



BILAN 2023

# Analyse du marché immobilier en Haute-Vienne

 [portalim.fr](https://portalim.fr)

 CCI LIMOGES  
HAUTE-VIENNE



**CiLim**  
Club de l'immobilier 87

## Observatoire de l'immobilier 2024

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



En ce début d'année 2024, le contexte économique général reste incertain. Les marchés immobiliers n'échappent pas à cette tendance avec une forte contraction de leurs activités. Face à cette situation, le travail d'analyse et de suivi du marché mené depuis de nombreuses années par les membres du CiLim de la Haute-Vienne et leurs partenaires est d'autant plus important. Afin d'atténuer les effets de cette crise, il faut poursuivre, et même renforcer, le travail mené entre les professionnels de notre territoire. Nous devons aussi travailler sans relâche pour dynamiser l'attractivité de notre département afin de séduire des entreprises et de faciliter leur implantation en leur proposant de l'immobilier et du foncier, tout en respectant les exigences fixées par le ZAN (zéro artificialisation nette) de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021.

## Alerte rouge pour le logement

**CANDY RÉJASSE** *Présidente du CiLim*



Je suis très honorée de la confiance que les membres du CiLim - qui regroupe des professionnels de l'immobilier passionnés - ont placé en moi en me confiant le mandat de présidente. Je remercie Dominique Renaudie, mon prédécesseur et vice-président, qui a effectué un travail remarquable. Avec l'appui de la CCI et l'investissement des membres, nous allons poursuivre le développement de l'Observatoire de l'immobilier. Cet outil est indispensable, notamment en raison des problèmes qui touchent notre secteur. Ainsi, l'Alliance pour le logement, qui regroupe 10 organisations professionnelles majeures du logement, dénonce les difficultés qui impactent les Français : blocage du parcours résidentiel, freins à la mobilité professionnelle, difficultés d'acquiescer son logement pour ceux qui souhaitent être propriétaires, réduction de l'offre locative sociale et privée, nombre d'agrément HLM au plus bas et demandeurs au plus haut, complexification (bien que repoussée pour quelques mois) de MaPrimRénov... Le logement subit une crise désormais globale. Toutes les décisions qui seront prises pour soutenir le secteur n'auront d'effet que dans 18 mois, au mieux, laissant devant nous au moins deux années sombres. Il est donc indispensable que notre Gouvernement place le logement au cœur de l'agenda politique. Nous avons besoin de mesures rapides et d'un cap clair pour les prochaines années afin de relancer la production de logement qui, en 2023, était au niveau de la production de l'année 1990 !

## L'offre locative au cœur de la crise

**DOMINIQUE RENAUDIE** *Habitat Service*



Au mois d'août 2023, un sondage de la FNAIM auprès de ses adhérents lançait l'alerte avec une baisse de l'offre locative de 34 % sur 2 ans et une augmentation de la demande de 23 % de la demande. Les jeunes actifs et les étudiants sont les premières victimes. Moins impactée que d'autres territoires, la Haute-Vienne n'est pas épargnée. Avec 6,5 millions de logements, le parc locatif privé, représente 23 % de l'ensemble des résidences principales. Il est détenu par 3 millions de propriétaires, ils logent majoritairement des jeunes actifs, des étudiants et des retraités. Chaque année ils reversent 11Mds € d'impôts et taxes sur les sur les 49 Mds € de loyers. Les nouvelles obligations de rénovation énergétique et les hausses de la taxe foncière viennent s'ajouter. Beaucoup jettent l'éponge faute de trouver un équilibre économique. Ainsi l'offre locative s'appauvrit alors que les difficultés pour les primo-accédants gèlent la rotation du parc. Très souvent promis et toujours différé, le statut fiscal du bailleur privé est la réponse de fond. **La vie du CiLim.** Mon mandat étant arrivé son terme, nous avons élu à l'automne notre nouvelle Présidente Candy Réjasse. Outre ses nombreuses qualités personnelles, elle pourra compter sur la CCI et sur le dévouement des membres du CiLim qui ne m'ont jamais fait défaut. Je leur exprime toute ma gratitude. Vice-Président, je reste un membre actif et enthousiaste.

04

### FONCIER ET CONSTRUCTION NEUVE

- 2023, la construction neuve s'effondre
- La situation s'est encore détériorée !

06

### VENTE ANCIEN

- Un nombre d'actes de vente en nette diminution
- Les chiffres de l'Observatoire de l'habitat de la ville de Limoges
- 2023, point final à l'euphorie « post-Covid »
- Tendances et évolutions des prix de l'immobilier Notaires de France
- Projet de Plan Pluriannuel de Travaux en copropriété, des opportunités pour les copropriétaires

09

### LOCATION NEUF ET ANCIEN

- 2023, un marché tendu
- Le marché locatif en milieu rural

10

### IMMOBILIER COMMERCIAL

- Les centres commerciaux n'ont pas la forme olympique !
- Le commerce en crise, notre centre-ville se vide de ses grandes enseignes
- Bail commercial : le tacite renouvellement n'existe plus

12

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- Baisse en 2023 du nombre de cession de fonds de commerce
- Confirmation de tendance en 2023

14

### COLLECTIVITÉS

- La redynamisation des centralités

15

### CRÉDIT AGRICOLE CENTRE OUEST

- 2024, l'année des changements brutaux

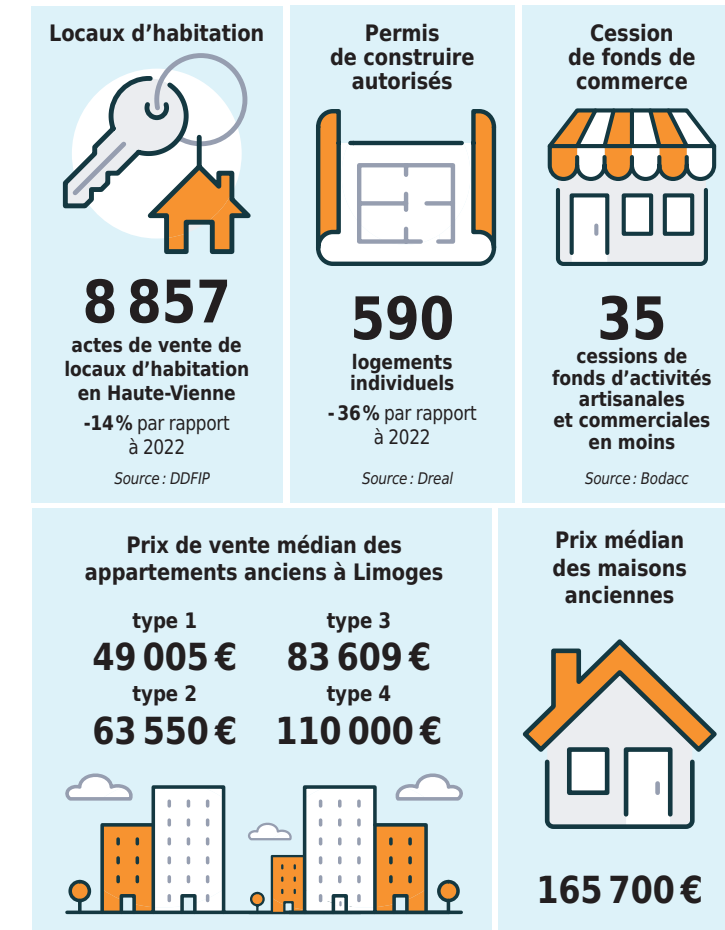
Document édité par l'Observatoire de l'immobilier de la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne / Direction des territoires et attractivité

16 place Jourdan, 87011 Limoges  
05 55 45 15 58  
ISSN 2498-4183

Conception et mise en page  
CCI Limoges et Haute-Vienne

Impression  
Crédit Agricole / avril 2024

## Chiffres clés 2023



### Remerciements

Candy Réjasse, présidente 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 / ABBATIAL IMMOBILIER / ACTIFS entreprises / Agence Conseil Orpi / Agence EURO 92 / AM GESTION / Avenir Immo 87 / Citya Durivaud / Delage Immobilier / Espace Immobilier-Orpi / Foncia Val de Vienne / Gambetta Immobilier / JB COSTE IMMOBILIER / Habitat Service / L'IMMOBILIER AREDIEN / KW PERIPHERIQUE / 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 / ROBERT IMMO / TERRAL ROMAIN / VERT ET BLEU IMMOBILIER VIAP Immobilier

**CONSTRUCTEURS DE MAISONS INDIVIDUELLES (\*)**  
 EKLA Maison Individuelle / Maisons Chantal B / Maisons J.B / Maisons Babeau-Seguain / Les Bâtisseurs d'Ici / Maisons M' / D.J.A Création / SOCAMIP VIV- Home

(\*) 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 de l'observatoire. Location : les fourchettes de loyers ont été calculées sur la base de 2045 locations déclarées. Vente ancien : les prix moyens ont été calculés sur la base de 891 (dont 363 maisons), ventes déclarées.

## 2023, la construction neuve s'effondre

CANDY RÉJASSE Maisons JB

Les acteurs de la construction n'ont eu de cesse d'alerter sur l'effondrement des ventes de maisons individuelles ces deux dernières années et sur la crise majeure immobilière qui suivrait. L'année 2023 est marquée par l'arrivée fracassante de ces chiffres sur les mises en chantiers.

Les permis de construire accordés en 2023 font apparaître une baisse très importante de 36 %. 590 permis accordés : ce nombre historiquement bas n'avait jamais été atteint en Haute-Vienne. Les prix : les hausses successives des matériaux intervenues en 2022 ont conduit à une augmentation de prix significative. Les prix des matériaux se sont légèrement corrigés en 2023 mais pas suffisamment pour infléchir les prix des maisons. La courbe de revenus des ménages restant sans évolution significative, l'équation économique du pouvoir d'achat reste donc problématique pour l'accession à la propriété en 2023. Ces contraintes conduisent tous les partenaires industriels, constructeurs, financiers et accédants à rechercher des solutions pour concrétiser les projets.

### Prix minimum - maximum et moyen de la parcelle en 2023 (en €)

	En lotissement	Hors lotissement
<b>Limoges et périphérie</b>	49 000 - 88 000 Prix moy. : 69 000	52 000 - 81 000 Prix moy. : 67 000
<b>Autres secteurs du département</b>	25 000 - 56 000 Prix moy. 41 000	31 000 - 48 000 Prix moy. 39 000

en intégrant plus d'apport dans leur financement et, pour ceux qui n'en ont pas la capacité, ils préfèrent attendre le moment plus opportun pour acquérir leur maison. D'où le constat lourd d'un marché immobilier figé et d'un attentisme généralisé. Le financement de la construction sur l'année a été très tendu. L'augmentation des taux d'intérêt, couplé aux conditions d'octroi drastiques dictées par les normes du Haut Conseil de stabilité Financière, a conduit à la diminution du nombre de crédits accordés de 39,5 % sur le territoire national en 2023. De plus, l'arrêt du prêt à taux zéro pour la construction neuve de maisons a des conséquences très aggravantes sur la solvabilité des ménages de primo accédants.

Les terrains dans notre région ont connu une augmentation de prix en 2022 qui se confirme en 2023. Cependant, les acteurs de la promotion foncière réagissent aux multiples crises du secteur en baissant légèrement les prix de ventes afin d'écouler les stocks de terrains. Quelques opportunités sont à venir qui seront de courte durée car n'oublions pas que la ZAN ampute à long terme le nombre de terrain disponible pour la construction de l'habitat privé.

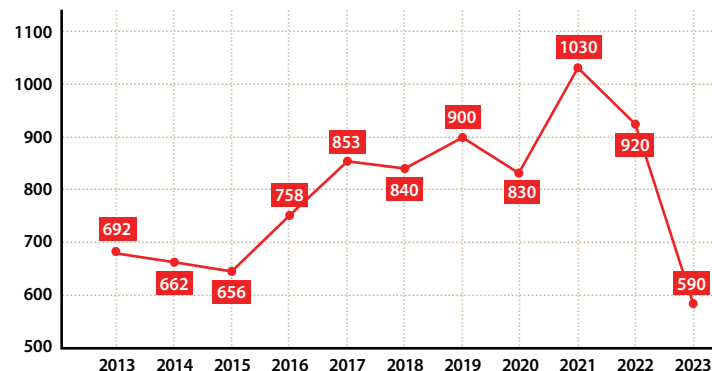
### PERSPECTIVES 2024

Les craintes évoquées en 2023 se sont concrétisées. Les taux de crédit fléchissent pour, nous l'espérons, revenir aux alentours des 3 % au deuxième semestre. La demande des accédants pour un projet de construction repart à la hausse en ce début d'année, laissant entrevoir un printemps plus dynamique.

Plus généralement, l'effondrement du marché de l'immobilier a mis les entreprises fragiles du secteur en difficulté et menace l'emploi.

Les industriels et les constructeurs fournissent

Évolution des permis de construire en Haute-Vienne (logements individuels autorisés) Source Dreal, Sit@del2 en dates réelles estimées à fin janvier 2024



Parmi ces solutions, nous constatons un développement des surfaces de 70 à 90 m<sup>2</sup> qui trouvent leur place dans les offres de maisons individuelles. Selon l'étude de Procvivis, menée par Harris Interactive fin 2023 sur le thème de l'habitat et du logement en Nouvelle Aquitaine, 62 % des personnes interrogées souhaitent devenir propriétaires. La maison individuelle s'impose en Nouvelle-Aquitaine comme le bien immobilier convoité à 86 % (75 % au niveau national) contre l'appartement.

Les prospects luttent en baissant les surfaces,

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

Situation géographique	Répartition géograph. **	Prix hors terrain			Répartition par type de maisons**		
		Moyenne basse	Moyenne haute	Prix médian	< à 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*	43 %	118 000	217 000	176 000	9 %	66 %	25 %
Haute-Vienne (hors Limoges & périphérie)	57 %	109 000	219 000	163 000	20 %	67 %	13 %

Echantillon : 8 marques de constructeurs - Données : 134 contrats de vente signés en 2023  
 (\*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon - Verneuil-sur-Vienne  
 (\*\*) % calculé par rapport au nombre total de constructions (203)

des efforts massifs pour rendre les maisons plus adaptées aux enjeux écologiques en répondant à la RE 2020 qui est la réglementation énergétique et environnementale la plus sévère au monde. Autonomie en consommation électrique, récupération d'eau, utilisation de matériaux biosourcés, tri et recyclage des déchets de chantiers : la profession n'est plus le mauvais élève d'antan. La taille des terrains ne cesse de diminuer, s'adaptant aux exigences de la loi climat et résilience.

Mais surtout, une pénurie de logement sur tout le territoire soulève des problèmes sociaux graves. Les Français souhaitent le plus massivement qu'on leur rende leur capacité à être propriétaires, à fonder leur patrimoine et à sécuriser leur famille. Aussi, nous espérons que le Gouvernement revoit rapidement sa copie en termes de politique du logement en laissant la place à la maison individuelle, porte d'entrée du parcours de propriété. Ceci afin d'envisager pour 2025 un redémarrage sur le terrain.

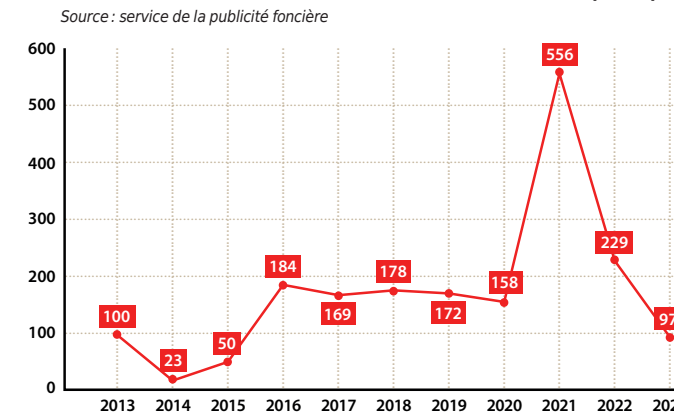
## La situation s'est encore détériorée !

DOMINIQUE RENAUDIE Habitat Service

Les mises en chantier et la commercialisation des programmes atteignent des niveaux historiquement bas sur l'ensemble du territoire national. Les ventes de logements neufs aux particuliers poursuivent leur repli à - 40 % sur un an et le délai d'écoulement des stocks, à 23 mois, est au plus haut. À la crise de la demande s'est ajoutée, par ricochet, une crise de l'offre. Dans le sillage de cette tendance, les ventes ont chuté de 57,67 % en Haute-Vienne en 2023, après une baisse 59 % en 2022. Avec l'inflation des coûts de construction, de la charge foncière et de l'impact de la hausse du coût de l'argent sur le portage des opérations, les prix de vente des logements neufs avoisinent les 4 000 €/m<sup>2</sup>. En parallèle, la hausse des taux d'intérêt et le marché de la revente morose ont « désolvabilisé » les acquéreurs. Le fossé entre l'offre et la demande est ainsi devenu trop profond pour que les choses fonctionnent. Avons-nous touché le fond ? Non, sur notre territoire le nombre de ventes va continuer de baisser fortement en 2024 puisque les mises en chantier sont atones. Pourtant, dans cette crise, nous avons l'impression qu'il ne manque pas

grand-chose pour basculer du bon côté car l'envie des acquéreurs et les besoins sont là. Les mesures annoncées ne sont pas à la hauteur de l'enjeu, mais on ressent une prise de conscience de la puissance publique. L'acquisition dans le cadre l'habitation principale ne suffit pas pour parvenir à commercialiser les programmes, des ventes dans le cadre de l'investissement locatif sont nécessaires. Seule une refonte de la fiscalité des revenus fonciers qui viendra en appui de la baisse des coûts de revient et de l'amélioration des conditions de financement enrayera cette crise.

Évolution des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) Source : service de la publicité foncière





## Un nombre d'actes de vente en nette diminution

### DIRECTION DES FINANCES PUBLIQUES DE LA HAUTE-VIENNE

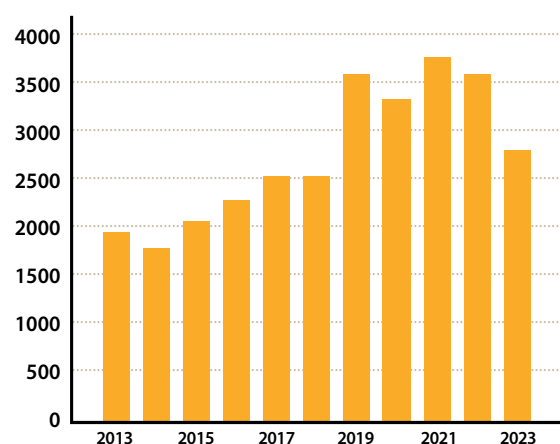
D'après les chiffres du service de la publicité foncière, le nombre total d'actes de vente enregistrés en Haute-Vienne a nettement fléchi, de 16% sur un an. Pour les locaux d'habitation, la baisse est de 14% entre 2022 et 2023. Le nombre de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) est descendu à 97, un niveau très bas.

Année	Nombre total	Évolution en %	Dont locaux d'habitation	Évolution en %	Dont VEFA	Évolution en %
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
2023	10 040	- 16	8 857	- 14	97	- 58

## 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)



#### Prix médian par type de logement Évolution 2022/2023

Type de logement	Prix médian en €		Évolution en %
	2022	2023	
T1	51 500	49 005	- 5
T2	70 000	63 550	- 9
T3	89 014	83 609	- 6
T4	111 890	110 000	- 2
T5	144 300	140 000	- 3
T6	220 000	225 000	2
Maison	185 000	165 700	- 10

#### Logements autorisés : évolution de 2017 à 2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de logements	315	313	433	723	310	528	204
dont individuels purs	124	173	153	90	44	97	37
dont collectifs	191	140	280	633	266	431	167

## 2023, point final à l'euphorie « post-Covid »

### 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	115 889	174 000	136 063	164 520	341 858	229 600
Périphérie de Limoges**	94 400	162 288	133 778	144 455	417 667	207 333
Haute-Vienne***	59 333	149 700	91 704	101 113	220 821	158 458

(\*) 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

La baisse de marché amorcée en 2022 s'est confirmée en 2023. Les raisons de cette baisse ont eu d'autant plus de poids qu'elles étaient concomitantes : taux d'emprunt finissant leur course à 5%, inflation galopante, flambée des prix de l'énergie et des charges, audits énergétiques, contexte géopolitique inquiétant... Bref, il n'en fallait pas plus pour crispier le marché de l'ancien. Face à ces difficultés, affectant leurs finances, vendeurs et acquéreurs ne se sont plus compris. Comment se mettre d'accord quand l'augmentation des taux d'emprunt ampute fortement votre budget ? Comment vendre son bien parfois 20% en dessous de son estimation faite 6 mois auparavant ? Comment, en tant que professionnels de l'immobilier, expliquer à nos clients que les délais se rallongent et se rallongeront encore si chacun campe sur ses positions ? Attendre n'y changerait rien... Retour à la table des négociations !

Pour les appartements, les prix des petites surfaces ont bien résisté (environ 2 à 6% de baisse sur les studios/T2/T3) quand les prix des grands appartements ont chuté de 20 à 30%. Devons-nous y voir l'impact de la hausse des charges sur les prix de vente des grands appartements ? Pour les maisons de Limoges et de la première couronne, la baisse des prix se cantonne à environ 10% alors que les plus petites surfaces (T3/T4) ont marqué le pas avec une baisse moyenne de 15%. Ce sont bien les petits ménages qui ont les plus été impactés par ce marché. Ceux qui ont vite compris que les prix devaient être corrigés ont moins souffert des conséquences de ce marché baissier. Car il s'agit bien d'un marché baissier et non d'une crise immobilière comme vécue en 2008. Nous revenons à des volumes de ventes classiques, à un marché moins euphorique et moins « facile ». Certes, le marché de l'ancien a souffert mais n'a pas dévié comme le neuf. Nous ne devons pas parler de crise mais de réajustement et peut-être même, sans langue de bois, d'un retour à la normale. Nombre de projets n'ont pu éclore aussi vite que précédemment. Les taux et la demande d'un apport auront impacté plus fortement les jeunes ménages. Mais l'envie de devenir propriétaire et d'investir reste intacte. Le projet se fait plus lentement mais peut-être plus sûrement ? Visiter plusieurs biens avant d'acheter ou analyser le rapport qualité /prix d'un logement fait partie des choses normales dans le processus d'acquisition ou de vente. Enfin, faisons preuve d'optimisme : en ce début 2024, les taux d'emprunt envoient un signal encourageant pour les prochains mois... À suivre !

#### Prix des appartements anciens (en €)\*

Type de logement	Limoges et périphérie*		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen
Studio	35 818	68 891	50 090
Type II	55 900	100 412	76 483
Type III	66 375	135 950	99 942
Type IV	75 170	151 615	108 378
Type V et plus	99 125	204 875	144 083

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

## Tendances et évolutions des prix de l'immobilier Notaires de France

### NOTAIRES DE FRANCE

Sur le plan national, le volume de transactions de logements anciens en cumul sur les douze derniers mois atteint 885 000 transactions à fin novembre 2023. La baisse annuelle s'amplifie de mois en mois et dépasse désormais les 20%. Il faut remonter à début 2013 pour constater une baisse annuelle aussi conséquente et à avril 2017 pour retrouver des volumes sous les 900 000 transactions. La baisse des volumes devrait se poursuivre mais peut-être moins vite dans les mois à venir. Quant au prix des logements anciens en France métropolitaine, ils baissent sur un an à -1,8% au troisième trimestre. Les prix diminuent de 1,6% pour les maisons et de 2% pour les appartements. Les prix des logements anciens continueraient de diminuer significativement pour perdre jusqu'à 4,2% en février 2024. Si les prix des appartements anciens baissent légèrement davantage que ceux des maisons anciennes au troisième trimestre 2023, cela ne sera plus le cas début 2024, avec des baisses annuelles de prix

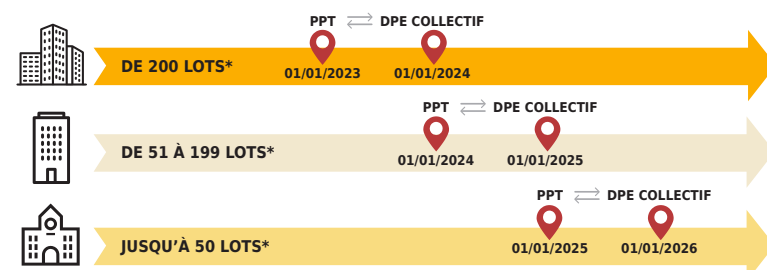
équivalentes sur les deux marchés. En province, les prix des logements anciens continueraient de diminuer moins rapidement qu'en France métropolitaine, avec environ -3% sur un an à fin février 2024. Les prix des maisons anciennes devraient diminuer quasiment au même rythme qu'en France métropolitaine mais la baisse de prix des appartements anciens en province serait plus faible, autour -2%. À Limoges, le prix de vente médian des maisons anciennes baisse de 4,2% et celui des appartements de 4,4% (évolution en un an : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 30 septembre 2023 / 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 septembre 2022). Autre évolution relevée par les Notaires, la baisse de la part des achats effectués par des employés et des ouvriers depuis 2019. À fin septembre 2023, 52% des transactions de logements anciens sont réalisées en France par des acquéreurs exerçant une profession intermédiaire ou de cadre supérieur. Pour l'autre moitié, il s'agit principalement d'acquéreurs retraités (14%), employés (14%) et ouvriers (10%).

## Projet de Plan Pluriannuel de Travaux en copropriété, des opportunités pour les copropriétaires

OLIVIER TEYNIÉ *Lamy*

Les Projets de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) collectifs ont un impact significatif sur les copropriétés. Les PPPT sont des outils de planification qui permettent aux copropriétés de prévoir et de budgétiser les travaux nécessaires sur plusieurs années. Ils peuvent couvrir des travaux d'entretien, de rénovation ou d'amélioration de la performance énergétique. Les PPPT ont souvent un impact financier important sur les copropriétaires, mais ils permettent également d'anticiper les coûts et de planifier les travaux de manière efficace. D'autre part, le DPE collectif est un diagnostic obligatoire pour les copropriétés permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble et d'identifier les travaux les plus pertinents financés par les copropriétaires. Ces deux dispositifs ont donc un impact financier

et organisationnel sur les copropriétés. Ils peuvent également influencer la valeur des biens immobiliers. Toutefois, ils contribuent à améliorer la sécurité et la performance énergétique des bâtiments, ce qui est bénéfique à long terme. En conclusion, les PPPT et DPE collectifs sont des outils déterminants pour gérer des risques et améliorer la performance énergétique dans les copropriétés. Malgré les défis qu'ils représentent, ils offrent des opportunités pour améliorer la qualité de vie des résidents et la valeur des biens immobiliers. Il est donc crucial pour les copropriétaires de s'informer et de s'engager activement dans ces processus.



## 2023, un marché tendu

VALÉRIE LAVAUD *Citya Durivaud* VÉRONIQUE BRUNET *Foncia VAL DE VIENNE*

En 2023, le marché locatif s'est tendu au niveau national avec une baisse du nombre de logements disponibles. En effet, le durcissement des conditions de crédit et l'augmentation des coûts de construction ont obligé des locataires à repousser leur projet et à conserver leur logement. Même si ce constat est vrai, il est plus nuancé à Limoges. Nous avons observé une hausse du nombre des lots vacants par rapport à 2022 avec une baisse du nombre de locations. Comme prévu, nous avons eu une hausse des préavis sur les appartements énergivores construits avant les années soixante-dix. Ces logements, dont nous avons baissé les loyers pour compenser la hausse des charges et pour lesquels nous avons effectué des travaux, souffrent quand même de désaffection et ne trouvent pas preneur. Pour les loyers, même si nous avons constaté une augmentation de leur moyenne basse, les prix moyens sont restés stables, sauf pour les maisons individuelles dont la demande est toujours très forte avec une hausse plus importante des loyers. Pour 2024, nous constatons une hausse généralisée des loyers. La demande locative à Limoges reste soutenue, mais nous remarquons une baisse nette de la solvabilité des clients et le nombre de refus de dossier augmente. La loi climat et résilience va continuer à impacter le marché, même si un ajustement du modèle de calcul du DPE a été annoncé à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024 pour les logements de moins de 40m<sup>2</sup> afin d'améliorer l'étiquette des logements qui sont exclus du marché. Cela concernera 140 000 logements en France. Une simulation est possible sur le site de l'ADEME mais il est difficile de prévoir l'impact sur notre stock de logements énergivores vacants. Le marché des logements récents restera plus tendu, avec une baisse du nombre de livraison de logements neufs en 2023 et en 2024. Malgré tout, Limoges restera attractive cette année encore. Nous ne souffrons pas de pénurie de logement et l'augmentation des loyers, même si elle est réelle, reste mesurée par rapport à l'ensemble du territoire.

## Le marché locatif en milieu rural

ÉLODIE ALBERT *AM Gestion*

Fin 2022, nous avons constaté une stagnation du marché locatif. En 2023, la situation est tout autre. Le marché de la location se tend du fait de la pénurie de biens à la location. La hausse des taux d'intérêt semble bien en être la principale cause mais, en réalité, les causes sont multifactorielles (inflation, crise de l'immobilier neuf, interdiction de location des passoires G+, développement des meublés de tourisme, mise en vente des logements énergivores que les propriétaires n'ont pas les moyens financiers de rénover). Ces facteurs révèlent un malaise bien plus profond du secteur du logement. Nous restons inquiets de l'interdiction de louer des passoires énergétiques, les conséquences sur le marché étant encore floues.

### Location d'appartements anciens

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

Type de logement	Limoges et périphérie*		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen
Studio	276	399	343
Type II	352	527	425
Type III	481	684	581
Type IV	550	797	659
Type V et +	773	969	851

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

### Location d'appartements neufs

Fourchette moyenne de loyer mensuel (en €)

Type de logement	Limoges et périphérie**		
	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen
Studio	397	351	330
Type II	458	521	477
Type III	593	673	621
Type IV	NS	NS	NS
Type V et +	NS	NS	NS

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

### Location de maisons

Fourchette moyenne de loyer mensuel hors charges (en €)

Situation	Moyenne basse	Moyenne haute	Prix moyen
Limoges ville	679	1 042	829
Périphérie Limoges*	858	1 091	865
Haute-Vienne**	436	865	662

(\*) Boisseuil - Condat-sur-Vienne - Couzeix - Feytiat - Isle - Landouge - Le Palais - Panazol - Rilhac-Rancon  
(\*\*) sauf Limoges et communes périphériques de Limoges

## Les centres commerciaux n'ont pas la forme olympique !

PATRICK ROPERT *ROPERT IMMO*

À u niveau national, il est intéressant de comparer la fréquentation des centres commerciaux, des zones commerciales et des centres-villes de 2023 en comparaison de 2022. Eh bien les résultats sont surprenants : +1,9 % pour les centres commerciaux, +5,7 % pour les zones commerciales et +11,2 % pour les centres-villes ! Et si on analyse le résultat des centres commerciaux par région, on observe +0,5 % pour le Nord, +3,2 % pour le Nord-Est, +0,8 % pour le Sud-Est, +0,8 % pour le Sud-Ouest, 0 % pour le Nord-Ouest et +4 % pour l'Île-de-France.

### POUR NOS CENTRES COMMERCIAUX LIMOUGEAUX, LES RÉSULTATS SONT PLUTÔT INQUIÉTANTS

\*À **BOISSEUIL**, Christophe ROURE, représentant SERGIC, nous précise que la fréquentation du centre a été en baisse de -2,9 % en 2023 par rapport à 2022. Côté fermetures : DEVRED, OVS, CAMAÏEU, TALLY WELL et NAF NAF ; côté ouvertures : ATOL, ETAM, transfert d'IMUA et agrandissement de la FNAC. On observe 20 boutiques fermées sur 70 boutiques en tout, soit un taux de vacances très important de 28,5 %. Il demeure optimiste pour l'avenir avec des projets d'ouvertures de boutiques : une grande brasserie sur l'extérieur et l'arrivée prochaine de moyennes surfaces sur l'aile gauche du centre en lieu et place de MUY MUCHO et OVS.

\*À **SAINT-MARTIAL**, Géraldine PARTHONNAUD-DELAGÉ, la directrice adjointe du centre, nous indique qu'en 2023, on n'a observé seulement la fermeture de PIMKIE, mais depuis le début de l'année C&A a fermé en février 2024, comme partout en France et Lynx Optique a lui fermé en mars 2024. Côté ouvertures depuis le début de l'année : PARAGONE en avril 2024 et JD SPORTS d'ici fin 1er Semestre 2024. De plus, il y a un gros travail pour re-commercialiser les 2 500 m<sup>2</sup> de C&A : affaire à suivre !

\*À **CORGNAC**, Patrick VERGNE, le directeur du SUPER U, nous précise que son chiffre d'affaires a pro-

gressé de +4 % en 2023 par rapport à 2022. Il regrette son petit panier moyen aux alentours de 30 euros. Concernant la galerie marchande, 2 barbers-shops ont ouvert, ÉCOUTER VOIR a pris la place d'ATOL et de MICROMANIA pour occuper une belle surface vers l'entrée du SUPER U. Les murs de l'épicerie exotique se sont vendus et on a observé le 10 avril 2024 la fermeture du CRÉDIT MUTUEL à l'étage. Ouverture il y a peu d'une nouvelle boutique de prêt-à-porter. Il est confiant pour l'avenir avec un retour de la stabilité des prix et une baisse sensible du prix de l'énergie.

\*Chez **E.LECLERC**, on n'a aucun doute sur le fait que l'hypermarché de Limoges, comme partout en France, prenne des parts de marché à la concurrence. La galerie est stable avec seulement la fermeture de La Poste et l'arrivée d'une boutique de mangas. Aucune boutique vide !

\*À **la COUPOLE**, CORA se prépare à changer d'enseigne au profit de CARREFOUR même si les choses semblent prendre un peu de retard. La galerie n'affiche pas un grand dynamisme avec de nombreuses boutiques fermées, en arrière de caisse, comme sur l'aile gauche toujours très problématique.

\*Au **retail-parc de la Zone NORD**, deux moyennes surfaces encore vacantes et ouverture très récente de POLTRONESOFA.



## Le commerce en crise, notre centre-ville se vide de ses grandes enseignes

CORINNE GHISLAIN *IMMOBILIER CORINNE GHISLAIN* et **ÉRIC MONTELLY** *aa.PROGIMMO*

La dévitalisation de notre centre-ville est un phénomène qui s'est accru ces dernières années. Loin d'être un problème purement commercial, le manque de fréquentation de nos rues commerçantes est la conséquence de plusieurs facteurs : taux de chômage, taux de pauvreté, vacance de logements, perte de population, pression fiscale, diminution de l'offre d'équipements, évolution des comportements de consommation, augmentation des loyers, concurrence de l'e-commerce ou encore le développement de la surface commerciale en périphérie. Autant de facteurs qui peuvent en partie expliquer les fermetures successives de commerces, dont plusieurs enseignes nationales : KOOKAI, ANDRÉ, MINELLI, ORCANTA, FRANCE LOISIRS... Le prêt-à-porter est particulièrement touché, « il n'y a plus d'achat plaisir », « le commerce ne reprend pas depuis le Covid », « quand le porte-monnaie s'allège, ce n'est pas l'achat de vêtements qui est prioritaire », réagissent des commerçants de l'habillement de notre hypercentre. Malheureusement, quand une enseigne nationale décide de fermer, nous n'avons pas toujours notre mot à dire ni la main pour reprendre le local en mandat. Ce sont des décisions commerciales de groupe. Nous pouvons davantage agir auprès des commerces indépendants. Point positif, de nouveaux groupes apparaissent et n'hésitent pas à se lancer comme Rituals ou Starbucks. Il est aussi encourageant de

noter les commerces indépendants parviennent à maintenir leur activité en s'adaptant aux nouvelles exigences du marché, notamment en se tournant vers le numérique. Des mesures concrètes afin de revitaliser notre centre-ville et de soutenir l'économie locale ont été lancées par la Ville de Limoges et la CCI de Limoges et de la Haute-Vienne avec, par exemple, la Pépinière commerciale ou les projets de rénovation urbaine. La dévitalisation du centre-ville de Limoges est en effet un sujet complexe, il est essentiel d'investir dans l'amélioration de l'accessibilité et de l'attractivité du centre-ville en adoptant une approche intégrée et en mobilisant l'ensemble des acteurs. Nous pouvons revitaliser le centre-ville de Limoges et en faire un lieu dynamique et attractif pour ses habitants, ses visiteurs et ses commerçants.

Loyers commerciaux (hors droit au bail) (par m <sup>2</sup> HT par an, en €)	Fourchette moyenne de loyer HT		
	Loyer min.	Loyer max.	Loyer moyen
Limoges emplacement n°1	224	336	312
Limoges ville (hors emplacement n°1)	86	154	109
Zone d'activités commerciales Unité urbaine de Limoges	85	160	126
Haute-Vienne (hors unité urbaine de Limoges)	57	73	62

Pour une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup>

## Bail commercial : le tacite renouvellement n'existe plus

MONIQUE BÉLIVIER *Expert baux commerciaux Cour d'appel*

Mais il ne prend pas automatiquement fin à son terme ! Selon les termes de l'article L-145-9 du Code de commerce : « Si aucune des parties ne prend l'initiative du renouvellement, le bail se poursuit tacitement pendant une durée indéterminée jusqu'à ce qu'il soit mis fin par congé ou que le bail soit renouvelé. » Arrivé au terme de ses 9 ans, le bail rentre dans sa période de « tacite prolongation ». Il se poursuit ainsi pendant une durée indéterminée jusqu'à ce qu'il soit mis fin par congé ou qu'il soit renouvelé. Ainsi, le bail vieillit sans aucune modification possible (sauf accord entre les parties). Le commerçant reste protégé par le statut. Les révisions triennales du loyer

continuent d'être appliquées. La seule étape sensible est lorsque le bail passe sa douzième année (9+3). Le loyer peut alors être revalorisé à la valeur locative (demande possible par le bailleur ou par le preneur).

### CONGÉ EN PÉRIODE DE PROLONGATION

**Congé preneur/bailleur :** à tout moment, 6 mois de préavis pour le dernier jour du trimestre civil qui suit (par commissaire de justice).  
**Demande de renouvellement du preneur :** à tout moment pour effet au 1er jour du trimestre civil qui suit sa demande. (par lettre recommandée avec accusé de réception, mais commissaire de justice recommandé).



## Baisse en 2023 du nombre de cession de fonds de commerce

OLIVIER FAYE *Actifs entreprises*

Après trois années d'augmentation successive du volume de transactions de fonds de commerce (FDC) en Haute-Vienne, le nombre de cessions a reculé de 20% en 2023 par rapport à 2022. Nous sommes passés de 177 transactions en 2022 à 142 en 2023, d'après les sources du BODACC (Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales). Le volume est revenu proche de celui de 2020 avec 146 transactions. Nous avons perdu en 2023 plus d'1/3 des transactions comparé au volume de 2019, année historiquement élevée avec 213 ventes. La plupart des secteurs d'activité ont été impactés. Cependant, la moyenne du prix de vente a fortement augmenté en 2023 grâce à quelques transactions réalisées à des niveaux de prix très élevés. Nous revenons dans la moyenne de prix de 2020.

### LE MARCHÉ DES CAFÉS-HÔTELS-RESTAURANTS (CHR)

Le marché des CHR accuse une baisse de 23% en 2023 comparé à 2022, mais nous restons sur des volumes supérieurs à ceux de 2020 et 2021. L'année 2022 avait été satisfaisante pour les ventes de CHR. Ces métiers ont été impactés en 2020 et 2021 par la pandémie. Le prix moyen de vente est proche de celui de l'année précédente, avec une légère baisse de 5%. Le professionnalisme est demandé par les banques pour les projets de reprise de FDC de restauration. Les porteurs de projets étaient moins nombreux en 2023, mais sérieux et souvent avec de très bons apports. La santé financière de certaines entreprises des CHR a été plus tendue en 2023 et cela pour plusieurs raisons : augmentation du coût d'achat des matières premières, des énergies, du matériel, des salaires pour garder le personnel... La profession n'a pas toujours pu répercuter l'ensemble de ces augmentations sur les prix de vente. L'hôtellerie a toujours du mal à retrouver le niveau de fréquentation habituelle d'avant covid, car certaines habitudes ont été prises : des réunions, formations ou rendez-vous en visio sont restés dans le fonctionnement des entreprises. De plus, la concurrence des plateformes de location de type Airbnb a continué de progresser en Haute-Vienne.

### LE MARCHÉ DU TABAC PRESSE LOTO (TPL)

Ce secteur accuse une forte baisse du nombre de transactions en 2023, avec une diminution de plus

de 70% comparé à 2022. Le prix de vente moyen a également reculé de 22% en 2023 par rapport à l'année précédente, passant d'environ 200 000€ à 150 000€. Cette baisse est en partie liée à un manque de biens à vendre sur le marché et n'est pas représentative de la bonne dynamique de ce domaine d'activité. Nous devrions avoir, cette année, une augmentation des transactions, grâce à un retour de biens à vendre.

### LE MARCHÉ DE LA BOULANGERIE PÂTISSERIE (BP)

Ce domaine d'activité est également en baisse de 25% en 2023 comparé à 2022 avec un nombre de ventes proche de celui de 2019 et 2020. Le nombre de cessions de BP est particulièrement faible avec moins de 10 transactions en 2023. Toutefois, le prix moyen des cessions est stable depuis plusieurs années. Ce marché reste malgré tout dynamique avec un développement important du nombre de créations de grandes enseignes et franchises. Les petites structures sont à la peine, elles ont de plus en plus de mal à trouver des repreneurs.

### LES FINANCEMENTS

En 2023, les taux ont continué leur hausse, atteignant un pic en fin d'année souvent au-dessus de 4% sur une période de 84 mois. Cette augmentation est loin des taux de 1% enregistrés à la fin de l'année 2021. Cette évolution a eu un impact significatif sur le reste à vivre prévisionnel des emprunteurs. Depuis le début de l'année, nous constatons une baisse notable des taux et espérons retrouver rapidement des taux inférieurs à 3%. En 2023, de nombreuses banques ont été plus prudentes dans l'octroi des prêts, mais en ce début d'année 2024, nous observons un retour plus dynamique de celles-ci dans le financement des projets.

### TENDANCE POUR 2024

En 2024, les perspectives semblent plus favorables avec un contexte bancaire plus positif, un nombre croissant de porteurs de projets, une évolution du nombre de vendeurs, une stabilité des prix de vente. Nous espérons que la tendance à la hausse des défaillances financières de certains commerces et entreprises en 2023 ne se poursuivra pas l'année prochaine.

## Confirmation de tendance en 2023

VINCENT REIX *Agence Orpi Conseil* ROMAIN TERRAL *Immobilier d'Entreprise & Promotion*

L'année 2022 avait amorcé une tendance à la recherche de bureaux en bon état avec un coût énergétique contenu, quitte à avoir un prix de vente ou un loyer plus élevé. 2023 a confirmé cette tendance.

On le constate notamment sur les prix moyens de vente de l'ancien rénové avec une nette augmentation de la moyenne basse et une légère augmentation des valeurs moyennes des loyers. Les bureaux les plus récents sont privilégiés car souvent mieux isolés et chauffés.

Les recherches de bureaux à l'achat sont plus fréquentes, bien que les offres soient rares. En effet, quitte à payer un loyer élevé pour des bureaux de qualité ou avoir des travaux à effectuer, autant devenir propriétaire. De plus, au-delà de 250/300 m<sup>2</sup>, la tendance à l'achat s'accélère. Ces facteurs font que les grands plateaux de bureaux ou les bureaux anciens non rénovés en location trouvent difficilement preneurs et que les stocks augmentent. Les recherches en diminution de surface amorcées en 2022 se confirment aussi. Bien qu'un certain nombre d'entreprises continuent de croître encore, les recherches de plus petites surfaces se confirment. C'est notamment le cas du télétravail pour les entreprises occupant autrefois de grands plateaux de bureaux.

Côté locaux à usage artisanal et industriel, cela fait plusieurs années que le constat est identique : l'offre à la vente comme à la location demeure faible. La demande pour ce type de locaux reste en revanche soutenue, ce qui engendre un déséquilibre flagrant. Cette demande est locale mais également nationale puisque de nombreuses entreprises, dont le développement s'est majoritairement opéré dans les grandes métropoles, lorgnent désormais sur des métropoles de taille intermédiaire comme Limoges. C'est un réel défi pour de nombreuses entreprises d'aboutir à une installation dans un délai convenable. L'accent doit être mis sur la création de parcs d'activité et la mise à disposition de terrains constructibles à usage professionnel. La construction de bâtiments neufs permet, dans un premier temps, de répondre au besoin de certaines entreprises, mais également de libérer des actifs anciens qui viendront alimenter le marché immobilier.

Dans ce secteur d'activité, les prix du neuf restent élevés. En effet, on note que le coût des matières premières s'est ajusté. Cependant, la hausse des taux de crédit pénalise grandement les porteurs de projets : jusqu'à 5% sur 15 ans.

Loyer par m <sup>2</sup> en euros HT/an (sans charges locatives)	Limoges ville Communes périphériques	
	Loyer minimum	Loyer maximum
<b>Bureaux</b>		
Neufs	140	162
Anciens rénovés	91	130
Anciens non rénovés	48	63
<b>Entrepôts et locaux industriels</b>		
Neufs	NS	NS
Anciens rénovés	37	49
Anciens non rénovés	18	31

Prix de vente par m <sup>2</sup> en euros HT (prix hors frais et selon équipement)	Limoges ville Communes périphériques	
	Prix minimum	Prix maximum
<b>Bureaux</b>		
Neufs	NS	NS
Anciens rénovés	1 153	1 579
Anciens non rénovés	440	657
<b>Entrepôts et locaux industriels</b>		
Neufs	NS	NS
Anciens rénovés	NS	NS
Anciens non rénovés	235	540

## La redynamisation des centralités

VILLE DE LIMOGES CU Limoges Métropole - Limoges Habitat

Limoges Métropole poursuit la mise en œuvre de son projet de territoire en accordant une attention particulière à l'habitat.

Cette ambition se traduit, depuis fin 2023, par une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) étendue aux 20 communes du territoire. Elle permet aux propriétaires éligibles aux aides de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) de solliciter un accompagnement technique et financier pour leurs projets d'adaptation à la perte d'autonomie, d'amélioration énergétique, ou de résorption de la salubrité/indignité avec un abondement de ces aides par Limoges Métropole et une prime en cas d'utilisation de matériaux biosourcés. Ce nouveau dispositif prévoit aussi d'accompagner les copropriétés pour des travaux de rénovation énergétique.

Dans le cadre plus large de sa politique de renouvellement urbain, le projet de territoire prévoit aussi la nécessité d'inscrire des actions en fonction des stratégies de redynamisation du centre-ville de Limoges et de revitalisation des centralités périphériques en déprise.

Pour Limoges, cette volonté se traduit par une reconduction de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) adossée à l'acte 2 d'Action cœur de ville (ACV) qui permet de concentrer les moyens et de coordonner l'intervention des acteurs. Ainsi se poursuit l'Opération de restauration immobilière (ORI), imposant la réhabilitation globale de 16 immeubles très dégradés. De plus, les actions déjà mises en œuvre par la ville de Limoges seront intensifiées sur les « entrées de ville » à savoir l'avenue du Général-Leclerc / place Carnot au nord, et les avenues Georges-Dumas / De-Lattre-de-Tassigny au sud. Les aides au ravalement de façades et à la reconversion des rez-de-chaussée commerciaux vacants avec l'abondement de Limoges Métropole vont y être déployées ainsi que le ravalement obligatoire place Carnot. La volonté est de provoquer un réel effet levier dans la réalisation de ces travaux pour créer une transformation visible et rapide de ces quartiers. Enfin, sur le secteur nord, la commune et l'EPCI associent leurs compétences pour lancer, d'ici 2025, le permis de louer afin de combattre le mal-logement et les marchands de sommeil.

En parallèle, les centralités du Palais-sur-Vienne, Verneuil-sur-Vienne, Saint-Just-le-Martel, Solignac, Eyjeaux et Aureil, marquées par une perte d'attractivité, vont également être accompagnées dans une dynamique de revitalisation, grâce à une même approche globale des usages. Sur le volet habitat, le périmètre de renouvellement urbain existant dans l'OPAH pour le centre-ville de Limoges, est étendu aux centres-bourgs du Palais-sur-Vienne, Saint-Just-le-Martel et Solignac. Ce dispositif prévoit une démarche proactive mais également des aides renforcées aux propriétaires occupants ou bailleurs ainsi que des primes de Limoges Métropole en cas de sortie de vacance, de fusion de petites typologies pour créer une offre plus adaptée à la demande ou encore d'accession à la propriété dans l'ancien avec travaux lourds de rénovation.

La mobilisation de l'ensemble des acteurs est essentielle pour la reconquête du bâti existant.

Les bailleurs sociaux participent à ces enjeux de renouvellement urbain par la création de logements locatifs sociaux en requalifiant des immeubles privés dégradés. Limoges habitat, office public rattaché à Limoges Métropole, va engager plusieurs opérations d'acquisition-amélioration comme place Carnot et rue Porte Panet à Limoges, l'ancienne école et l'EPHAD du Palais-sur-Vienne, en centre-bourg de Rilhac-Rancion ainsi qu'en démolition-reconstruction à Condat-sur-Vienne. La réhabilitation de l'ancien hôtel-restaurant de Saint-Just-le-Martel, achevée en 2023, est la dernière réalisation de ce type, très qualitative et idéalement localisée en centre-bourg.

Dans un contexte de raréfaction des fonciers, ces démarches de revitalisation peuvent faire émerger de réelles opportunités pour les porteurs de projets privés. Des réalisations ont déjà été menées sur des immeubles identifiés dans l'ORI à Limoges, rue Haute-Vienne et rue des Arènes.

Limoges Métropole, la ville de Limoges et Limoges habitat partagent les mêmes ambitions et mettent en commun leurs compétences ainsi que leurs moyens pour accélérer la redynamisation des centralités des communes et plus largement l'attractivité de notre territoire.

## 2024, l'année des changements brutaux

ÉRIC BONNET et HERVÉ HINDRE Crédit Agricole Centre Ouest

L'année 2023 a été marquée par une inflation forte qui a présenté des signes de détente en fin d'année, un mouvement suivi à l'identique par les taux d'intérêt des crédits. Si les fluctuations sont connues et alimentent régulièrement les discussions, jamais une soudaineté et une amplitude telles que celle de l'année dernière ne se sont produites.

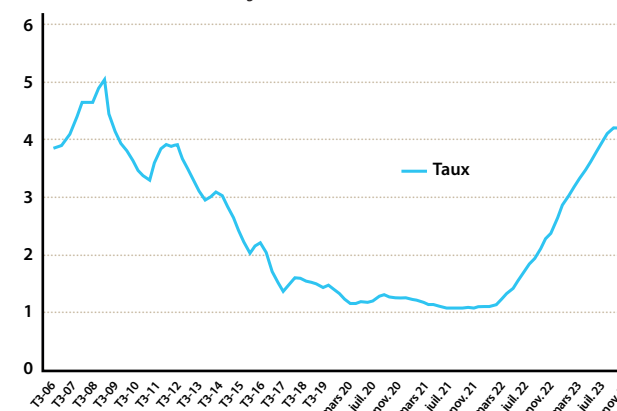
Ces hausses réjouissent les épargnants qui voient l'intérêt de confier la part non consommée de leur budget pour la faire fructifier. N'oublions pas que le taux du livret A, élément de référence, est passé de 0,50 % en février 2020 à 3 % au 1<sup>er</sup> février 2023 soit un rapport de 1 à 6 en 3 ans ! Cette ressource permet, comme l'ensemble de l'épargne, de financer les projets des clients qui souhaitent investir. Il était donc prévisible que les taux des crédits connaissent une hausse. Pour autant, celle-ci n'a pas été affectée du même coefficient multiplicateur puisque l'augmentation ressort aux environs de 4. Les dispositifs aidés par l'État - prêts à taux zéro et ECO PTZ - ont été reconduits, voire intensifiés, pour orienter les dépenses en matière d'immobilier vers la transition énergétique. Rappelons que le métier de banquier consiste à collecter de l'épargne pour la transformer en crédit. En 2023, c'est 129,5 milliards d'euros de crédits Habitat qui ont été consentis, soit le niveau de 2015, après un niveau en 2021 et 2022 ayant dépassé les 200 milliards d'euros, soit une baisse de l'ordre de 40 %. Pour la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Centre Ouest, la baisse a été contenue à 26 %, pour autant le montant des réalisations toutes catégories confondues a dépassé le milliard d'euros. En parallèle, le nombre de transactions dans l'immobilier a chuté de 20 % en 2023 pour atteindre

870 000 transactions. L'accompagnement des projets sur notre territoire a donc été identique aux années passées.

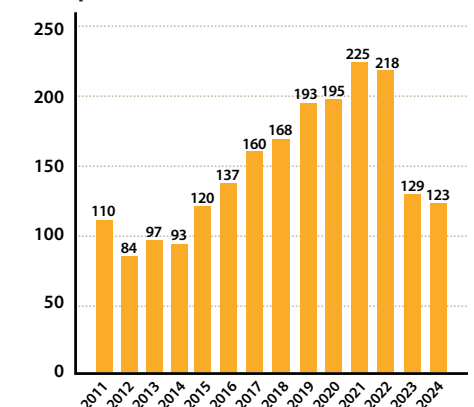
Ces chiffres permettent de battre en brèche les idées affichées par certains sur la prétendue frilosité des établissements bancaires. Pour autant, la réalité de la hausse affecte les budgets des ménages et rend le financement des projets immobiliers moins aisé. Pour continuer à dynamiser le marché de l'immobilier, les investisseurs doivent cibler des biens aux surfaces moins vastes. Cela peut amener à se porter acquéreur d'un appartement avant une maison. Cette étape permet de se constituer un autofinancement facilitant la réalisation de projets immobiliers. L'amélioration de la qualité des biens dits « énergivores » est aussi un enjeu essentiel afin de répondre aux attentes des acquéreurs et des vendeurs. À chaque période, il convient de s'adapter car les changements sont de plus en plus fréquents dans le monde qui nous entoure. La crise sanitaire et les confinements successifs ont fait apparaître des besoins « d'espace », de terrains, de campagne. De cette période, le télétravail s'est accéléré laissant augurer un retour vers les territoires plus sécurisés et conjuguant l'utile et l'agréable. Notre territoire présente de vrais arguments et conserve son attractivité grâce à un prix au mètre carré rendant l'accession à la propriété plus abordable. Aussi, nous devons rester optimistes et favoriser la réalisation des projets pour dynamiser notre économie. Nos actions restent orientées depuis longtemps dans le but de valoriser notre territoire, les projets de ses habitants et de ceux qui sont attirés pour y vivre. La Haute-Vienne présente de vrais atouts, soyons-en convaincus.

Les taux de crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA



Production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers (en Mds d'€)







# J'ÉCORÉNOVE MON LOGEMENT TELLEMENT SIMPLE QUE VOUS ALLEZ ENFIN VOUS LANCER

ESTIMATION DES TRAVAUX, DES AIDES, DES FINANCEMENTS, ANNUAIRES D'ARTISANS AGRÉÉS :  
PRÉPAREZ VOTRE PROJET EN MOINS DE 10 MINUTES SUR [J-ECORENOVE.CREDIT-AGRICOLE.FR](https://www.j-ecorenove.credit-agricole.fr)

J'ÉCORÉNOVE  
MON LOGEMENT

