d'usure à compter du 1^{er} février et jusqu'au 1^{er} juillet 2023 permettra de mieux garantir l'accès au crédit. Malgré cela, la remontée continue des taux d'intérêt exclut un nombre grandissant de personnes du marché immobilier, Les refus de prêt se multiplient et la part des primo-accédants pour l'acquisition d'une résidence principale diminue.

Au 3^e trimestre 2022, la hausse des prix des logements anciens en métropole se poursuit avec +1,5 % par rapport au 2^e trimestre 2022. Sur un an, les prix augmentent moins rapidement avec +6,4 %. À Paris, les prix des appartements sur un an sont néanmoins en baisse (-1,2%).

Avant-contrats : En métropole, le ralentissement de la hausse des

prix des logements anciens serait significatif à fin février 2023 : +4,6 % sur un an. Les prix des maisons anciennes augmenteraient toujours davantage que ceux des appartements anciens, mais les écarts seraient moins importants, avec respectivement +5,5 % et +3,3 % à fin février 2023 (contre +8,2 % et +4 % au 3^e trimestre 2022).

En Haute-Vienne, la courbe des prix connaît une hausse des prix médians des maisons anciennes limitée à 1,6% sur l'année (132 100€), mais cela varie selon les secteurs : +0,9 % en deuxième couronne de Limoges, +7,5 % en première couronne. A Limoges, le prix médian est remonté de +6,8 % sur un an, à 180 600 €, il reste toutefois plus faible que dans certaines communes de l'agglomération (Condat sur Vienne : 207 000 €). A l'ouest du département les prix continuent d'augmenter, ainsi à Saint-Junien les prix sont à un niveau record (141 000 € : +8,5%). En revanche, nettement en dessous de la médiane départementale, le sud avec Saint Yrieix La Perche (94 500 €) où les prix baissent de 4,8% à 109 500 € alors qu'ils restent stables dans le nord à Bellac (75 000€). Dans l'Est de la Haute-Vienne (Saint-Léonard-de-Noblat) le prix médian reste lui aussi stable pour se situer à 92 000 €. Les prix des appartements anciens ont augmenté à Limoges de près de 9,3% pour se situer à 1 590 € du mètre carré (soit 24,6% d'augmentation sur 10 ans).

La valeur verte des logements, le bilan de l'année

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40 % de l'énergie consommée, loin devant le secteur des transports (environ 30 %). Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz

à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales.

L'effet de la performance énergétique : La répartition des transactions de logements anciens selon l'étiquette énergie en métropole est stable sur un an. Les logements les plus économes (classes A-B) représentent 7 % des transactions et les logements les plus énergivores (classes F-G) 11 % des transactions.

L'impact sur les prix du passage d'un logement ancien étiqueté D à une étiquette très économe (A-B) est significatif, qu'il s'agisse des appartements (de +3 à +16 %) ou des maisons (de +6 à +14 %), mais varie fortement par région. En revanche, l'effet d'une étiquette très énergivore (F-G) est davantage significatif en maisons (de -3 à -19 %) qu'en appartements (de -2 à -11 %). La Nouvelle-Aquitaine fait partie des régions où les effets des étiquettes sur les prix sont les plus forts et l'Auvergne-Rhône-Alpes où ils sont les plus faibles.

Quelles évolutions pour 2023 ?

Il est de coutume de dire que l'année immobilière se fait au printemps et le mois de mars sera décisif dans la trajectoire que prendra le marché. L'amorce confirmée de la baisse actuelle des volumes et la décélération des prix ne pourraient être que le signe d'un ajustement semestriel et d'un retour à la normale, en miroir d'une année 2022 qui a connu un déroulement en deux temps avec un premier semestre très actif et un second marqué par des paramètres macroéconomiques assombrés et une confiance des ménages en berne. En toute hypothèse, le marché immobilier pourrait tout aussi bien poursuivre sa décrue, au regard du contexte difficile, alors même que l'appétence des Français pour la pierre-refuge ne se dément pas.

Foncier et construction neuve

La « greenflation » enrave la machine

Dominique RENAUDIE / L'immobilière Carnot

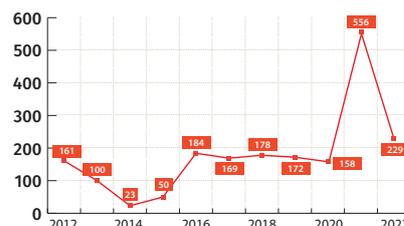
Le nombre de ventes d'appartements neufs a chuté de 59% passant ainsi de 554 ventes en 2021 à 229 en 2022. Rappelons qu'en 2021 les volumes des ventes avaient été boosté par le cumul en commercialisation de nombreuses résidences services dédiées aux seniors ou aux étudiants. Le cycle de production d'un programme immobilier prend du temps (3 à 4 ans) et comporte des aléas. Comparé à la moyenne annuelle de 182 logements vendus sur les dix dernières années, le marché de l'année 2022 a été dynamique avec une offre qualitative et diversifiée. Les ventes dans le cadre de l'investissement locatif sont largement majoritaires, avec des investisseurs venant,

très souvent, des régions extérieures. Les acquéreurs au titre de l'habitation principale, sont essentiellement des seniors qui viennent vivre en ville. Les prix sont en hausse avec une moyenne de 3 700€/m² contre 3 500€/m² l'année précédente et tendent vers le plafond de ce qui est supportable par les clients.

Début 2023 les ventes seront encore nombreuses puisque de nouveaux programmes ont déjà démarré, mais le ciel va vite s'assombrir dans le sillage de la tendance national où l'activité a déjà baissée en 2022. C'est une phase difficile qui s'amorce alors que les besoins et la demande sont là. La cause : les impératifs de sobriété foncière et

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

source : service de la publicité foncière



de décarbonation de la production, les montages d'opération de plus en plus complexes et coûteux, créent une « greenflation » qui enrave la machine. Pour sortir de cette spirale l'offre va devoir se réinventer et l'action publique venir en appui.

L'inflation n'épargne pas le foncier

Candy REJASSE / MAISONS JB

Les prix augmentent comme dans tous les secteurs, les parcelles n'échappent pas à cette tendance. Il faudra en moyenne 9 000 € de plus pour acquérir un terrain en lotissement dans Limoges et sa périphérie par rapport à l'année précédente, 6 000 € de plus pour un terrain en lotissement en secteur rural. La rareté de l'offre, voulue par les politiques, avec le retrait massif des zones constructibles est à l'origine de cette inflation record. Aggravée par l'augmentation des coûts de viabilisation des parcelles.

La commercialisation des terrains subit un fort ralentissement en corrélation avec la baisse des constructions depuis le deuxième semestre 2022.

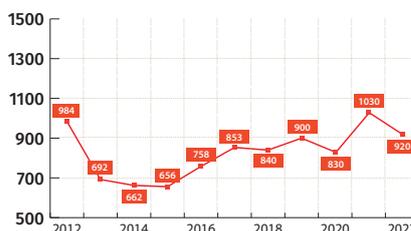
La forte tendance à privilégier la construction hors Limoges observée en 2021 ne s'est pas confirmée en 2022 puisque les chiffres se rapprochent des moyennes observées ces dix dernières années : 44 % sur Limoges et périphérie et 56 % en secteur rural. Cela s'explique notamment par une prise de conscience des ménages du coût

engendré par l'éloignement combiné à une politique des collectivités locales de limiter les constructions en secteur diffus. 2023 ne permettra pas un regain de vitalité pour le

Évolution des permis de construire en Haute-Vienne

(logements individuels autorisés)

source Dreal, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin janvier 2023



secteur, affligé de contraintes encore fortes. Observons cependant que le territoire permet de devenir propriétaire d'une parcelle à moins de 30 mins du travail, à un coût encore raisonnable si nous le mettons en perspective avec les tendances nationales. Gageons que cela reste vrai pour l'attractivité de notre territoire.

Prix minimum - maximum et moyen de la parcelle (en €)

	En lotissement	Hors lotissement
Limoges et périphérie	53 000 - 93 000 Prix moy. : 69 000	49 000 - 91 000 Prix moy. : 62 000
Autres secteurs du département	26 500 - 52 000 Prix moy. 42 000	21 000 - 46 000 Prix moy. 34 000



Une crise multi factorielle

Thierry HUBERT / LCA - FFB

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

Situation géographique	Répartition**	Prix hors terrain			Répartition par type de maisons*		
		Moyenne basse	Moyenne haute	Prix médian	< à 80 m ²	de 80 à 100 m ²	> à 120 m ²
Limoges et communes de la périphérie*	44 %	125 000	270 000	173 000	13 %	63 %	23 %
Haute-Vienne (hors Limoges & périphérie)	56 %	120 000	242 000	161 000	17 %	65 %	18 %

Echantillon : 10 marques de constructeurs - Données : 203 contrats de vente signés en 2022

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

Depuis deux ans, des événements extérieurs impactent fortement le marché de la construction neuve. Tout a commencé par la crise du Covid, avec une forte amplification au cours du deuxième semestre 2022, puis par la guerre en Ukraine et ses conséquences sur le pouvoir d'achat des ménages.

L'analyse des permis de construire accordés en 2022 laisse apparaître une baisse de 11 % en ramenant leur nombre à 920 contre 1030 en 2021

Sur notre échantillon représentatif la baisse de logements autorisés est beaucoup plus importante du fait d'annulations de dossiers consécu-

tives à la hausse des taux d'intérêt, fragilisant le taux d'endettement.

Les prix : Les hausses successives des matériaux se sont accélérées en 2022, conjuguées à des délais d'approvisionnement des matières premières de plus en plus longs, citons notamment : tuiles, briques, isolants...

La conséquence immédiate a été l'augmentation des coûts de construction de près de 30 % par rapport à la période précédant la pandémie.

L'évolution des surfaces : Une des conséquences majeures de cette crise est la réduction des surfaces des maisons (ex : suppression de la deuxième salle d'eau) ce qui équivaut

statistiquement en moyenne à une perte de surface d'environ 18 m². Les constructeurs ont dû s'adapter et proposer des aménagements encore plus optimisés. Le tableau joint confirme cette tendance.

Financement de la construction :

Les taux d'intérêts ont pratiquement triplé en 2 ans, dépassant aujourd'hui les 3 % sur 25 ans.

Avec, en plus un durcissement des conditions d'emprunt, en particulier au niveau de l'apport personnel.

Cette hausse, jumelée à l'augmentation du prix des maisons et du coût de la vie pénalise les primo accédants qui ont souvent des difficultés à trouver l'autofinancement nécessaire.

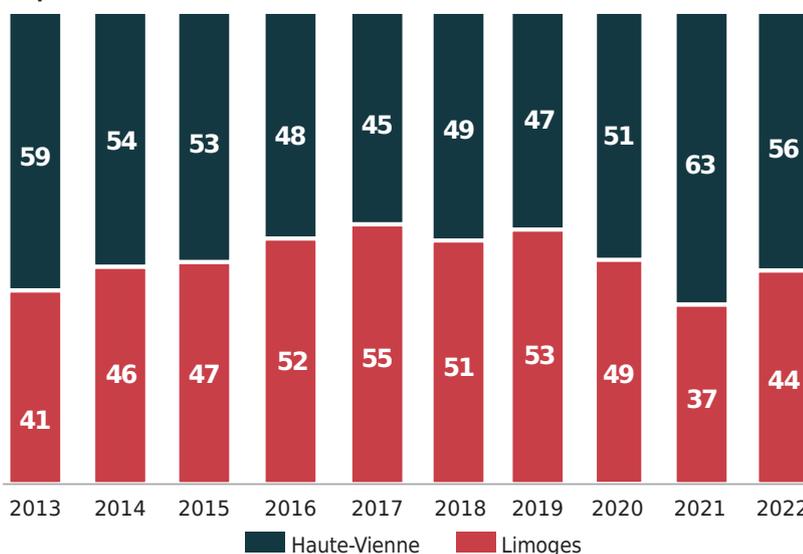
Pour les secundo accédants la vente d'un bien permet souvent de sécuriser et faciliter l'octroi d'un prêt complémentaire.

Perspectives 2023 :

Le premier trimestre 2023 s'inscrit dans la continuité de 2022 tant au niveau des taux d'intérêt que de la hausse des matières premières.

Au stade actuel aucune prévision fiable ne peut être envisagée au regard du contexte géopolitique qui déstabilise toutes les économies. Les voyants restent donc au rouge pour 2023, en espérant que cette trajectoire pessimiste soit brisée.

Répartition des constructions neuves (en %)



Location neuf et ancien

2022, une année de transition

Valérie LAVAUD / Citya Durivaud Véronique BRUNET / Foncia VAL DE VIENNE

Le marché locatif s'est stabilisé en 2022, avec un nombre équivalant de locations d'appartements et de maisons. Les loyers des studios et des T2 ont légèrement baissé, et les loyers des surfaces plus grandes ont augmenté. Pas d'évolution des loyers pour les maisons. La demande en meublé est constante mais attire de plus en plus d'investisseurs, attention que l'offre ne dépasse pas la demande. Le retour de logements neufs à Limoges a dynamisé le marché avec un niveau de loyer plus élevé. Notons l'entrée en vigueur de plusieurs décrets de la loi de lutte contre le dérèglement climatique, avec l'interdiction depuis le 24 août 2022 d'augmenter les loyers pour les logements dont l'étiquette énergétique est classée en F et en G ; La loi sur le pouvoir d'achat du 3 août 2022 avec le plafonnement de l'indice IRL pendant 12 mois à 3,5% bloquant ainsi l'augmentation des loyers ; Et enfin la loi Climat et résilience, qui interdit depuis le 1er janvier 2023 de louer les logements avec une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m² d'énergie finale. Il en sera de même pour tous les logements classés G au 1er janvier 2025, et pour ceux classés F au 1er janvier 2028. Les loyers des logements avec chauffage collectif ont dû être baissés afin de compenser l'explosion des charges. Les provisions ont été multipliés en moyenne par deux en 2022, mais l'enveloppe et la solvabilité des locataires n'ont pas augmenté. Nous risquons de nous retrouver avec un nombre non négligeable de logements vides d'ici quelques mois. En effet, nous constatons déjà un nombre supérieur des préavis sur ce type de bien à la suite des régularisations de charges. L'année 2023 va malmener une partie des propriétaires et nous devons les accompagner au mieux.

Le marché locatif en milieu rural

Élodie ALBERT / AM Gestion

Comme anticipé fin 2021 le marché locatif évolue. Cette mutation a entraîné la stagnation et parfois la baisse des loyers moyens sur l'ensemble du territoire (particulièrement sur le secteur rural).

La cause principale étant l'ajustement des prix à la re-location dicté par une baisse du pouvoir d'achat des locataires.

Cette démonstration nous prouve que le marché locatif est en capacité de s'auto-réguler sans avoir recours à des mesures réglementaires d'encadrement.

Cependant la profession est toujours inquiète quant à l'impact des interdictions de louer les logements mal classés énergétiquement et qui ne peuvent être rénovés. Le risque étant de tendre le marché et l'accès au logement dans les grandes villes.

Location d'appartements anciens

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

Type de logement	Limoges & périphérie (*)		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Loyer moyen
Studio	252	401	322
Type 2	334	537	429
Type 3	446	664	568
Type 4	530	738	634
Type 5 et plus	710	946	802

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

Location d'appartements neufs

Fourchette moyenne de loyer mensuel (en €)*

Type de logement	Limoges & périphérie (*)		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Loyer moyen
Studio	NS	NS	NS
Type 2	473	512	475
Type 3	613	665	650
Type 4	NS	NS	NS
Type 5 et plus	NS	NS	NS

(*) 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 (en €)

Situation	Moyenne basse	Moyenne haute	Loyer moyen
Limoges ville	596	999	774
Périphérie de Limoges*	622	1003	805
Haute-Vienne**	492	800	658

(*) 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

Pour les centres commerciaux en 2022 : encore une année compliquée

Patrick ROPERT / ROPERT IMMO

Au niveau national, 2022 s'est soldée par une progression du chiffre d'affaires de 4,5 % par rapport à 2021 mais aussi par une baisse de 1,9 % par rapport à 2019, avant COVID, pour les centres commerciaux. Ceci sur un panel de 343 centres commerciaux, représentant 9,6 millions de m² GLA (Surface Locative Brute), soit 54 % de la superficie GLA des centres commerciaux et comptant 2,3 milliards d'entrées cumulées dans les centres commerciaux Français en 2022. Concernant la fréquentation en 2022, nous observons une progression annuelle de 18,4 %, mais une baisse de 11,7 % par rapport à 2019. Cela démontre que le retour de la clientèle au niveau de l'avant COVID n'est pas aisé pour les centres commerciaux. D'autre part, il faut noter l'hétérogénéité des résultats selon le type de centres commerciaux (petits centres, grands centres, centres régionaux, super régionaux et hypermarchés) ; ce sont les centres super régionaux qui tirent le mieux leur épingle du jeu. A noter les disparités géographiques : le Sud-Ouest est la région qui souffre le plus et l'Île de France et le Nord, celles qui s'en sortent le mieux en terme de fréquentation. Merci à M. Noël, Délégué Général de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) pour ces chiffres.

Pour le Centre E.Leclerc de Limoges, l'année 2022 a été une année plutôt satisfaisante, avec une progression logique du chiffre d'affaires dû à l'inflation qui a gonflé le CA. De plus, M. Périn, le PDG de Leclerc, souligne que la fréquentation a connu une légère progression en 2022 par rapport à 2021.

Donc E.Leclerc demeure le bon élève

de la classe au niveau des centres commerciaux, même si les projets sont plus compliqués. Cependant Stéphane Périn demeure optimiste.

Le Centre Commercial Carrefour Boisseuil a connu une augmentation de la fréquentation en 2022 alors que le CA est quasiment stable à surface comparable. Le taux de vacance s'établit à 15 % environ. Le responsable, M. Zeugschmitt, confirme la fermeture d'un certain nombre de boutiques mais il demeure confiant pour l'avenir avec des contacts avancés pour de futures arrivées. Son analyse du marché le mène à penser que les services remplaceront le prêt-à-porter et la restauration les boutiques. Arrivée prochaine d'Atoll.

Centre Commercial Saint Martial, le nouveau directeur (depuis le 1er Janvier 2022) M. Cornudet, constate quelques fermetures : Sephora, Sergent Major mais aussi l'arrivée d'Haribo et l'agrandissement de Jennyfer. Au niveau de la fréquentation, on observe une progression de 15 % par rapport à 2021, mais un recul de 10 % par rapport à 2019. Le chiffre d'affaires, lui, est en progression de 2 % en comparaison avec 2019. Il demeure optimiste pour l'avenir, notamment grâce à des actions fortes comme les Happy Days et il espère l'arrivée d'un moteur alimentaire en 2023.

Centre Commercial de Cognac, M. Traoré a repris l'épicerie exotique de Mme Adoukoué et on lui souhaite le meilleur, comme à la nouvelle boulangerie qui a ouvert sur le parvis. Le directeur du Super U, M. Vergne estime que la vacance s'explique par des loyers trop élevés. Le Marché aux Affaires, installé depuis peu, est plutôt satisfait de ses résultats. Le CA de l'hypermarché est égal mal-

gré la baisse de surface de 1 000 m². La fréquentation est stable et le panier moyen demeure faible. L'inflation pour 2022 a été de 7 %. La clientèle se tourne vers les produits essentiels et il a fallu maîtriser l'énergie pour ne pas déséquilibrer les comptes d'exploitation. M. Vergne demeure cependant optimiste pour l'avenir.

Centre Commercial Cora la Coupole, il y a toujours un taux de vacance important mais le nouveau directeur de l'hypermarché, M. Pérez, arrivé de Cora Clermont-Ferrand, présent depuis plus d'un an, tente de dynamiser son hypermarché. La fréquentation de Cora a progressé de 1 % d'une année sur l'autre. Les prix en 2022 ont augmenté de 10 % dans l'alimentaire et de 4 % pour le reste. Le panier moyen est stable. Concernant l'énergie, la maîtrise des contrats a permis à l'hyper de limiter l'inflation. Pour conclure, M. Pérez constate un bon début d'année, la tendance des consommateurs est tournée vers les 1ers prix et les marques distributeurs, moins chers...

Enfin, concernant le Retail Park du nord de Limoges, 4 moyennes surfaces ont fermé en 2022 : Flunch, Chaussea, Écocuisine et Bois & Chiffons. Cependant, on compte deux arrivées : Intersport et Aristow & Co. Il y a donc du travail de re-commercialisation pour 2023.

Conclusion : le COVID est presque oublié. Il faut espérer que le conflit Russo-Ukrainien trouve rapidement une issue, de façon que le commerce puisse reprendre des couleurs...

2022 Mutation nécessaire

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

Le marché a été contraint de s'adapter aux nombreuses crises : la guerre en Ukraine et l'inflation. Les modes de consommations évoluent rapidement, le consommateur qui s'était réfugié l'année précédente sur l'achat en ligne a réinvesti le centre-ville grâce à de nouvelles formules d'achat proposées, produits locaux, boutiques de seconde main qui se sont multipliées, le consommateur est beaucoup plus exigeant quant à la qualité, la durabilité. L'adaptation du commerçant est plus que jamais nécessaire pour résister, il doit fidéliser sa clientèle, se réinventer, être dynamique car il n'a jamais connu autant de défis.

Localement, nous constatons avec une grande satisfaction que la vacance des locaux commerciaux en centre-ville n'a pas été aussi faible depuis de nombreuses années.

Ceci sur les emplacements de 1er ordre ainsi que sur des artères moins commerçantes comme le bas de la rue Jean Jaurès où le PLU nous permet d'installer des activités de services.

Les propriétaires reprennent la main sur leurs locaux aux dépens des cessions de droit au bail, et ces derniers dans l'ensemble jouent la carte de la sagesse en nous permettant de négocier des loyers plus faibles, voir des loyers progressifs, ou encore des gratuités et des prises en charge de travaux. Nous trouvons pénalisant que certains propriétaires demandent des loyers et des droits d'entrée trop importants, certains des magasins concer-

Loyers* commerciaux (hors droit au bail)

(par m² HT par an, en €)

	Fourchette moyenne de loyer	
	moyenne basse	moyenne haute
Limoges emplacement n°1	333	421
Limoges ville (hors emplacement n°1)	91	150
Zone d'activités commerciales Unité urbaine de Limoges	86	154
Haute-Vienne (hors unité urbaine de Limoges)	46	96

Pour une surface moyenne de 100m²

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

nés sont fermés depuis de nombreuses années et nuisent fortement à notre linéaire commercial.

Les enseignes nationales s'intéressent à notre ville, mais nous n'avons pas toujours les surfaces exigées.

Mais ne nous réjouissons pas trop vite, la crise économique que nous traversons commence à se ressentir, aussi bien par les groupes importants (Camaïeu, Go-Sport, Kookai, Minelli)... , que par nos commerçants indépendants.

Bail commercial, un commerçant a droit au renouvellement de son bail

Monique BÉLIVIER / Expert baux commerciaux Cour d'appel

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ». Article L145-14 du Code de Commerce.

Quelle que soit l'importance du fonds de commerce, le bailleur qui veut faire partir son locataire devra lui verser une indemnité d'éviction.

L'indemnité d'éviction est composée d'une part : de la valeur du fonds de commerce et d'autre part des indemnités accessoires dont le montant s'élève en moyenne à 30 à 50 % du prix de fonds.

Les indemnités accessoires peuvent comprendre les frais

de réinstallation, les indemnités de réemploi, le trouble commercial, le cout des licenciements, les pertes sur le stock, les ruptures de contrat, les frais administratifs, etc.

Dans certain cas, le fonds de commerce peut être transféré à moindre coût pour le bailleur, mais les indemnités accessoires au transfert sont souvent élevées. La loi prévoit que le commerçant évincé peut rester dans ces locaux jusqu'au versement de l'indemnité.

C'est un calcul compliqué qui, sauf accord amiable entre le bailleur et son locataire, ne doit être fait que par un expert spécialisé.

Cette procédure n'est pas sans risque pour le bailleur, ni sans préjudice pour le commerçant évincé.

Immobilier d'entreprise

Poursuite de la hausse du nombre de transactions sur 2022

Olivier FAYE / ACTIFS entreprises

Le nombre de transactions de fonds de commerce (FDC) en Haute Vienne a de nouveau progressé en 2022, d'après le BODACC. Une augmentation de 10 % par rapport à 2021, passant de 160 transactions à 177 en 2022, sachant qu'en 2021, elles avaient déjà progressé de 10 %. Cependant, le volume de transactions en 2022 reste tout de même 17 % inférieur à celui de 2019, année historique en volume de cessions.

Cette année 2022 a été moins perturbée que les deux années précédentes par la pandémie Covid 19, avec un retour à la normale pour les commerces.

Le marché des Café Hôtel restaurant (CHR)

Très belle progression sur ce marché avec une augmentation de 60 % du nombre de transactions en CHR, comparé à l'année 2021. Nous dépassons même le volume de transactions de 2019 de 4 %.

Plus de contrainte depuis mars 2022 sur le fonctionnement des commerces du domaine du CHR, comparé aux deux précédentes années. Pour mémoire, le domaine du CHR avait été l'un des secteurs les plus touchés par le nombre de cessions à la suite de la pandémie de 2020. Le prix moyen de vente a également progressé de 15 % cette année.

Les porteurs de projets sont revenus en nombre, sachant que nous avons déjà sur la fin d'année 2021 ressenti une tendance à l'investissement et un nombre de cessions en augmentation.

La santé financière de ces entreprises du CHR post Covid a été majoritairement bonne, car l'état a bien soutenu cette profession.

Actuellement, les trésoreries sont plus tendues pour plusieurs raisons : augmentation du coût des matières premières, des énergies, du matériel et des salaires. Sachant qu'il est difficile de répercuter l'intégralité de ces hausses sur les prix.

Concernant l'hôtellerie, ce secteur a du mal à retrouver sa fréquentation d'avant Covid, car les entreprises et les administrations ont modifié leurs habitudes : réunions, formations ou rendez-vous en visio-conférence. Cette nouvelle organisation est restée en place au sein de nombreuses sociétés, ce qui leur permet de réduire leurs coûts de fonctionnement.

Le marché du tabac Presse Loto (TPL)

C'est la plus importante progression en nombre de transactions sur 2022, avec une augmentation de plus de 130 %

comparé à l'année 2021. Les TPL n'ont pas été impactés par les périodes de fermetures sur 2020 et 2021, ce qui a rendu l'activité très sécurisante et attractive pour les porteurs de projets. De fait, nous retrouvons les volumes de cessions du niveau de l'année 2019.

Nous avons dans cette profession un manque de biens à la vente, et une forte demande, ce qui induit une très bonne tenue du marché. Prix de vente moyen d'environ 100 000 € en 2021 et quasiment 200 000 € en 2022, cela grâce aux bonnes rentabilités dégagées par cette profession ces dernières années.

Nous devrions avoir sur l'année prochaine une baisse des transactions, à cause d'une contraction de l'offre.

Le marché de la Boulangerie Pâtisserie (BP)

Activité stable sur 2022 comparé à 2021, avec un nombre de ventes identique. Le volume et le prix des transactions restent stables depuis plusieurs années. Cette profession épargnée par la pandémie, entre toutefois dans une période compliquée, à la suite des augmentations des matières premières et des coûts de l'énergie.

L'année en cours va certainement être déterminante pour les plus fragiles financièrement.

Les financements

Inversion de la courbe, depuis de nombreuses années les taux étaient à la baisse avec un point bas inférieur à 1 %, sur la fin de l'année 2021. Depuis début 2022, ils ont été orientés à la hausse, dépassant souvent les 3% en ce début d'année 2023. Cela a aujourd'hui un impact significatif sur la mensualité de remboursement. Nous espérons tous une stabilisation, mais la tendance de ce début d'année reste haussière.

Tendance pour 2023

Alors que nous avons une phase d'incertitude lors du début d'année 2022, avec le début du conflit entre la Russie et l'Ukraine, nous avons tout de même observé une bonne dynamique sur 2022, avec une augmentation du volume et des prix moyens des cessions.

La flambée des prix des matières premières, du pétrole, du gaz, et de l'ensemble des produits de consommation, depuis un an, a actuellement des répercussions économiques inquiétantes pour la plupart des entreprises.

Nous constatons en ce début d'année 2023, un retour des défaillances financières de certains commerces et entreprises, en espérant vivement que cette tendance ne se confirme pas dans les mois à venir.

Comportements en cours de changement

Vincent REIX / Agence Orpi Conseil – Romain TERRAL / Immobilier d'Entreprise & Promotion

Contrairement aux années précédentes qui affichaient une certaine stabilité de la demande, des besoins et des prix, 2022 semble amorcer une modification des habitudes.

Tout d'abord, les preneurs sont de plus en plus attentifs au coût énergétique et raisonnent plus souvent en « enveloppe globale » prix/loyer et frais de fonctionnement. Ils sont donc plus enclins à s'orienter vers des bureaux plus récents ou bien rénovés présentant des charges plus raisonnables.

Ensuite, alors que nous n'avons pas encore remarqué des demandes de réduction de surface depuis 2020, celles-ci sont plus fréquentes, certainement dues à l'expérience du télétravail sur les 3 dernières années.

Les demandes de bureaux accessibles handicapés et avec places de parking restent une constante comme les autres années.

La combinaison de tous ces facteurs réduit mécaniquement le nombre de bureaux correspondants et induit une légère hausse des prix et loyers qu'on ne constatait pas auparavant.

En conclusion, la demande est plus attentive et plus exigeante, les délais de recherche sont allongés et ceci sans compter la hausse des taux d'intérêt qui diminue les budgets d'acquisition. Malgré tout, avec une demande constante, l'année 2022 amorce donc un marché tendu à surveiller en 2023.

Côté preneurs en bâtiments à usage artisanal ou industriel, qu'ils soient en création ou dans le cadre du développement d'une activité déjà existante, nombreux sont ceux qui peinent à trouver chaussure à leur pied.

En conséquence, il est fréquent de

Loyer par m² en euros HT/an (sans charges locatives)

	Limoges ville Communes périphériques	
	Moyenne basse	Moyenne haute
Bureaux		
- neufs	135	170
- anciens rénovés	86	118
- anciens non rénovés	47	75
Entrepôts et locaux industriels		
- neufs	69	84
- anciens rénovés	38	56
- anciens non rénovés	27	36

Prix de vente par m² en euros HT (prix hors frais et selon équipement)

	Limoges ville Communes périphériques	
	Moyenne basse	Moyenne haute
Bureaux		
- neufs	1 950	2 180
- anciens rénovés	878	1 413
- anciens non rénovés	415	700
Entrepôts et locaux industriels		
- neufs	950	1 200
- anciens rénovés	485	758
- anciens non rénovés	223	381

voir des entreprises poursuivre leur activité, durant une période triennale supplémentaire, dans un bâtiment désormais trop petit ou inadapté, faute de mieux.

La construction n'est pas véritablement une solution, car la hausse du coût des matériaux cumulée aux délais d'approvisionnement, et au faible foncier disponible, représentent de véritables freins.

Côté bailleurs, nous constatons un certain attentisme de leur part.

Ces derniers ne sont majoritairement pas encore disposés à réaliser des travaux et font le choix d'ajuster le montant du loyer afin d'inciter les candidats locataires à s'y installer.

Les mises en vente se font rares et lorsqu'une vente est initiée, le prix demandé est régulièrement décorrélé du marché.

Renouvellement urbain

La reconquête du bâti existant

Ville de Limoges - CU Limoges Métropole - Limoges Habitat

Dans l'optique de permettre à notre Communauté urbaine, deuxième aire urbaine de Nouvelle Aquitaine, de se développer et de rayonner sur la scène régionale et nationale, les élus communautaires ont adopté un projet de territoire ambitieux et partagé, basé sur deux piliers majeurs que sont l'attractivité économique et la durabilité.

Si la dynamique démographique, économique et l'étalement restent à intensifier, l'idée est de s'appuyer sur nos atouts naturels, synonymes de qualité de vie, de l'air et de l'eau. De même, Limoges Métropole peut jouer le pari d'une nouvelle forme d'attractivité dans un contexte où les actifs se tournent vers des territoires à taille humaine, avec une ville-centre renommée, un coût de l'immobilier considéré comme l'un des plus abordables de sa catégorie et une part de jeunes (36% moins de 30 ans) et d'étudiants (20 000 étudiants) conséquente.

Ainsi, les orientations de la politique locale de l'habitat répondront à ces enjeux d'attractivité du territoire par une politique durable de renouvellement et d'amélioration du parc privé et public et de redynamisation des centralités en déprise. Ses fortes ambitions généreront de fortes retombées économiques locales.

Un des objectifs est d'assurer le développement d'une offre d'habitat prenant en compte les besoins des habitants et les enjeux d'aujourd'hui et de demain.

A cet effet, Limoges Métropole mobilise de nombreux outils et leviers d'actions avec un Guichet habitat énergie, une Opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (Opah RU) ainsi qu'une démarche coercitive de type « opération de restauration immobilière » (ORI) de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, et un dispositif intercommunal d'amélioration de l'habitat qui sera opérationnel courant 2023.

Dans le même temps, la ville de Limoges, soucieuse de son image et motivée par une volonté de redynamisation de son centre, a été labellisée Action Cœur de Ville (ACV). Au sein du périmètre ACV, les travaux de ravalement des façades et la reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants, en activité tertiaire, en logements ou encore en garage ou local à vélo, pourront être subventionnés par la ville.

Sur des secteurs plus stratégiques, des ravalements obligatoires (RO) pourront être imposés. Cette obligation pourra être accompagnée dans un premier temps de subventions pour aider ces propriétaires.

Limoges habitat s'inscrit également dans cette dynamique. Bailleur social local, conscient des enjeux liés à la protection de l'environnement, Limoges habitat construit un habitat bénéficiant de labels énergétiques et environnementaux performants (THPE, BBC Effinergie), et accessible au plus grand nombre.

En 2022, l'Office public a mis 177 nouveaux logements en location et répond à la demande des élus des communes qui souhaitent redonner vie à des bâtiments inoccupés ou à des friches industrielles. Cette production de logements à partir d'un bâti existant, sur un foncier déjà artificialisé, répond aux enjeux de sobriété foncière. Ainsi, Limoges habitat rénove un ancien hôtel restaurant en cœur de bourg de Saint-Just-le-Martel, avec ses lourdes contraintes architecturales. D'autres projets sont en cours, en partenariat avec Limoges Métropole, place Carnot et rue Porte Panet à Limoges, pour des bâtiments anciens qui vont être réhabilités pour participer à la mise en valeur du quartier. Enfin, la création de logements dans les bâtiments d'un EHPAD sur la commune du Palais-sur-Vienne est aussi en cours de réflexion.

Ainsi, Limoges Métropole s'engage fortement avec l'appui de la ville de Limoges et de Limoges Habitat pour requalifier le bâti existant, synonyme d'attractivité et élément majeur de notre cadre de vie.



Le marché financier

2022, encore une année particulière

Éric BONNET et Regine GEHIN-CHIREIX / Crédit Agricole Centre Ouest

Les années ne se ressemblent pas et pourtant elles se suivent. Que de bouleversements ces derniers temps. Nous aurions pu croire qu'avec la crise sanitaire du COVID nous aurions pu connaître une accalmie alors que nous n'avions pas panser toutes les plaies ouvertes pendant cette période de pandémie inédite.

Juste remis, l'économie se retrouve à nouveau ébranlée par un contexte géopolitique tragique.

La dépendance des économies de tous les pays apparaît, les banques centrales initient un mouvement de hausse des taux pour contenir une inflation aux conséquences importantes notamment sur le pouvoir d'achat des ménages.

Nous sommes en 2023 : le taux de référence long terme des marchés de taux, l'Obligation Assimilable du Trésor sur 10 ans se situe au-delà de 3% alors que nous avons connu des taux négatifs en 2019 et 2020.

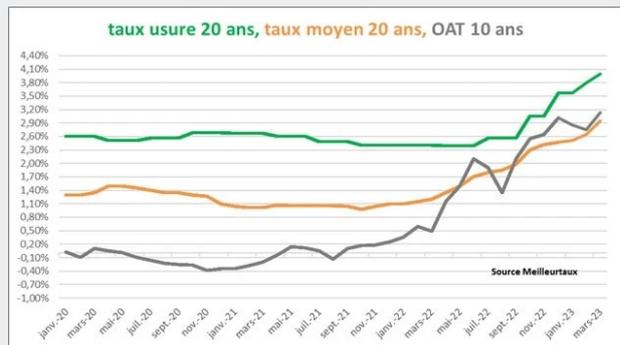
Dans ce contexte, les taux des crédits immobiliers ont connu une évolution assez parallèle encadrée par le taux de l'usure qui fixe le niveau maximum du taux annuel effectif global. Cet index prend en compte les intérêts et les frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus dans l'octroi de prêt, le coût de l'assurance décès emprunteur, les frais de garantie, les frais d'évaluation du bien et tous les autres frais nécessaires à l'obtention du crédit.

Le niveau de ce taux réglementaire a évolué d'un niveau stable autour de 2,60 entre janvier 2020 jusqu'en juin 2022 pour connaître une belle évolution à partir de septembre 2022. Le risque d'exclusion des emprunteurs aux crédits immobiliers a été relaté par plusieurs médias à cette époque. Les pouvoirs publics ont d'ailleurs acté une révision mensuelle du taux de l'usure sur les 6 premiers mois de 2023 contre une révision à la périodicité trimestrielle auparavant.

Dans le même temps, l'épargne des ménages est revalorisée avec un taux du livret A à 3% depuis le 1er février 2023. En poussant l'analyse entre le taux des crédits et celui de l'épargne il y a de quoi mettre le modèle d'intermédiation des établissements bancaires sous tension.

Pour autant, les banques ont continué à jouer leur rôle de financeur des projets immobiliers des particuliers.

Sur 2022, la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Centre Ouest a distribué plus de 700 millions d'euros



de crédits habitat, un niveau jamais atteint pour l'accompagnement des projets immobiliers sur les deux départements de la Haute Vienne et de l'Indre.

Pour maintenir et améliorer ce niveau de production, une des premières conséquences tangibles pour faciliter l'acceptation des dossiers soumis a été de rallonger la durée des crédits. Sur la fin de l'année, les durées moyennes ont dépassé les 240 mois.

Pour compléter le contexte de mise en œuvre des crédits, il convient de rappeler la réglementation qui s'applique et oblige les établissements bancaires à respecter les normes du Haut Conseil de Stabilité Financière qui fixe les durées maximums de remboursement à 25 ans et 27 ans pour des situations bien précises et limite le taux d'endettement maximum de 35% assurance de prêt comprise. Bien que des dérogations existent, le champ d'exercice est contraint. Pour autant, accompagner les projets reste une priorité des banques.

Des enjeux forts apparaissent sur les années à venir et notamment l'accompagnement de la transition énergétique. La vente ou la location sont et seront encadrées, il conviendra d'accompagner cette transition. Au-delà de l'aspect réglementaire, l'éco-citoyenneté guidera nos actions, pouvoir accompagner les changements sociétaux demeure une priorité, faciliter l'accompagnement budgétaire des acteurs économiques une préoccupation de tous les instants. « Afin d'accompagner ces enjeux, le CREDIT AGRICOLE a développé un site J'ECO-RENOVE, destiné à aider à estimer la performance énergétique d'un logement pour obtenir des recommandations adaptées aux besoins (confort, économies, réglementation..) sur les travaux, les aides et des estimations de financement. »

J'ÉCORÉNOVE MON LOGEMENT,



TELLEMENT SIMPLE QUE VOUS ALLEZ ENFIN VOUS LANCER.

PRÉPAREZ VOTRE PROJET EN MOINS DE 10 MINUTES
SUR [J-ECORENOVE.CREDIT-AGRICOLE.FR](https://j-ecorenove.credit-agricole.fr)



J'ÉCORÉNOVE
MON LOGEMENT 

