



# IMMOGAGNANT

Tour d'horizon de  
l'immobilier en  
Europe et aux USA

## L'avantage de la Logistique

---

Investir dans  
l'immobilier  
logistique (et la  
supply chain)

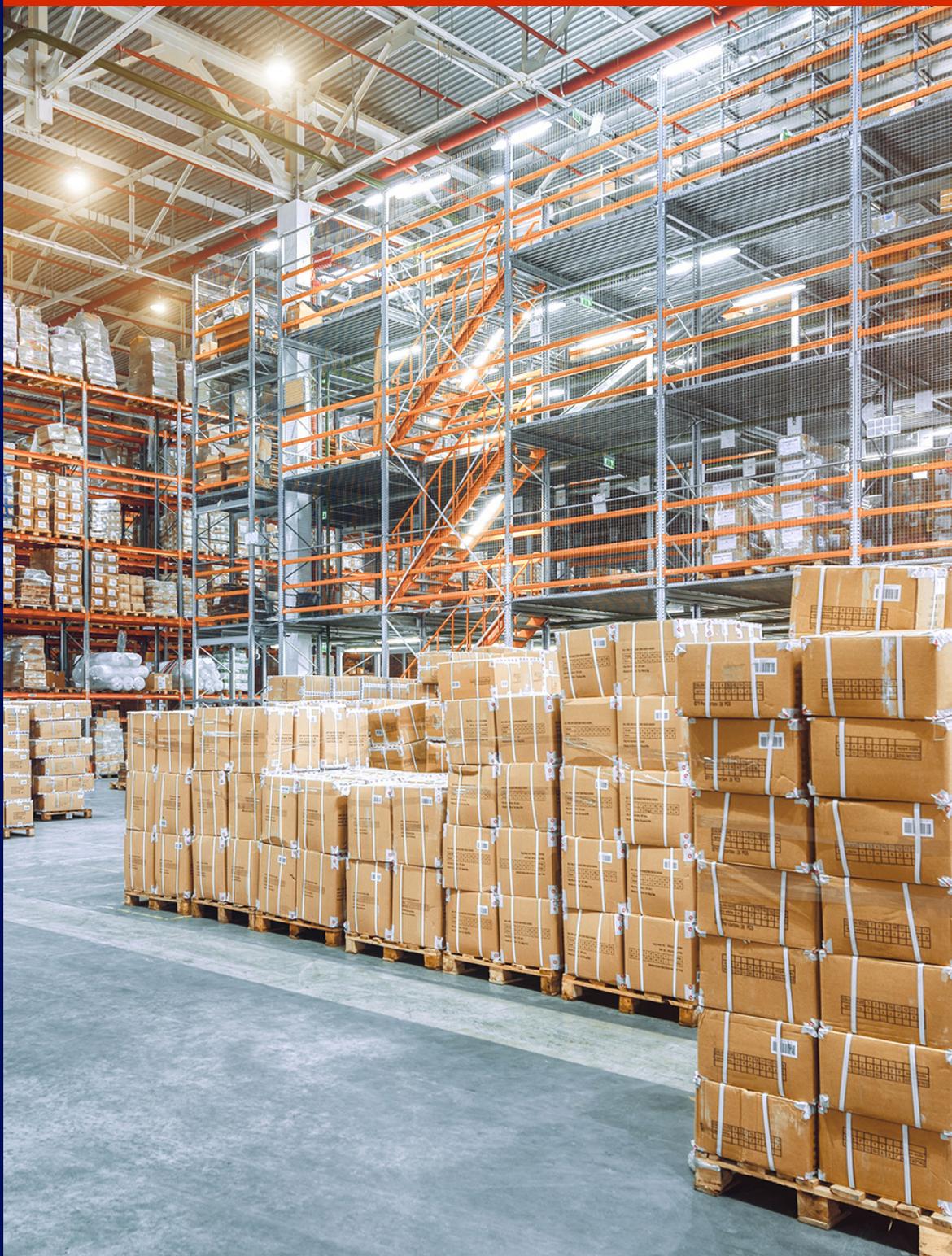
---

Comprendre  
l'effondrement  
de la capacité  
d'emprunt !

---

Investir au  
Montenegro

---



---

# Sommaire

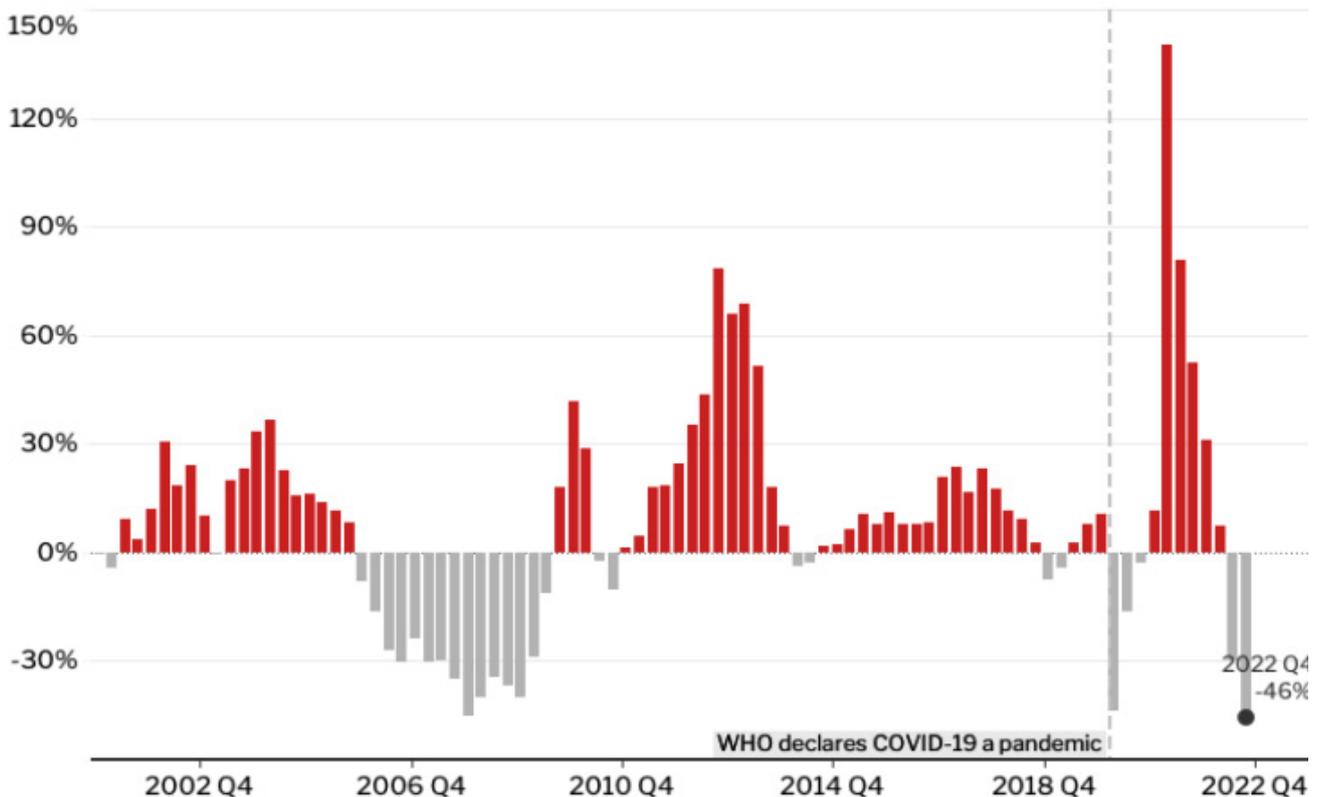
- p.3-8**      **PARTIE 1**  
**Tour d'horizon de l'immobilier** en Europe et aux  
USA
- p.9-16**      **PARTIE 2**  
**Investir dans l'immobilier logistique** (et la supply  
chain)
- p.17-21**      **PARTIE 3**  
**Comprendre l'effondrement de la capacité  
d'emprunt !**
- p.22-34**      **PARTIE 4**  
**Investir au Montenegro**

# Tour d'horizon de l'immobilier en Europe et aux USA

**L'état des taux se resserre sur l'Europe**, la contraction de l'activité dans le secteur immobilier prend des proportions historiques aux Etats-Unis (vous l'avons déjà largement commenté dans nos précédentes éditions, aucune embellie ne se dessine) et l'onde de choc est de plus en plus perceptible de ce côté-ci de l'Atlantique. En dehors de la «logistique», **la récession** - certains parlent d'éclatement d'une méga-bulle - **n'épargne presque aucun compartiment** : ni le locatif destiné aux particuliers, ni les murs de boutique et les centres commerciaux, ni les promoteurs, ni le BTP... et les banques voient également voient leur activité de prêts hypothécaires s'effondrer.

## Investor Home Purchases Fell Most on Record in Fourth Quarter

Year-over-year change in number of U.S. homes bought by investors



Source: Redfin analysis of county records

REDFIN

*Record de la chute des achats immobiliers aux USA au cours du dernier trimestre 2022*

La chute est abyssale sur 12 mois aux Etats-Unis (avec -46% en mars, voir tableau), et cela ne va pas s'arranger avec le coup de stress de la mi-mars sur les banques régionales qui sont justement leader sur le « mortgage » (crédit immobilier hypothécaire - aussi bien pour les emprunteurs individuels que pour les investisseurs immobiliers institutionnels) et sur les prêts « CRE » (immobilier commercial et de bureau) avec 54% de part de marché (loin devant les « family offices » avec 10%).

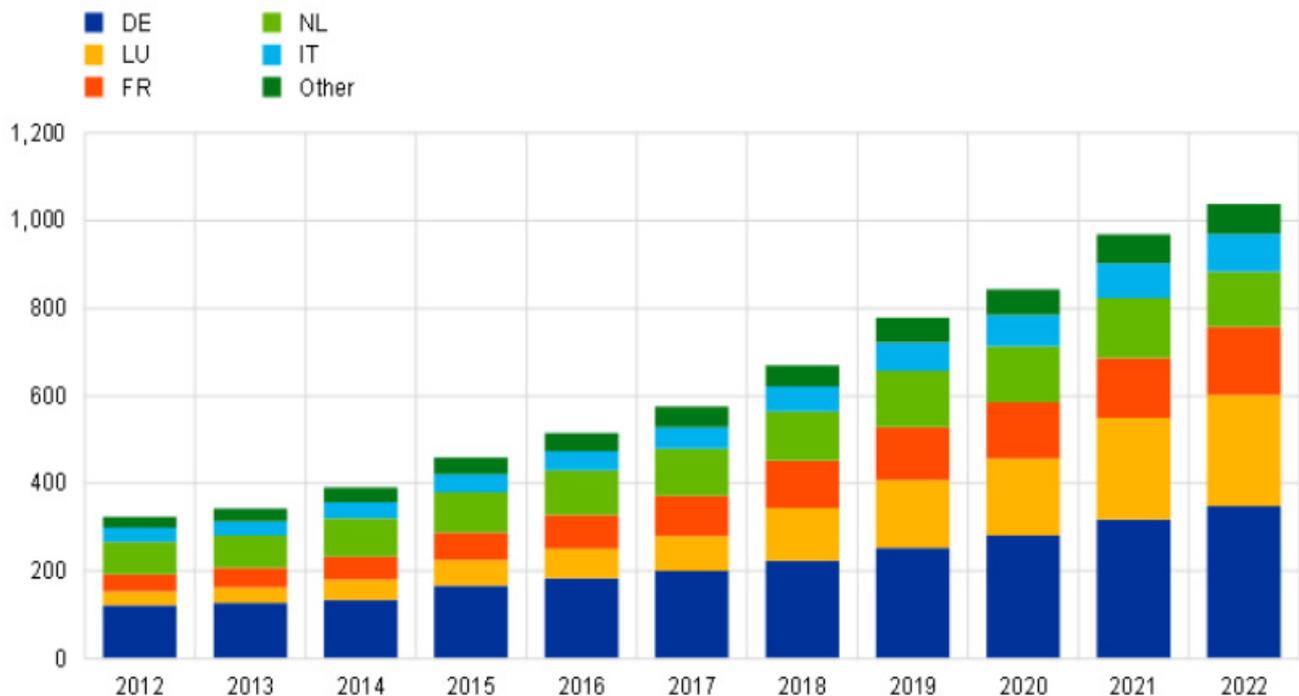
Les « CRE » représentent 30% des volumes de prêts accordés par les banques « non systémiques » américaines. Le ratio est un peu moins impressionnant dans la zone Euro mais l'encours atteint pour la 1<sup>ère</sup> fois de l'histoire la barre symbolique des 1.000MdsE, dont 60% rien que pour l'Allemagne et le Luxembourg.

Mais surtout, les encours ont triplé sur le vieux continent en seulement 10 ans : c'est vertigineux... et la crise du Covid est venue freiner brusquement la demande, ce qui est problématique vu les programmes de construction engagés de 2012 à 2019 sur la base de projections qui ne sont plus guère pertinentes.

## Growth of REIFs and their share of the euro area and national CRE markets

### a) Net asset Value

(EUR billions)

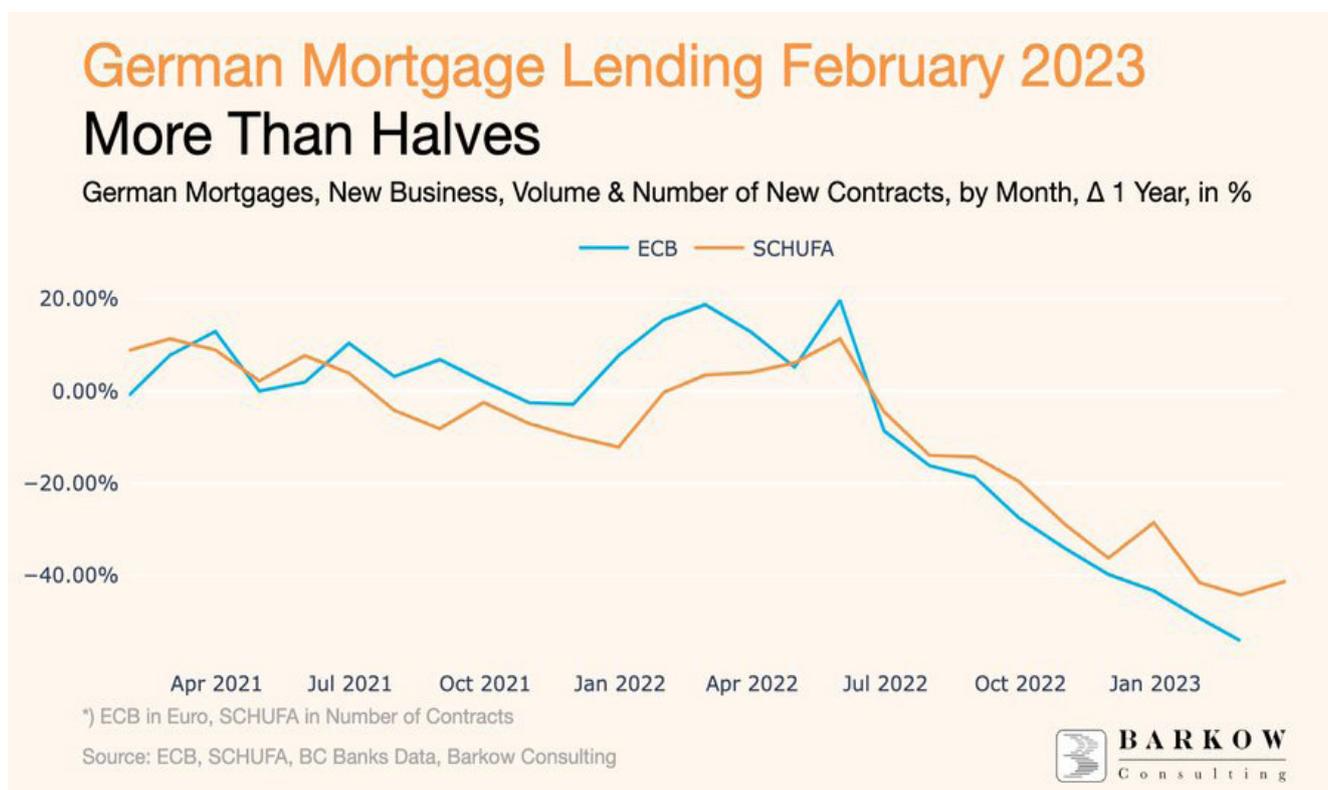


Croissance de la valeur des fonds d'investissement immobiliers en zone Euro

De quoi inquiéter la Banque Centrale Européenne (BCE) qui souligne que « l'instabilité dans ce secteur du crédit pourrait avoir des implications sur la stabilité du système financier au sens large et de l'économie réelle ».

**Le secteur de l'immobilier « logistique » échappe encore à ces vents contraires.** Mais il y a plus alarmant et cela se passe désormais directement à nos frontières et non pas à 6.000 kilomètres outre-Atlantique.

La trajectoire de l'immobilier outre-Rhin s'apparente à une chute libre : les volumes de crédit se contractent de -54 % en février (selon les derniers chiffres disponibles) par rapport au T1 2022. Pour comparaison, en France la baisse de production n'est que de -30 %.



#### *Chute des crédits immobiliers hypothécaires en Allemagne*

**Le score du mois de mars sera encore pire**, par effet de base, compte tenu du record de dossiers approuvés l'an dernier à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre (32,3 Md €), alors que la FED s'apprêtait à lancer son cycle de resserrement monétaire... dont tout le monde comprenait qu'il sonnait la fin de l'argent facile, et quasi gratuit, la BCE n'ayant pas d'autre choix que d'imiter sa consœur américaine, après avoir réussi à temporiser 3 mois de plus.

---

Le total des nouveaux prêts hypothécaires n'a atteint que 12 milliards d'euros en février 2023, le plus faible total depuis plus de 12 ans (février 2010)... mais en « relatif », c'est encore bien plus faible compte-tenu de l'inflation des prix de l'immobilier (qui ont pris +60 %).

En nombre de transactions immobilières financées, **c'est quasiment -30 % par rapport au creux de la vague de la période de la crise grecque...** du jamais vu depuis le début des années 90.

Pour les institutionnels du secteur, les 8 semaines du 2 février au 28 mars ont été cauchemardesques, avec notamment une chute de -45 % (entre 28,3 et 15,3<sup>E</sup>) du titan européen Vonovia (le N°1 par la taille de son patrimoine, composé de 500.000 logements depuis le rachat fin mai 2021 de son principal concurrent, le géant berlinois Deutsche Wohnen, pour 18MdsE).

Après avoir inscrit un plancher historique vers 15<sup>E</sup> (soit une capitalisation d'à peine 12,5MdsE pour une valeur immobilière de 40MdsE), le titre vient de repasser au-dessus de 17<sup>E</sup> et son rendement recule symétriquement de 10 % vers 9,50 %.

Un tel rendement qui représente plus de 4 fois celui des « Bunds » (de 2,2 % à 2,40 % depuis mi-mars) et 2 fois celui des SCPI en France (4,25 % en moyenne, 4,85 % pour les meilleures en 2022) **pourrait ressembler à « l'affaire du siècle » mais le maintien d'un dividende à 1,5<sup>E</sup> est tout sauf garanti.**

Le groupe doit en effet réaliser de lourds investissements de réhabilitation et d'optimisation des performances énergétiques, le coût de l'argent étant passé de 0 à 350Pts de base en 9 mois, bientôt à 400 Pts de base, et le coût des matériaux ayant flambé de +20 % en 18 mois.

La récente crise bancaire va rendre les établissements de crédit beaucoup plus frileux et Vonovia doit refinancer une dette de près de 43MdsE adossée à un actif dont la valeur est en train de se déprécier au rythme le plus rapide observé depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 (16 ans).

Les prix de l'immobilier résidentiel en Allemagne ont chuté de 3,6 % en rythme annuel fin 2022 selon Destatis, une première depuis les -3,8 % du 1<sup>er</sup> trimestre 2007.

**Ce qui se passe en Allemagne - presque simultanément avec les Etats-Unis - préfigure t'il un dégonflement de la bulle immobilière en France, comme cela avait été le cas en 2008 ?**

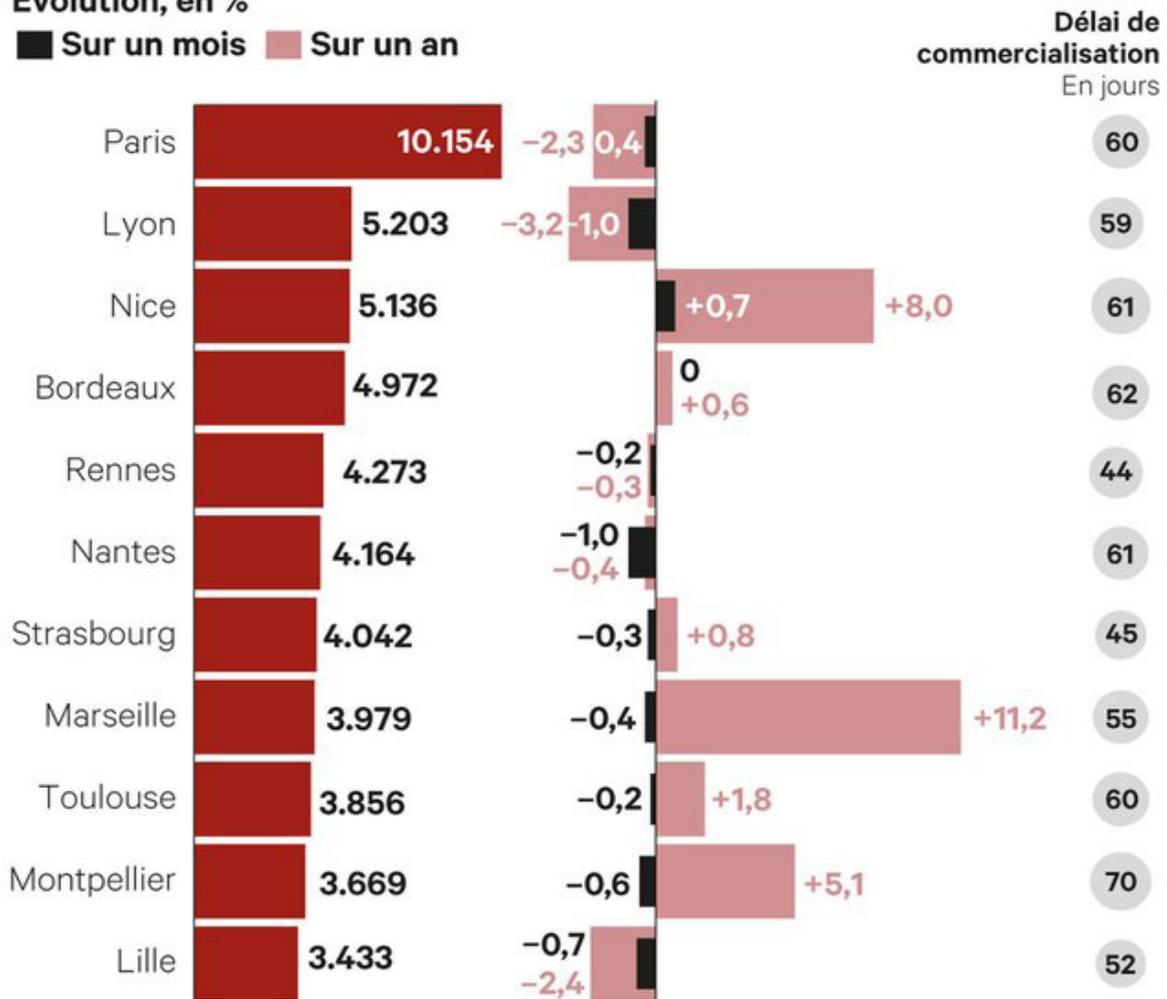
Pour l'heure, cela se passe beaucoup mieux en France : selon la dernière étude de *Meilleursagents* les prix reculent mais à un rythme beaucoup plus modéré (environ -0,6 %).

## Les prix dans les grandes villes

Prix moyens (appartements et maisons), en euros par m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> mars 2023

Evolution, en %

■ Sur un mois ■ Sur un an



SOURCE : MEILLEURS AGENTS - « LES ÉCHOS »

---

**Le mouvement est donc « global » car aucun marché - sauf l'ultra luxe parisien, la côte d'Azur avec Nice et Marseille - n'échappe à la correction :** Paris est, sans surprise, orienté à la baisse (-2,3 % par rapport aux sommets de janvier 2022), Lyon affiche le plus lourd repli (-3,2 %), Bordeaux ne recule que de -1,2 %.

La baisse frappe la totalité des communes du top 10 (-0,5 %) puis du top 50 (-0,2 %, c'est sans précédent depuis 2014).

Les zones rurales, qui depuis l'épidémie de coronavirus jouaient le rôle de locomotive du marché, voient leur prix baisser (-0,4 % depuis mars 2022).

# Investir dans l'immobilier logistique (et la supply chain)

**La crise sanitaire de 2020 a constitué un formidable accélérateur de l'histoire économique avec l'avènement du télétravail à une échelle massive, marquant un tournant irréversible.**

Il a été rendu possible d'une part par la dématérialisation et la numérisation d'une grande partie des tâches mais aussi par les progrès symétriques de la logistique qui s'est définitivement imposée comme un secteur vital pour notre société. Il l'était de longue date pour les besoins en approvisionnement des grandes surfaces et des commerces de première nécessité ; est venu s'y ajouter le boom du e-commerce et le développement des livraisons à domicile.

Même si nos habitudes de consommation avaient déjà commencé à évoluer avec les nouveaux canaux de distribution, la crise sanitaire a eu un effet accélérateur digne d'une mini révolution industrielle.

Alors que les actifs logistique et le secteur de la « supply chain » représentaient moins de 10 % des investissements en France en 2017, **les 2 réunis pèsent désormais 25 % du volume global d'investissement : record historique !**

L'attrait des investisseurs pour les actifs immobiliers logistiques reste très élevé mais cela a conduit à certains excès qui sont en train d'être corrigés : cela devrait faire réapparaître de nombreuses opportunités, à condition, de se montrer un peu patient car tous les actifs boursiers sont en haut de cycle, avec un récent re-test des records absolus par le CAC40 et le SBF-120, l'Euro-Stoxx50 n'étant qu'à 2 % de ses sommets de janvier 2020.

Si le commerce en ligne a cessé d'être hégémonique il y a 1 an, cela importe peu pour la « supply chain » car le commerce de détail - qui remonte la pente - dépend lui aussi de l'efficacité de la logistique : la perte de chiffre d'affaires concerne la « messagerie » (DHL, Chronopost) et l'industrie de l'emballage (et des entreprises comme Raja). Une des clés de l'efficacité, c'est l'automatisation : les fabricants de robots peinent à faire face au gonflement de leur carnet de commande, afin de gérer les flux de marchandises, pour stocker/répartir les colis. **En tant qu'actif immobilier, les entrepôts devraient mieux résister que l'immobilier « commercial »** (bureaux, centre commerciaux) en 2023.

---

## Quels sont les avantages d'un investissement dans des actifs logistiques ?

Le secteur de la logistique représente aujourd'hui près de 10 % du PIB français avec 200 milliards d'euros de chiffres d'affaires.

Un grand bond en avant s'est produit en 2020, avec un volume d'investissements équivalent à celui des 10 précédentes années d'activité !

La tendance s'est confirmée en 2021 : 4,26 millions de m<sup>2</sup> (dont 240 opérations supérieures à 5000 m<sup>2</sup>) ont été commercialisés sur notre sol, soit +6 % par rapport à l'année précédente.

Un chiffre bien supérieur à la moyenne quinquennale qui s'établit à 4 millions de m<sup>2</sup>. **La surprise, c'est que la supply-chain -en tant qu'outil- s'est montrée très efficace malgré une brutale sur-sollicitation** : il y a eu beaucoup d'anecdotes faisant état de pénuries de pièces et de matériaux durant les confinements mais les problèmes se situaient en amont.

C'est-à-dire dans les pays producteurs et exportateurs, en particulièrement en Chine avec des fermetures à répétition des principaux ports.

La « supply chain » a donc été perturbée par une rupture des importations et non par des dysfonctionnements liés à une insuffisance de dimensionnement à l'échelle nationale.

**Nos outils logistiques ont résisté à l'augmentation des volumes à gérer, la qualité de livraison a même été maximisée** (délais de livraison plus courts ; livraison à domicile ou en click and collect) et cela rendu possible grâce à des investissements massifs dans la construction d'entrepôts XXL.

Un des plus grands de France, construit pour la chaîne LIDL, est en train d'être livré à la sortie « Ablis » de l'autoroute A-10. Avec ses 100.000M<sup>2</sup>, il est même indentifiable depuis un avion de ligne volant à haute altitude, tout comme ceux de La Redoute (110 000 m<sup>2</sup> près de Cambrai) ou de Seb (100 000 m<sup>2</sup> à Bully-les-Mines), implanté dans la région Hauts de France.

A l'autre bout du spectre (par la taille), il faut aussi souligner la multiplication des petits entrepôts situés au cœur des villes, sous forme de zones de stockage dédiés, d'espaces souterrains, dépôts intégrés à des commerces physiques, d'espaces multi-fonctionnels, etc.

---

## Quelle rentabilité pour l'immobilier logistique (petits et grand format) ?

**Les actifs logistiques affichent actuellement des taux de rendement bien plus rémunérateurs que les actifs immobiliers classiques** (entre 5,3 % et 8 %, contre 3,5 % pour un actif résidentiel).

Une fois sorti de terre (par des entreprises du BTP classiques), ces actifs demandent peu de frais d'entretien, d'aménagement ou de rénovation, en revanche, les coûts énergétiques ne sont pas neutres, de même que la hausse du coût de l'endettement. Ce dernier aspect permettra d'établir qui est solide et qui a trop misé sur la croissance externe en surpayant les cibles.

La consolidation actuelle commence à faire le tri entre les actifs logistiques intéressants et sûrs pour les investisseurs (avec une stratégie d'acquisition rentable et peu risquée) et ceux qui ont beaucoup bénéficié d'un effet de mode et d'une vision idéalisée du secteur dans le cadre du développement de l'E-Commerce.

**Les loyers restent clairement orientés à la hausse sur l'ensemble des territoires, et particulièrement en Île-de-France et en Rhône Alpes :** le loyer « prime » s'établit à 60 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an dans la première région et de 55 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an dans la seconde.

Cette hausse des loyers confirmée en 2022, est renforcée par la hausse prévisible des indices locatifs (selon René Jeannenot, Directeur du Pôle Logistique de BNP Paribas Real Estate Transaction).

En tant qu'investisseurs, les fonds nord-américains sont majoritaires, loin devant nos SCPI.

**L'évolution des usages prédit un avenir favorable pour les actifs logistiques :**

Avant la crise sanitaire de 2020/2021, le commerce en ligne affichait déjà une trajectoire exponentielle et assurait un positionnement solide des actifs logistiques sur le marché immobilier.

Les habitudes de consommation qui se sont installées (ou se sont confirmées) durant cette période tendent à se pérenniser. **Pour les investisseurs, le marché est encore loin d'être arrivé à maturité.** La démondialisation qui s'amorce va conduire un rééquilibrage de la chaîne logistique avec une logique de proximité.

Des filières de production plus courtes, cela signifie moins d'autoroute.

---

## **A l'image de la répartition de la population : les disparités sont fortes selon les régions.**

L'Île-de-France et les Hauts-de-France (carrefour Royaume Uni/Bénélux) sont sans surprise les régions les plus densément équipées : elles représentent à elles deux, 50 % du volume placé en 2021, soit respectivement 1.190 000 m<sup>2</sup> et 1.010 000 m<sup>2</sup>, ça tient à peu de choses. La région parisienne a connu une excellente dynamique ces derniers mois et représente à elle seule 1/3 des transactions en France.

La région du Nord de la France avait réalisé une année 2021 exceptionnelle, avec 35 transactions pour plus de 1 millions de m<sup>2</sup> mis en exploitation, soit 3 fois plus qu'en 2020 !

Par ailleurs, 7 implantations sur le sol français ont affiché une taille de plus de 500 000 m<sup>2</sup> en 2021 et c'est là aussi un record.

- La région Rhône-Alpes vient 3<sup>ème</sup> position avec 380 000 m<sup>2</sup> placés, mais elle souffre toujours de la rareté des offres existantes (contraintes liées à la non-artificialisation des sols) et notamment de l'absence de futurs développements (la construction d'un nouveau lien ferroviaire Lion/Turin pourrait cependant changer la donne dans quelques années).
- L'Arc atlantique, avec 370 000 m<sup>2</sup> placés, est caractérisé par un nombre important de transactions, dont la taille moyenne dépasse légèrement les 10 000 m<sup>2</sup> (aucune transactions XXL sur ce territoire s'étendant de Nantes à Bordeaux).
- Le Centre-Val de Loire, avec Orléans, a connu pour la troisième année consécutive, une excellente dynamique avec près de 350 000 m<sup>2</sup> placés. Enfin, la région PACA et basse Vallée du Rhône connaît une performance en demi-teinte avec l'un de ses scores les plus faibles de ces dernières années, soit 270 000 m<sup>2</sup> commercialisés pour seulement 19 opérations.

## **En France, les entrepôts de « classe A » représentent la majorité des transactions :**

Parmi toutes les transactions du secteur logistique en France en 2021, les entrepôts de « classe A » (10.000M<sup>2</sup> et plus), constituent près de 90 % du volume global (dont 1/3 d'implantations clés en main) et les opérations XXL (jusqu'à un demi-million de M<sup>2</sup> dans une zone dédiée) s'accroissent : 20 opérations (de plus de 40 000 m<sup>2</sup>) ont été enregistrées, soit un volume de près d'1,3 million de m<sup>2</sup>, en forte augmentation par rapport à 2020.

---

Si le niveau de l'offre globale disponible peut paraître importante, l'offre de « classe A » ne représente que 3,4 millions de m<sup>2</sup>.

Conséquence, le niveau de l'offre neuve, immédiatement disponible, reste faible : seulement 380 000 m<sup>2</sup> et ce malgré la livraison importante de nouvelles plateformes. Et sa répartition géographique est très hétérogène : les secteurs, Rhône-Alpes, Vallée du Rhône, Paca ou encore Bordeaux sont particulièrement impactés par le manque d'entrepôts immédiatement disponibles.

## Qui investit dans l'immobilier logistique, comment y accéder en tant que particulier ?

La logistique est clairement affaire d'institutionnels spécialisés et les américains se taillent la part du lion : 51 % des transactions ont été réalisées par des grands fonds US comme Valor, BentalGreenOak, Clarion ou Crossbay.

Viennent ensuite les fonds asiatiques qui ont fait une percée remarquable en 2021, pour représenter ainsi 17 % des volumes.

Les Allemands sont à l'origine de 10 % des investissements et se positionnent de préférence sur des actifs Core + (c'est-à-dire ESG et affichant de bonnes performances énergétiques).

Et ex-aequo avec les Allemands, **nous trouvons les SCPI françaises qui enregistrent des collectes records auprès du grand public**, avec près de 10 % du volume global.

Globalement, les opérations lancées « en blanc » (sans acquéreur ferme et définitif) rencontrent un vrai succès et qui représentent environ 27 % de la demande placée et se commercialisent à un taux de rendement de 5,25 % environ, en fonction de l'emplacement.

La plupart des opérations « en blanc » sont très bien situées et présentent ultérieurement un risque locatif faible, avec un taux d'occupation moyen proche de 95 %.

**Il existe enfin un autre véhicule d'investissement bien particulier baptisé FPCI :** Il s'agit du Fonds professionnel de Capital Investissement ou d'une « SLP » (Société de Libre Partenariat) qui s'adresse plus volontiers aux grandes fortunes, souvent au travers d'un « family office » et qui bénéficie d'un traitement fiscal favorable.

---

Sous réserve de conserver ses parts pendant au moins 5 ans, une personne physique se verra exonérée de l'impôt sur les plus-values en cas de cession (hors prélèvements sociaux).

En outre, un tel placement est exclu du champ de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

### **Conclusion :**

**Nos abonnés se focaliseront sur les SCPI de logistique** qui investissent dans toutes les infrastructures permettant d'assurer la gestion des activités de e-commerce et des enseignes de distribution plus traditionnelles : entrepôts, centres de tri ou de stockage, locaux d'activités... et peuvent espérer un rendement moyen de 5 % (et jusqu'à 9 % pour de SCPI très spécialisées comme Activimmo mais dont il est difficile de jauger les performances sur la durée faute d'antériorité supérieure à 5 ans pour la plupart d'entre elles).

Et pour ceux que cela frustrerait d'être confronté à un choix relativement limité, voici une façon complémentaire d'investir dans les actifs logistiques et le secteur de la « supply chain ».

## **Pourquoi alors ne pas miser sur les spécialistes de la gestion de la «supply chain» et du fonctionnement des entrepôts ?**

Il n'existe pas d'entreprises françaises spécialisées dans les automatismes ou les logiciels de gestion de stocks cotées à Paris, ce qui nous oblige à traverser la Manche pour investir sur OCADO ou Autostore.

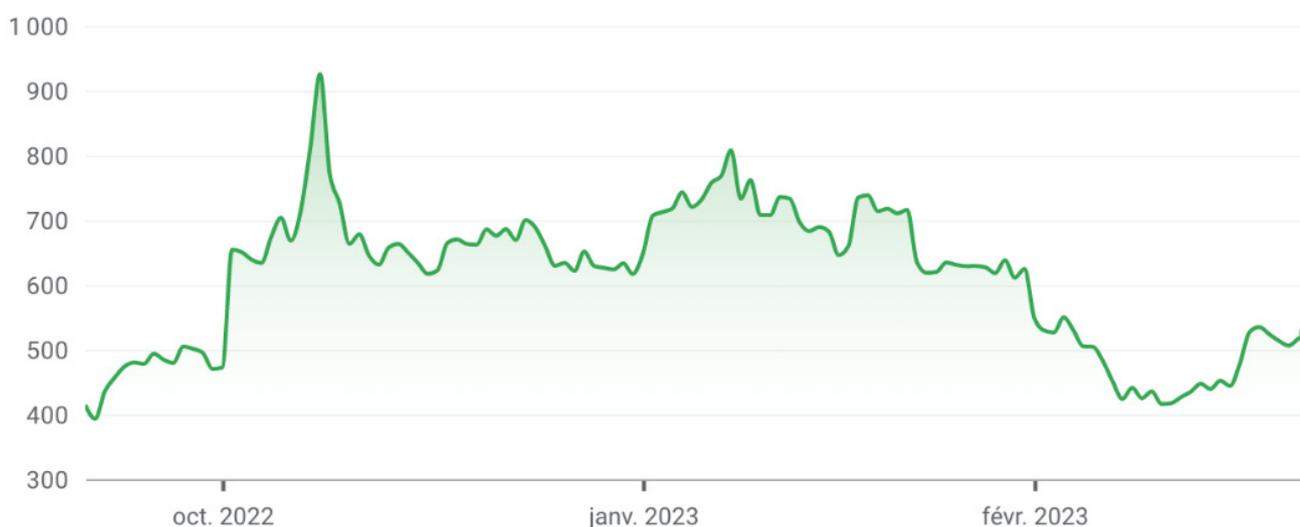
**Ocado Group plc** : Code ISIN : GB00B3MBS747 // ticker : OCDO

C'est le n°1 britannique de la distribution en ligne de produits alimentaires (75 % du chiffre d'affaires) et des solutions pour le e-commerce (25 %).

L'entreprise crée il y a 20 ans exploite des plateformes technologiques de distribution alimentaire en ligne -comme «Smart Platform»- et développe de solutions logistiques (gestion des données clients, solutions logicielles intégrées, livraisons, etc.) pour le e-commerce (25 %). Sa licence « Smart Platform » a été vendue au groupe français Casino en novembre 2017, à la chaîne de supermarchés canadienne Sobeys en janvier 2018, à la société de distribution américaine Kroger en mai 2018, à l'australien Coles Group en mai 2020.

Ocado détient une filiale spécialisée dans le commerce de détail britannique -Ocado.com- qui est co-détenue à 50/50 % avec Marks & Spencer.

**Le point d'attention, c'est que ce groupe est une grosse PME et fortement dépendante de la conjoncture au Royaume Uni (97,3 % du CA) puisque ses 10 centres de préparation de commandes sont implantés dans l'île et sa clientèle presque exclusivement britannico-britannique.**



*Cours d'Ocado sur les 6 derniers mois*

Parti d'un cours de 29 Livres (2.900Pence) en janvier 2021, Ocado était tombé à 4,1£ (410Pence) le 15 mars dernier, un niveau voisin de début janvier 2018, avant de rebondir un peu au-delà des 5£ en 1 mois.

La société réalise un chiffre d'affaires de 2,5Mds£ pour un résultat net de 422 millions de £ et est donc profitable.

Son cours a été plombé par un litige avec AutoStore AS qui accusait Ocado de violer 4 de ses brevets, bien que 2 de ces revendications aient été invalidées par l'Office européen des brevets. Le verdict de la Haute Cour du Royaume-Uni blanchit Ocado du viol des 2 brevets restants le 30 mars.

La tendance boursière demeure baissière à moyen et long terme mais pourrait s'inverser à la hausse au-delà de la récente résistance des 5,60£ (560Pence), avec pratiquement aucune résistance avant 800Pence (8£), ce qui était son cours pas plus tard que mi-janvier 2023, le titre ayant buté à plusieurs reprises sur 930Pence de mi-août à mi-novembre 2022.

**Le scénario d'un gain de +60 % par rapport au cours actuel -ou +43 % par rapport à 560P- n'a donc rien d'extravagant « techniquement », mais la conjoncture britannique, l'inflation et les taux élevés constituent de façon évidente un frein depuis plusieurs trimestres : disons qu'à 500 Pence c'est peut-être maintenant « dans les cours ».**

## **AUTOSTORE HOLDINGS LTD. (BMG0670A1099 AUTO)**

AutoStore Holdings Ltd. est spécialisé dans la conception, la fabrication et la commercialisation de robots et de systèmes automatisés utilisés pour le stockage et la gestion des marchandises dans les entrepôts.

**Contrairement à Ocado, le groupe norvégien coté à la bourse d'Oslo est très diversifié géographiquement** avec 28,4 % de son C.A aux Etats Unis, 19,6 % en Allemagne, 20 % dans les autres pays d'Europe, 17,5 % dans les pays Scandinaves (hors Norvège qui ne pèse que 5 %), 7 % en Asie.

Le chiffre d'affaires estimé pour 2023 serait de 723Mns\$ pour un résultat de 190Mns : cela ferait ressortir le PER à près de 40 fois, ce qui est très élevé et même comparable aux valeurs du «luxe». Le titre est enfermé depuis la mi-janvier au sein d'un corridor 20/24NOK (couronne norvégienne), après avoir doublé de valeur depuis un plancher de 11NOK mi-septembre.



**La configuration qui illustre parfaitement le scénario de la «reprise en V» pourrait déboucher sur une accélération en direction de 35NOK en cas de franchissement d'une résistance située à 25,5NOK, soit un bon +40 % de potentiel haussier.**

# Comprendre l'effondrement de la capacité d'emprunt !

## Une brève histoire récente des taux

Aucun épargnant n'est passé à côté de la hausse significative des taux d'intérêt, et encore moins lorsque l'on est emprunteur !

En 2021 les taux d'intérêt directeurs en Europe étaient encore négatifs à -0.50 % ! Une époque qui semble déjà loin, terriblement loin.

Tout commence avec le Covid et le choc d'offre qui s'accompagne d'un choc de demande. Enfermés pendant des mois en raison des confinements, les ménages veulent consommer, rattraper le temps perdu et faire avancer les projets qu'ils avaient mais mis sous cloche compte tenu de la pandémie.

Les états, partout à travers la planète ont maintenu la solvabilité des ménages avec les « *quoi qu'il en coûte* ». Résultat, à la sortie de la phase aigüe du Covid, les difficultés de production et logistiques viennent créer un choc d'offre. On manque de tout, ce sont les pénuries, les prix montent.

A ce premier choc économique, va venir s'ajouter dès la fin février 2022 la guerre en Ukraine, l'explosion des prix de l'énergie et une nouvelle flopée de pénuries et des hausses de prix très significatives.

Alors que la Russie vient d'envahir l'Ukraine les taux directeurs en Europe sont toujours négatifs et vont le rester jusqu'en juillet 2022. C'est à l'été 2022 que tout bascule en Europe et que la BCE hausse le ton et les taux face à une inflation qui s'envole et explose menaçant la stabilité économique. Pour la première fois depuis 2011, Christine Lagarde qui préside aux destinées monétaires de la zone euro va décider une hausse de taux de +0.50 amenant les taux à 0.

Depuis les hausses se sont succédées à un rythme effréné. Le rythme le plus élevé de l'histoire de la BCE.

---

## Les trois taux

La BCE peut agir sur trois taux d'intérêt principaux :

- Le taux d'intérêt des opérations principales de refinancement.
- Le taux de la facilité de prêt marginal applicable aux prêts au jour le jour accordés aux banques.
- Le taux de la facilité de dépôt.

Depuis le 22 mars dernier, les taux d'intérêt des opérations principales de refinancement, de la facilité de prêt marginal et de la facilité de dépôt sont de 3,50 %, 3,75 % et 3,00 %.

Nous sommes passés en moins d'un an, de juillet 2022 à mars 2023 de -0.5 % à +3.50 %.

## Du choc inflationniste au choc de taux !

Nous vivons donc un choc de taux consécutif au choc inflationniste.

**Ce choc de taux a de très nombreuses conséquences économiques qui ne se sont pas encore totalement matérialisées** car ce que l'on appelle la transmission de la politique monétaire nécessite en moyenne entre 12 et 18 mois avant que les hausses (ou les baisses) de taux ne produisent des effets macro-économiques.

Pourtant, l'immobilier neuf a déjà réagi avec un effondrement des ventes, mais également des mises en chantier avec des baisses allant jusqu'à 50 % (-30 % en moyenne dans le collectif).

Pour l'immobilier ancien, les ventes baissent et les prix corrigent également. Sensiblement, mais ce n'est rien par rapport au potentiel de baisse si l'on prend en considération des niveaux de prix de départ très élevés avant la hausse des taux et l'effondrement de la capacité d'endettement des ménages.

## Prenons l'exemple (délibéré) d'un couple gagnant 9 000 euros !

Vous allez me dire qu'un couple qui gagne 9 000 euros nets par mois, ce n'est pas la moyenne nationale. Justement ! C'est sans doute les cas de figure les moins sensibles à la hausse des taux, car le reste à vivre est évidemment « conséquent ». Imaginons donc un couple de cadres aisés d'une ville.

En Juin 2022 pour une mensualité de 3 000 euros par mois (33% de taux d'endettement) **ils pouvaient emprunter 655.498 euros sur 20 ans** car un bon dossier pouvait se faire financer à 0.95 % !

Puis les taux sont montés à 3%. A ce moment-là, **ils ne pouvaient plus qu'emprunter 540 933 euros.**

Aujourd'hui avec des taux directs à 3.50% les taux d'emprunt immobiliers évolueront inéluctablement vers les 4%. A ce niveau de 4% toujours pour une mensualité de 3 000 euros par mois, **la capacité d'emprunt n'est plus que de... 495.066 euros sur 20 ans.**

Ci-dessous vous pouvez visualiser les 3 simulations que nous venons d'évoquer.

### Simulation 1 taux à 0.95%

Rechercher la capacité d'emprunt	
Capital emprunté :	655498 €
Taux d'intérêt annuel :	0,95 %
Durée de remboursement :	240 mois
Montant mensuel :	3000 €
Coût total :	64502 €
<input type="button" value="Calculer"/> <input type="button" value="Nouveau Calcul"/>	

### Simulation 2 taux à 3%

Rechercher la capacité d'emprunt	
Capital emprunté :	540933 €
Taux d'intérêt annuel :	3 %
Durée de remboursement :	240 mois
Montant mensuel :	3000 €
Coût total :	179067 €
<input type="button" value="Calculer"/> <input type="button" value="Nouveau Calcul"/>	

## Simulation 3 taux à 4%

Rechercher la capacité d'emprunt	
Capital emprunté :	495066 €
Taux d'intérêt annuel :	4 %
Durée de remboursement :	240 mois
Montant mensualité :	3000 €
Coût total :	224934 €
<input type="button" value="Calculer"/> <input type="button" value="Nouveau Calcul"/>	

## Tableau récapitulatif

0.95%	655 498 €
3%	540 933 €
4%	495 066 €

La perte de capacité d'emprunt dans un tel contexte et dans un tel cas de figure (où l'on parle par exemple de gens aisés en mesure de faire une acquisition à Paris) est de 160 432 € ! Cela représente environ 24 % du prix actuel et cela vous donne une bonne approximation de l'ajustement des prix nécessaire pour permettre la réalisation de la transaction.

**Vous vous en doutez, les prix n'ont pas baissé d'autant** dans le même temps.

## La règle du coût du crédit final ?

En gros le prix à terme de votre crédit peut être résumé avec la règle suivante.  
**Coût du crédit = les taux de la BCE +0.6 %.**

## Conclusion

Ce que nous avons essayé de démontrer ici c'est que d'une part la capacité d'emprunt des ménages était en train de s'effondrer mais qu'en plus **il est possible de calculer cette baisse de capacité avec précision pour chaque 1% de taux en plus.**

---

En effet, chaque hausse des taux de 1 % ou 100 points de base c'est environ 8,3 % de baisse de capacité d'emprunt... or, les taux de la BCE se dirigent vers 4 %.

Passer de 1 % à 4 % c'est 300 points de base de plus et c'est  $8.3 \% \times 3 = 24,9 \%$  de baisse de capacité d'emprunt en moyenne depuis juillet 2022.

En moins d'un an, **les hausses successives de taux d'intérêt décidées par la BCE viennent de réduire de presque 25 % la capacité moyenne d'emprunt.** C'est considérable et cela ne peut qu'avoir des répercussions majeures sur le marché immobilier, des répercussions que nous ne voyons encore qu'à peine, car il s'agit d'un marché à inertie.

Basiquement on peut en conclure que les prix pourraient baisser de 25 % environ en moyenne dans les prochains mois.

**La réalité sera sans doute plus complexe et plus nuancée, notamment en raison des DPE.** On peut imaginer que les prix des biens de qualité notés de A à D restent relativement stables ou baissent légèrement alors que les prix des biens moins favorablement classés (de E à G) verraient leurs prix chuter plus lourdement.

De façon plus précise, ce sont actuellement, 17,5 % de biens de « seconde main » à la vente dans les agences qui sont classés « F » ou « G », mais c'est une moyenne nationale car à Paris cette proportion peut monter à 40 % dans certains quartiers. C'est également le cas dans les centres-villes historique de la plupart des grandes métropoles : les biens classés « G » sont impropres à la location et ne peuvent intéresser que des investisseurs capables de les réhabiliter à moindre coût. En l'occurrence, il s'agira des entreprises ayant les reins solides et disposant de partenaires « tous corps de métier » performants. Afin de réaliser des économies d'échelle et de maximiser les gains à la revente, ils privilégieront les immeubles (ou de grosses maisons anciennes pouvant être divisées en 6, 8 ou 10 appartements de type F1 ou F2) au détriment des biens « au détail ».

**Ce qui est certain, c'est que le marché immobilier est « crédit-dépendant ». 95 % des acquisitions sont réalisées à crédit. Quand la capacité d'emprunt s'effondre, l'ajustement des prix devient inévitable.**

Le recul demeure modeste (-1 % à Paris/Ile de France), mais ce n'est qu'une question de temps.

# Investir au Montenegro



<https://ousetrouve.net/ou-se-trouve-montenegro-ou-est-situe-montenegro/>

Contrairement à la Croatie, avec sa longue façade maritime -très touristique- sur l'Adriatique, que tout le monde sait situer sur une carte (c'est en face de l'Italie, quasiment sur la même latitude que la Toscane), **le Monténégro est beaucoup moins connu des voyageurs** - et beaucoup moins fréquenté à la belle saison - de telle sorte que le mètre carré - pour un agrément très comparable en termes de climat- est beaucoup plus abordable.

Y réaliser un investissement immobilier peut être une opportunité intéressante : alors que la Croatie commence à « saturer ».

**Le Monténégro s'impose comme une destination touristique en pleine croissance**, avec une petite différence : il n'est pas réservé qu'aux amateurs de vacances balnéaires, avec des parcs naturels en moyenne montagne qui permettent de trouver un peu de fraîcheur l'été.

*Selon les statistiques de 2021, le Monténégro a accueilli environ 1,2 million de touristes, tandis que sa population résidente est d'environ 622 000 habitants.*

Le pays propose des prix de l'immobilier relativement bas comparativement aux stations balnéaires Croates... et italiennes de l'autre côté de l'Adriatique (qui ont moins de charme).

---

Des personnalités telles que Novak Djoković, Vlade Divac et Sergio Ramos ont acheté de l'immobilier dans le pays pour se reposer sur la côte monténégrine. Pedrag Mijatović, ancien joueur et directeur du Real Madrid, est même voisin de résidence dans le village de Krašići. Le propriétaire de Chelsea, Roman Abramovitch, est un habitué du Monténégro où il possède une villa dans le sud du pays et amarre son yacht dans les Bouches de Kotor.

Avant d'être élu président, Donald Trump s'est intéressé au marché immobilier monténégrin.

Des personnalités telles que les sœurs Williams, Michael Schumacher, Tina Turner, Beyoncé et Jay-Z, Claudia Schiffer, Madonna, ainsi que de nombreux autres ont également séjourné dans le pays, contribuant ainsi à sa popularité actuelle.

Un Français, et pas n'importe lequel, a été nommé ambassadeur de la culture monténégrine dans le monde entier : Gérard Depardieu, ami du président monténégrin, Milo Đukanović.

## LA LANGUE

La langue officielle du pays est le Monténégrin. Mais c'est en fait la langue serbe qui est pratiquée au Monténégro avec juste quelques différences dans la prononciation de certains mots et avec des expressions et termes locaux. La manière de parler la langue est d'ailleurs semblable en Bosnie-Herzégovine voisine.

**Parler la langue locale a de nombreux avantages** : meilleur accueil, respect et possibilité d'agir sur un territoire plus vaste et plus rapidement. Les pays qui étaient autrefois unis possèdent une diaspora mondiale influente, souvent de retour en tant que touristes ou investisseurs. Avec des compétences à partager, votre réseau peut devenir exponentiel.

Si vous ne parlez pas cette langue, il pourrait être difficile de communiquer avec les habitants locaux. Pour effectuer certaines formalités importantes dans le cadre de votre entreprise, telles que l'ouverture d'un compte bancaire, vous devrez recourir aux services d'un interprète si vous ne maîtrisez pas la langue monténégrine.

Il y a une ambiance détendue et méditerranéenne qui se ressent dans la devise monténégrine : **la vie passe avant le travail.**

Les Monténégrins masculins ont la réputation de ne pas être pressés de trouver un emploi mal rémunéré, selon leurs dires, tandis que les femmes travaillent autant que possible.

---

La majorité cherche à vivre du tourisme, offrant des hébergements, des transports, des activités de loisirs et de la restauration. Il n'est pas surprenant de voir autant d'étrangers dans ce petit pays avec des mentalités différentes.

La plupart des «étrangers» travaillant ici sont en réalité d'ex-Yougoslaves, des Serbes, des Bosniaques et des Albanais. Cependant, de nombreuses nationalités se mélangent, car les investisseurs viennent de pays très divers.

## LA MONNAIE

Depuis 2006, le Monténégro utilise l'Euro comme monnaie, malgré sa récente séparation de la Serbie. Le Monténégro a ainsi choisi d'utiliser l'euro afin d'attirer une clientèle aisée, sans pour autant faire partie de l'Union Européenne. Cette stratégie a été mise en place par le dirigeant du pays, Milo Đukanović, dans le but de créer une sorte de «Monaco» des Balkans.

## LA RELIGION & LES VALEURS

La majorité de la population monténégrine est orthodoxe depuis longtemps, même lorsque l'Empire ottoman avait le contrôle de la région, le Monténégro a résisté et refusé de se convertir à l'Islam.

**Les minorités de Serbes, Roms, Albanais, Croates, Russes, Bosniaques, Ukrainiens, Allemands, Autrichiens, etc. vivent ensemble paisiblement au Monténégro,** sans avoir connu de conflits interethniques sur leur territoire contrairement aux autres républiques ex-yougoslaves.

## LE CLIMAT

Le Monténégro bénéficie d'un climat méditerranéen agréable, ponctué de quelques orages impressionnants qui offrent un spectacle fascinant.

L'hiver est agréable sur le littoral (quasiment aucun jour de gel) mais plus rude en montagne. Il y a beaucoup de neige l'hiver pour les amateurs : en quelques heures de route depuis une plage de Tivat, vous pouvez skier à Žabljak ou Kolašin.



*Paysage montagneux monténégrin*

---

**Le Monténégro est aussi un pays idéal pour les sports d'hiver, avec des prix moins bien moins élevés qu'en France, en Suisse ou en Autriche** (seule la Bulgarie permet de skier moins cher).

La « belle saison » commence dès le mois de mai avec 19 degrés dans l'eau et jusqu'à 26 degrés en juillet-août.

## LES PLAGES

Les plages sont un élément clé de la destination touristique du Monténégro. Il y a différents types de plages, notamment des plages de sable fin à Ulcinj, des plages de sable à Budva et des plages de galets. Certaines plages sont sauvages et d'autres sont équipées d'infrastructures telles que des échelles pour entrer dans l'eau.



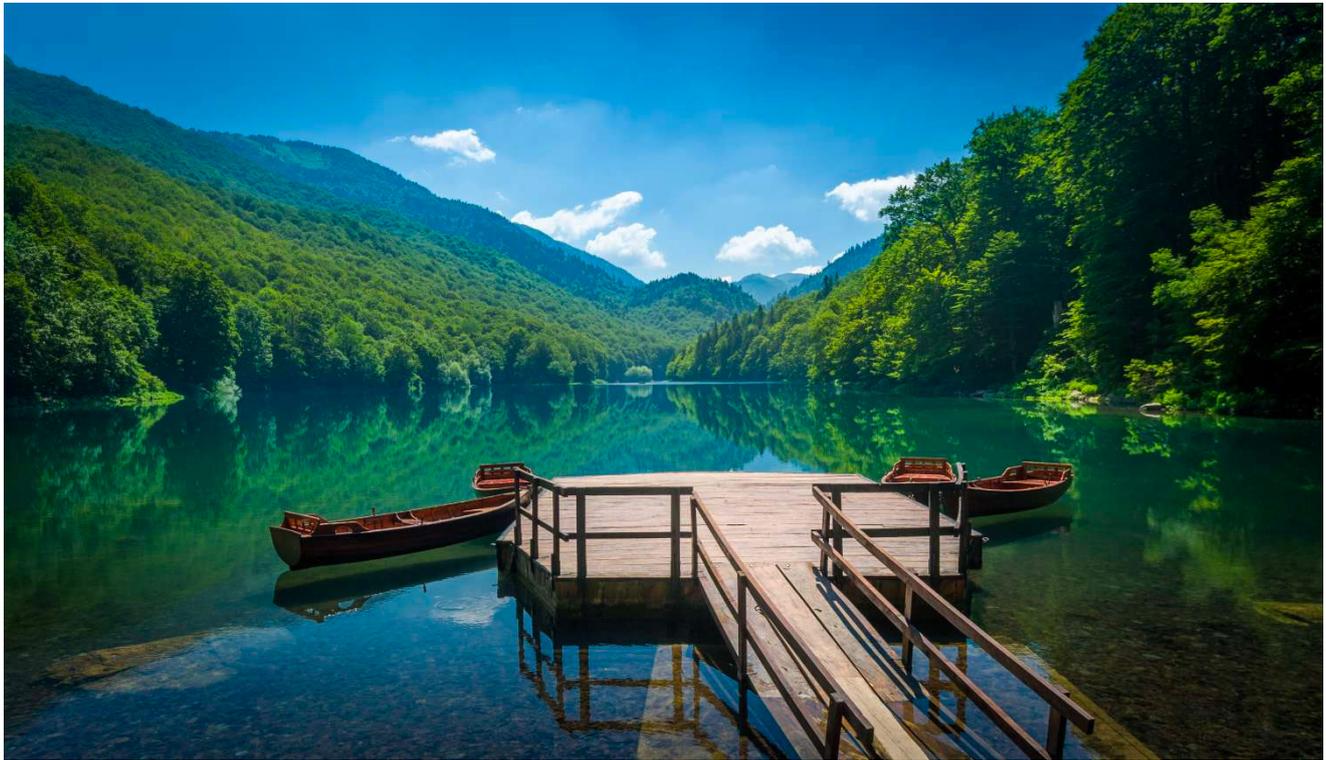
*Une des plages à Budva*

Une particularité des plages au Monténégro est la présence de plages privées et payantes, qui offrent des services tels que des douches et un personnel à disposition. Bien que certains touristes puissent être choqués par cela, les prix sont souvent raisonnables et ces plages sont très bien entretenues.

---

## **MONTAGNE et LACS... encore des possibilités de baignade.**

Le Monténégro ne se résume pas seulement à ses plages pour le tourisme balnéaire. Le plus grand lac des Balkans, le lac Škadar, se trouve également au Monténégro. C'est une destination incontournable pour la pêche à la mouche et l'observation des oiseaux.



*Parc national Biogradska Gora*

Le parc national Biogradska Gora et le parc du Durmitor sont également des destinations populaires pour la randonnée et la photographie.

Le canyon de la rivière Tara, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, offre également une expérience unique pour les amoureux de la nature et les aventuriers. La rivière Tara est célèbre pour sa pureté et sa clarté et est surnommée «La Larme de l'Europe». Elle est une destination incontournable pour le rafting et le kayak.

Le pont de Đuđevica Tara, construit en 1940, est un symbole du canyon de la rivière et est considéré comme l'une des plus belles constructions en arche du pays.

Pour tout faire et profiter pleinement du pays, certes « compact » d'un point de vue géographique, il faudrait y passer au moins deux mois, voire y vivre toute l'année.

Pour ceux qui choisiraient de devenir « résidents », voilà de quoi se pencher sérieusement sur la question : **le Monténégro offre un programme d'acquisition de citoyenneté par investissement immobilier à partir de 350 000 euros dans certaines zones géographiques, sans test de langue... et ce « Golden Passeport » peut être obtenu en 6 mois (c'est-à-dire à peu près le temps qu'il faut pour prendre possession de son bien après « réservation »).**

## LES VILLES PRINCIPALES :

### Podgorica : la capitale

Podgorica est la capitale du Monténégro, avec une population d'environ 200.000 hab, elle est considérée comme une grande ville de province. Elle est située à seulement une heure de la côte Adriatique et proche des stations de ski. L'ouverture de l'autoroute en direction de Bar permettra d'accélérer l'accès aux stations balnéaires de la côte en moins d'une heure.

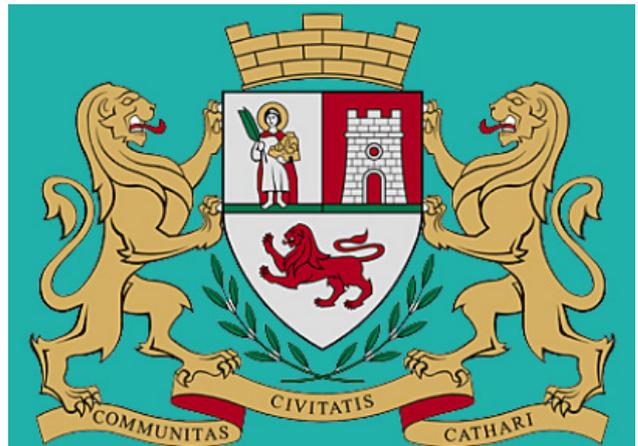


Podgorica a subi des bombardements pendant la Seconde Guerre mondiale, mais a été reconstruite sous la période yougoslave avec de grands immeubles bétonnés gris.

Depuis les années 90, la ville a évolué vers un nouveau visage avec de nouvelles tendances architecturales incorporant le verre et l'acier, avec pour objectif de devenir une capitale moderne. Les prix à Podgorica sont moins onéreux que sur la côte, et le site [www.montenegropulse.com](http://www.montenegropulse.com) propose une liste d'activités à faire dans la capitale.

## Kotor

Kotor est une ville située dans la baie (ou Fjord) de Kotor, et elle est considérée comme l'une des plus belles villes du pays. Entourée de montagnes et de remparts du Moyen Âge, Kotor est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1979. Kotor est également connue pour sa vie nocturne animée, ainsi que pour son port de plaisance accueillant de nombreux yachts et bateaux de croisière.



La ville est un point de départ idéal pour des randonnées dans les montagnes environnantes, ainsi que pour des excursions en bateau dans la baie de Kotor.

En somme, Kotor est une ville fascinante, riche en histoire et en culture, qui mérite d'être visitée lors d'un séjour au Monténégro... et y investir près du port de plaisance permet de se sentir comme dans un des spots les plus huppés de la « Riviera », à moins de 2.000<sup>€</sup> le M<sup>2</sup>. Mais il y a encore plus « hype » avec...

## Tivat

Située elle aussi dans la baie de Kotor, elle est connue pour son port de plaisance de luxe, Porto Montenegro, qui attire les yachts et les touristes fortunés. Et le très gros « plus », c'est que cette cité balnéaire possède également un aéroport international qui donne presque le sentiment de se rendre en jet privé à quelques minutes de son lieu de villégiature.

Les prix peuvent monter à plus de 2.500<sup>€</sup> dans les zones les plus attrayantes (vue sur le port).

## Les meilleurs endroits pour un achat immobilier :

De nombreux étrangers souhaitent s'installer dans le pays et ils privilégient sans surprise marchés les plus attractifs qui se trouvent sur la côte (dans des villes telles que **Herceg Novi, Kotor, Tivat, Budva** et **Ulcinj**) et sur la péninsule de **Luštica**, située à l'entrée des Bouches de Kotor (la région abrite quelques-unes des plus belles plages du pays et un golf).

**Luštica** était autrefois un site militaire stratégique, mais l'État a vendu une partie des terrains à des investisseurs étrangers pour des projets immobiliers d'envergure, y compris une marina très prisée.

---

## Processus d'achat

Acheter un bien immobilier au Monténégro peut être une opportunité intéressante car il est possible d'acquérir un bien avec une vue sur un paysage classé patrimoine de l'UNESCO pour un prix allant de **40 000 à 60 000 euros**, avec vue sur la mer et entièrement meublé. Toutefois, il convient de noter que des frais supplémentaires tels que les taxes (3 % du prix total) et les frais de transaction (notaire, traducteur, banque, etc.) sont à prévoir.

### **Faites-vous conseiller et accompagner par une agence :**

En ce qui concerne les agences immobilières, il existe différents types d'agences, locales ou étrangères, avec des niveaux de professionnalisme variables. Privilégiez celles qui offrent des descriptions détaillées, des visites virtuelles, un contrat de vente clair et concis et vous accompagnent jusqu'à la signature chez le notaire.

Il est important de noter que la plupart des agents parlent couramment l'anglais, mais pour ceux qui ne parlent pas cette langue, **il est possible de faire appel à des francophones sur place ou à des traducteurs franco-monténégrins ou franco-serbes à des tarifs abordables.**

### **L'achat immobilier au Monténégro se déroule généralement en plusieurs étapes.**

Tout d'abord, l'acheteur doit trouver un bien immobilier qui correspond à ses critères et à son budget. Il peut le faire en consultant des agences immobilières (effectuez des « visites virtuelles » pour vous mettre dans l'ambiance, certaines agences le proposent).

Une fois que l'acheteur a trouvé le bien qui lui convient, **il doit signer un contrat de réservation** et verser un acompte pour réserver le bien immobilier. **Le contrat de réservation** détaille les termes et conditions de la transaction et fixe une date de finalisation de l'achat.

**Ensuite, l'acheteur doit engager un avocat pour s'assurer que toutes les vérifications nécessaires ont été effectuées sur le bien immobilier.** L'avocat vérifie les documents de propriété, les permis de construction et les règlements locaux pour s'assurer que le bien est en règle.

Une fois que l'avocat a donné le feu vert, l'acheteur et le vendeur signent l'acte de vente devant un notaire. L'acheteur paie le solde du prix d'achat et les frais d'achat, qui comprennent les taxes, les honoraires du notaire et les frais d'enregistrement. Une fois que l'acte de vente est signé, le notaire enregistre le transfert de propriété auprès des autorités locales. L'acheteur reçoit alors les clés et peut prendre possession de sa propriété.

---

Il est important de noter que les procédures d'achat immobilier peuvent varier en fonction de la nationalité de l'acheteur et du type de propriété achetée. Il est donc conseillé de se renseigner auprès des autorités locales **ou de consulter un avocat pour obtenir des informations plus détaillées.**

**Les prix :** (voit tableaux en fin de rubrique)

Les prix au mètre carré au Monténégro varient selon les zones géographiques et les types de biens immobiliers. En moyenne, on peut trouver des appartements à partir de 1 000 E/m<sup>2</sup> dans les villes et les zones plus peuplées, tandis que les prix peuvent atteindre jusqu'à 2 500 E/m<sup>2</sup> pour des biens de luxe avec vue sur mer.

Les prix des maisons sont généralement plus élevés que ceux des appartements et varient entre **1 500 et 3 000 euros/m<sup>2</sup>** (selon la localisation, de l'état du bien, c'est classique).

Pour l'investisseur qui ne cherche pas à se délocaliser physiquement au Monténégro mais seulement une partie de son patrimoine, le rendement locatif brut moyen est d'environ 5% à 7%, bien que ce chiffre puisse varier considérablement en fonction de l'emplacement et des caractéristiques de la propriété.

**Il convient de bien se renseigner sur les coûts d'entretien et les taxes associées qui grèvent le rendement net de l'investissement.**

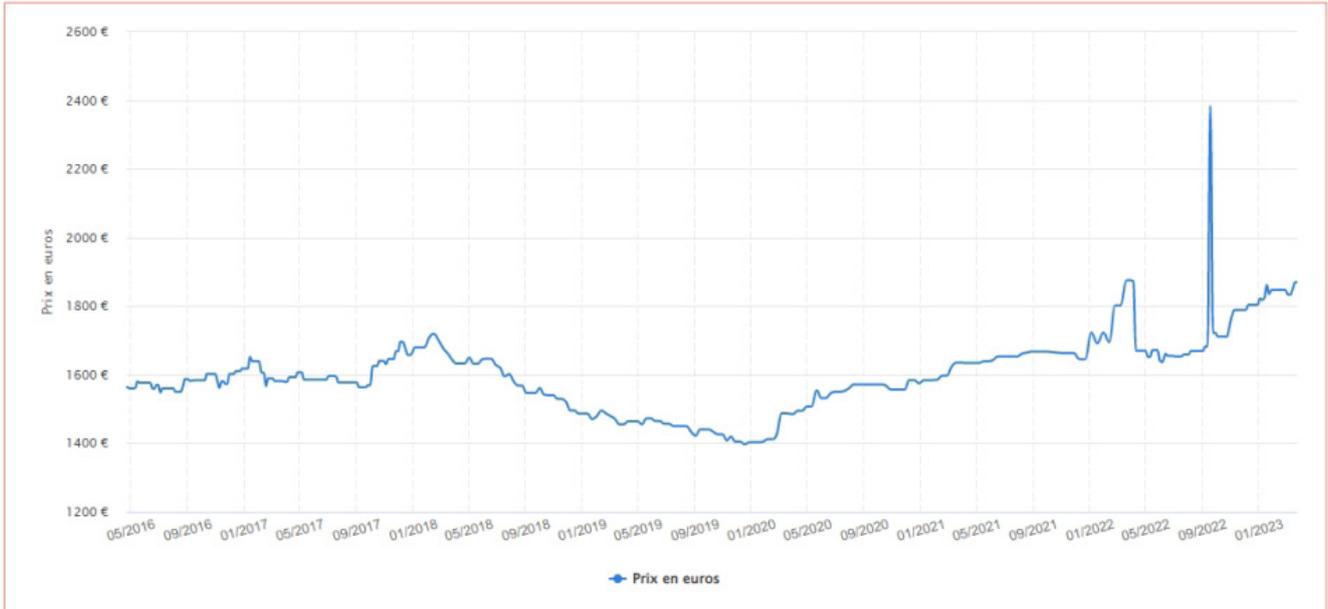
La location saisonnière est une pratique courante sur la côte monténégrine et croate depuis longtemps, même si certains l'ont découverte grâce à Airbnb ou Booking.

Elle est la principale source de revenus des habitants de la région. Pour se démarquer sur un marché très concurrentiel, il est important d'avoir un bien placé, proche de la mer et des commodités, avec un parking et des prestations haut de gamme : même avec des prix au M<sup>2</sup> plafonnant vers 3.000<sup>E</sup> pour le « top du top », la rentabilisation ne sera pas un problème.

En achetant un bien à louer situé à une demi-heure d'un aéroport (Tivat, Kotor, Budva...) une clientèle haut de gamme ne sera pas rebutée par des tarifs de location certes élevés pour le Monténégro mais bon marché pour l'adriatique (surtout si la situation du bien et l'agrément son exceptionnels).

En outre, il est important de considérer que le marché immobilier monténégrin est encore en développement et que les prix peuvent fluctuer considérablement.

## Achat dans le centre : évolution du prix au Monténégro



<https://www.combien-coute.net/prixm2-centre/montenegro/>

## Le prix d'un mètre carré en ville par villes au Monténégro

<b>Bar</b> Prix d'un mètre carré en ville à Bar en 2023 : <b>1533.33 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>	<b>Budva</b> Prix d'un mètre carré en ville à Budva en 2023 : <b>2166.67 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>	<b>Cetinje</b> Prix d'un mètre carré en ville à Cetinje en 2023 : <b>1200 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>
<b>Herceg Novi</b> Prix d'un mètre carré en ville à Herceg Novi en 2023 : <b>2466.67 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>	<b>Kotor</b> Prix d'un mètre carré en ville à Kotor en 2023 : <b>3000 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>	<b>Podgorica</b> Prix d'un mètre carré en ville à Podgorica en 2023 : <b>1722.73 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>
<b>Tivat</b> Prix d'un mètre carré en ville à Tivat en 2023 : <b>2525 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>	<b>Ulcinj</b> Prix d'un mètre carré en ville à Ulcinj en 2023 : <b>1150 €</b>  <a href="#">DÉTAILS</a>	

<https://www.combien-coute.net/prixm2-centre/montenegro/>

## Prix de l'immobilier TIVAT

Devise:

<b>Loyer par mois</b>	<a href="#">Modifier</a>	Gamme
Appartement (1 chambre) dans le Centre-ville	627,27 €	450,00  1 200,00
Appartement (1 Chambre) en Dehors du Centre-ville	422,50 €	300,00  700,00
Appartement (3 chambres) dans le Centre-ville	1 185,71 €	1 000,00  1 400,00
Appartement (3 Chambres) en Dehors du Centre-ville	792,86 €	750,00  850,00
<b>Prix d'Achat d'Appartement</b>	<a href="#">Modifier</a>	
Prix par mètre carré pour l'Achat d'un Appartement dans le Centre-ville	2 525,00 €	2 200,00  3 000,00
Prix par mètre carré pour l'Achat d'un Appartement en Dehors du Centre-ville	2 200,00 €	2 000,00  2 500,00
<b>Salaires et Financement</b>	<a href="#">Modifier</a>	
Salaire Net Mensuel Moyen (Après Impôts)	687,80 €	
Taux d'intérêt hypothécaire en pourcentage (%), par année, pour 20 ans à taux fixe	4,99	4,99

Nombre d'entrées de données au cours des 12 derniers mois: 64  
Nombre de contributeurs différents au cours des 12 derniers mois: 16  
Dernière mise à jour: Mars 2023

<https://fr.numbeo.com/prix-de-l%27immobilier/ville/Tivat-Montenegro>

## Prix de l'immobilier KOTOR

<b>Loyer par mois</b>	<a href="#">Modifier</a>	Gamme
Appartement (1 chambre) dans le Centre-ville	474,53 €	423,60  550,00
Appartement (1 Chambre) en Dehors du Centre-ville	300,00 €	250,00  350,00
Appartement (3 chambres) dans le Centre-ville	683,33 €	450,00  1 000,00
Appartement (3 Chambres) en Dehors du Centre-ville	533,33 €	400,00  700,00
<b>Prix d'Achat d'Appartement</b>	<a href="#">Modifier</a>	
Prix par mètre carré pour l'Achat d'un Appartement dans le Centre-ville	3 000,00 €	2 000,00  4 500,00
Prix par mètre carré pour l'Achat d'un Appartement en Dehors du Centre-ville	1 900,00 €	1 300,00  2 800,00
<b>Salaires et Financement</b>	<a href="#">Modifier</a>	
Salaire Net Mensuel Moyen (Après Impôts)	533,33 €	
Taux d'intérêt hypothécaire en pourcentage (%), par année, pour 20 ans à taux fixe	3,80	3,40  4,00

Nombre d'entrées de données au cours des 12 derniers mois: 26  
Nombre de contributeurs différents au cours des 12 derniers mois: 4  
Dernière mise à jour: Mars 2023

## Prix de l'immobilier PODGORICA

<b>Loyer par mois</b>	<a href="#">Modifier</a>	Gamme
Appartement (1 chambre) dans le Centre-ville	401,58 €	300,00  500,00
Appartement (1 Chambre) en Dehors du Centre-ville	295,62 €	250,00  400,00
Appartement (3 chambres) dans le Centre-ville	695,83 €	500,00  1 200,00
Appartement (3 Chambres) en Dehors du Centre-ville	486,36 €	350,00  800,00
<b>Prix d'Achat d'Appartement</b>	<a href="#">Modifier</a>	
Prix par mètre carré pour l'Achat d'un Appartement dans le Centre-ville	1 762,50 €	1 500,00  2 200,00
Prix par mètre carré pour l'Achat d'un Appartement en Dehors du Centre-ville	1 345,45 €	1 200,00  1 600,00
<b>Salaires et Financement</b>	<a href="#">Modifier</a>	
Salaire Net Mensuel Moyen (Après Impôts)	644,32 €	
Taux d'intérêt hypothécaire en pourcentage (%), par année, pour 20 ans à taux fixe	6,15	4,60  8,00

Nombre d'entrées de données au cours des 12 derniers mois: 164  
Nombre de contributeurs différents au cours des 12 derniers mois: 34  
Dernière mise à jour: Mars 2023

<https://fr.numbeo.com/prix-de-l%27immobilier/ville/Podgorica>

---

Au Monténégro, en tant qu'investisseur étranger, votre pouvoir d'achat est multiplié et vous pouvez réaliser des rêves qui seraient tout simplement impossibles dans les pays d'Europe occidentale et d'Occident.

## FISCALITE

En ce qui concerne la fiscalité au Monténégro, voici quelques informations clés :

- Les investisseurs étrangers bénéficient des mêmes droits et obligations fiscales que les citoyens monténégrins.
- Le taux d'imposition sur les sociétés est de 9 %, applicable aussi bien aux personnes physiques qu'aux sociétés, ce qui est considérablement bas par rapport à d'autres pays européens.
- Il n'y a pas d'impôt sur les dividendes ou les plus-values pour les entreprises étrangères.
- Les revenus locatifs sont soumis à un taux d'imposition de 9 %.
- Les impôts fonciers sont relativement bas, avec un taux moyen de 0,25 % de la valeur du bien immobilier.
- Les pensions de retraite ne sont pas imposées et les droits de succession ne s'appliquent qu'à l'immobilier, avec un taux de taxation allant de 0 à 3 %. Les comptes, les titres et les instruments ne sont soumis à aucun droit de succession.

**Enfin, il est important de noter que le Monténégro a signé des conventions fiscales avec de nombreux pays pour éviter la double imposition.**

**Et le pays se transforme en paradis fiscal si vous avez opté pour le « Golden Passport ».**

Le statut de Permis de Résident (Borovak) est probablement le plus intéressant pour un expatrié européen. Il s'obtient soit par l'achat d'un bien immobilier habitable (d'une valeur de 350.000<sup>E</sup>), soit par la constitution d'une société. **Ce permis est renouvelable chaque année pendant 5 ans, puis ensuite tous les 5 ans, et permet de vivre et/ou de travailler au Monténégro 365 jours par an et de bénéficier des mêmes droits que les citoyens Monténégrins.**

Bien qu'il ait soumis une demande d'adhésion à l'Union Européenne en 2008, le Monténégro n'en fait pas encore partie. Toutefois, il est déjà membre de l'OTAN et de l'Organisation Mondiale du Commerce.

---

Pour assurer une bonne organisation de votre voyage au Monténégro et bénéficier de recommandations utiles, enregistrez-vous sur la plateforme Ariane et prenez connaissance des informations aux voyageurs :

<https://me.ambafrance.org/Conseils-aux-voyageurs>

Pour en savoir plus:

<https://www.montenegro.travel/fr/le-montenegro-un-pays-exceptionnel/villes-du-montenegro/cites-historiques-et-vieilles-villes-du-montenegro>