



IMMOGAGNANT

Vers une Année
Olympique pour
l'Hôtellerie !

Comprendre
la crise du
logement
qui arrive

Investir en
Colombie

Vers une Année Olympique pour l'Hôtellerie !



Sommaire

- p.3-12** **PARTIE 1**
Vers une Année Olympique pour l'Hôtellerie !
- p.13-17** **PARTIE 2**
Comprendre la crise du logement qui arrive
- p.18-30** **PARTIE 3**
Investir en Colombie

Vers une Année Olympique pour l'Hôtellerie !

Le compte à rebours des 33^{èmes} Jeux Olympiques est passé sous la barre symbolique des 500 jours (cérémonie d'ouverture le 2 août 2024, clôture le 18). Les préparatifs s'accroissent et **les organisateurs attendent 16 millions de visiteurs sur Paris**, soit 2 millions de plus qu'une « bonne année » (2019 ou 2022).

Autrement dit 15 % de plus que ce qui est prévu en 2023... mais attention, se baser sur une moyenne est une approche trompeuse : **l'afflux va être concentré sur le mois d'août et une quinzaine de jours au mois de septembre** (jeux paralympiques). On ne parle donc pas d'une augmentation de +15 % sur la base des réservations déjà comptabilisées 2 mois avant la saison estivale 2023 mais de beaucoup plus, de l'ordre de +50 %. Cela va assurer un taux de remplissage record des hôtels à Paris/ Ile de France et du parc locatif d'Airbnb.

Paris était la ville championne du monde en matière de tenue de congrès et rencontres internationales, elle risque de devenir championne olympique des hausses de tarifs locatifs et hôteliers si l'on se fie aux prix des billets pour assister aux épreuves, qui battent déjà tous les records par rapport aux olympiades précédentes (excepté Tokyo puis Pékin pour les J-O d'hiver, avec aucune référence pertinente, les jeux s'étant déroulés à huis clos).

Cela va coûter aussi cher d'obtenir une place avec une bonne visibilité sur la ligne droite des épreuves de sprint au Stade de France que pour un concert des Rolling Stones (le prix des billets de leur dernière prestation au Stade de France le 15 juin 2014 demeure une référence : fourchette 180/800 € et une moyenne de 300 €).

La question que beaucoup se posent est : **les prix s'assagriront-ils après les jeux ?** Ou comme avec l'inflation des carburants et des denrées alimentaires depuis 2021, ce sera le prétexte pour les loueurs et les hôteliers de les maintenir bien au-delà des niveaux de 2024 (pour devenir une nouvelle « référence ») ?

Le tourisme d'affaires peut en effet s'accommoder de prix plus élevés, les voyageurs chinois, privés de déplacement depuis 3 ans, disposent de budgets vacances/ shopping à l'étranger « intacts » : leur pouvoir d'achat potentiel doit leur permettre de couvrir des surcoûts hôteliers considérables.

Selon Pierre Rabadan, adjoint à la Maire de Paris, en charge du sport, des Jeux olympiques et paralympiques et de la Seine (et oui, il serait question que l'on s'y baigne en 2024) : « *Selon les premières études, les Jeux vont drainer une population nouvelle venue pour l'événement (le fameux « tourisme international entrant » en langage administratif) mais les J-0 risquent de dissuader des touristes ayant un profil plus « traditionnel » (orientés culture et fuyant le stress). On restera dans les niveaux de ce que la ville est capable d'accueillir pendant la période d'été.* »

Pierre Rabadan confirme qu'il y aura « une organisation de la ville un peu différente, puisqu'un certain nombre de sites de compétitions seront au cœur de la ville et spécifiquement sur des sites très touristiques, nécessitant des aménagements et des réaménagements provisoires permettant d'accueillir les touristes dans les bonnes conditions, que ce soient ceux qui viendront assister aux épreuves des Jeux Olympiques puis Paralympique, ou ceux qui viendront sans billet ».

On peut aisément imaginer que les tarifs des hôtels situés à proximité des lieux de compétition (accessibles à pied en quelques minutes) **seront eux aussi « réaménagés de façon spectaculaire »**. Et la circulation dans Paris s'annonce apocalyptique (restrictions tous azimuts, centre de Paris et bords de Seine piétonisés, transports en commun saturés car beaucoup de conducteurs sont en congé au mois d'août, la fréquence des rames de métro et des bus s'en ressentira).

Et dès cette année, les hôtels, tous segments confondus, localisés aussi bien dans Paris que les stations de ski, sur la côte d'azur et arc atlantique (notamment Bassin d'Arcachon et le Pays Basque), ont atteint des RevPAR (Revenue Per Available Room, ou revenu par chambre disponible) supérieurs aux niveaux de 2019 grâce à un regain du tourisme international.

Ce phénomène sera peut-être confirmé avec une sorte de « répétition » en conditions réelles dès le 8 septembre prochain, avec le coup d'envoi de la Coupe du monde de Rugby qui débutera le 8 septembre 2023 avec le match d'ouverture choc de la France contre la Nouvelle-Zélande sur la pelouse du Stade de France (lequel hébergera une dizaine de matchs, sa pelouse va être mise à rude épreuve).

Il va falloir surveiller de près le « yield management » des hôteliers parisiens et franciliens dès cet été : la clientèle des supporters anglo-saxons, argentins, sud-africains, australiens et néo-zélandais étant assez fortunée. Les irlandais qui font figure de favoris de la Coupe du Monde, après leur grand chelem au Tournoi des 6 Nations, peuvent compter sur un solide contingent de supporters « à gros moyens » provenant des riches quartiers d'affaire de Dublin et Cork.

Sans oublier comme à chaque coupe du monde, les golden boys de la « City » londonienne qui vont venir en force - presque en voisins - et s'arracher les chambres des 4 et 5 étoiles parisiens (qui leur paraissent très abordables en comparaison des tarifs pratiqués outre-Manche).

De quoi entretenir l'appétit des investisseurs pour les hôtels : il était resté élevé en 2022, étant encore peu affecté par la hausse des taux d'intérêt mais le tableau risque d'être assez différent en 2023, avec un coût de financement immobilier plus que triplé sur 20 à 25 ans et des banques qui se montrent réticentes à prêter aux investisseurs.

Et sans crédit, le secteur immobilier est asphyxié. Aux Etats Unis, les banques en sont déjà au stade de la réanimation !

C'est une nouvelle fois l'occasion de souligner que la situation en France reste infiniment plus favorable qu'aux Etats Unis :

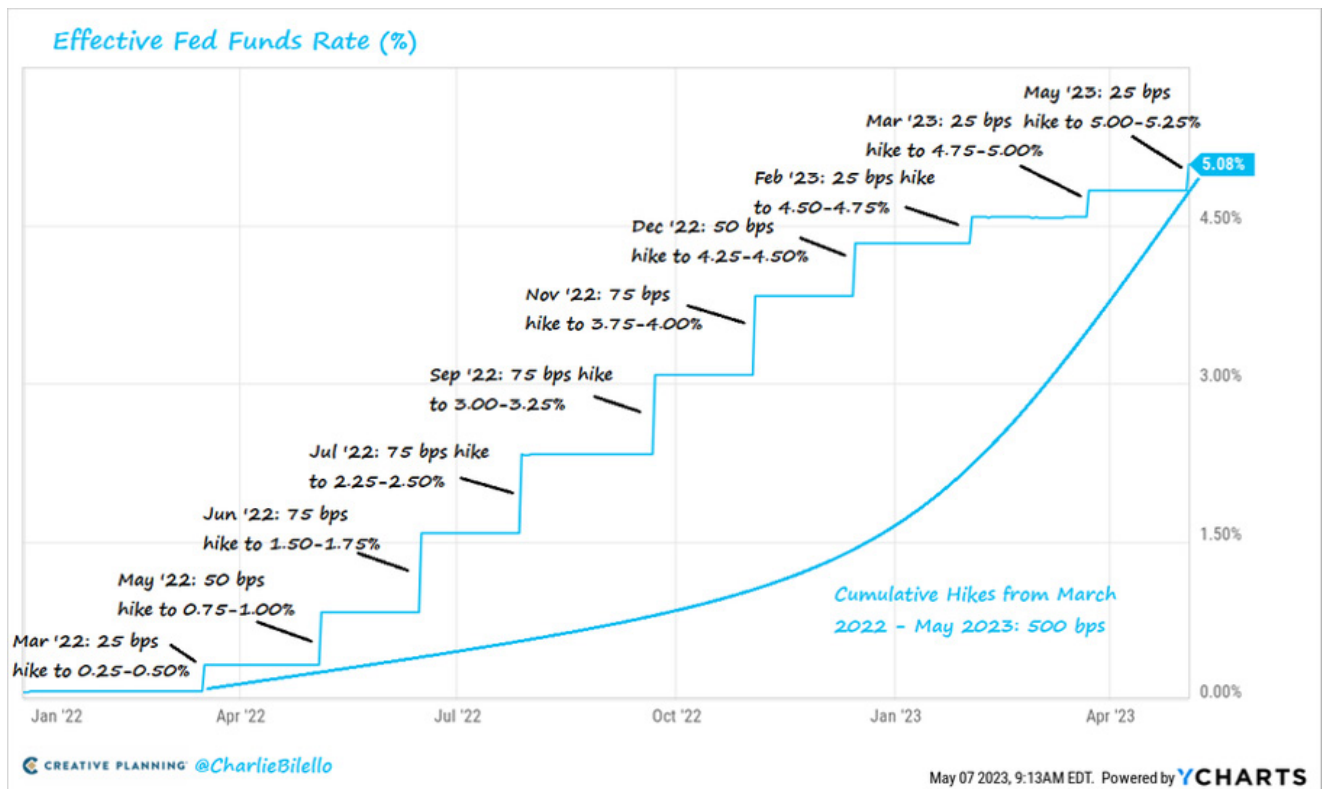
Le coût du crédit y est devenu prohibitif tandis que la moitié des banques régionales, les premiers prêteurs dans le secteur immobilier, font face à un « *bank run* » (retrait massif des dépôts) historique qui lamine leur capacité à soutenir les investisseurs : une bonne dizaine de banques revendiquant de 50 mds\$ à 180Mds\$ ont déjà évoqué leur besoin d'un « soutien » auprès de la FED.

Elles sont plombées par la dévalorisation des bons du Trésor constituant l'essentiel de leur quasi fonds propres et l'envol des taux de défaut dans toutes les catégories de crédit (hypothécaires, prêts auto, crédits conso, etc.).

Les risques semblent particulièrement élevés dans le secteur de l'immobilier commercial, avec des taux d'occupation en chute libre et des loyers impayés en pagaille, ce qui met en péril les plus gros loueurs de M² de bureaux, lesquels se financent à 70 % auprès des banques régionales.

Les épargnants ont pris conscience du problème car ils sont très nombreux à se savoir eux-mêmes en situation difficile ou à risquer de le devenir en cas de récession. Et ils viennent de découvrir que leurs propres dépôts ne sont garantis qu'en fonction du bon vouloir de la FDIC, et ultimement des moyens consentis par la FED aux éventuels repreneurs.

Il s'ensuit le plus spectaculaire *bank run* des 30 dernières années : les banques régionales ont perdu en 6 semaines 30 % de leurs dépôts, mais plusieurs ont vu fondre leurs fonds propres de de moitié depuis le 1^{er} janvier.



L'augmentation des taux d'intérêt par la Réserve Fédérale américaine depuis 2022

Selon un article, d'Amit Seru, professeur d'économie à Stanford, qui a fait sensation dans le New York Times et intitulé « *Oui, vous devriez vous inquiéter d'une crise bancaire potentielle* », le bank run qui a provoqué le récent effondrement de 4 établissements de premier plan (3 sur 4 sont californiens, l'état où la bulle immobilière a pris les proportions les plus vertigineuses des 10 dernières années) n'est probablement pas un phénomène isolé, ou cantonné à quelques établissements de crédit au profil bien spécifique, plutôt orientées « licornes et start-up ». Un « mur de la dette », des plus classiques, se dresse pour beaucoup d'emprunteurs institutionnels qui ont usé au maximum de l'effet de levier que leur procurait les taux zéro pour investir dans l'immobilier jusqu'au printemps 2022.

Leurs coûts de financement à taux variable viennent de passer de 300 à près de 700 points pour les meilleures signatures, mais comme si cela ne suffisait pas, **leur parc locatif est en train de se vider du fait du télétravail et de la chasse aux frais fixes** (réduction des surfaces de bureaux grâce au « flex-office »).

Le professeur Amit Seru explique que « la hausse rapide des taux d'intérêt crée des conditions périlleuses pour les banques en raison d'un principe de base : plus la durée d'un investissement est longue - ce qui est typiquement le cas de l'immobilier avec des durées allant jusqu'à 30 ans -, plus il est sensible aux variations des taux d'intérêt ».

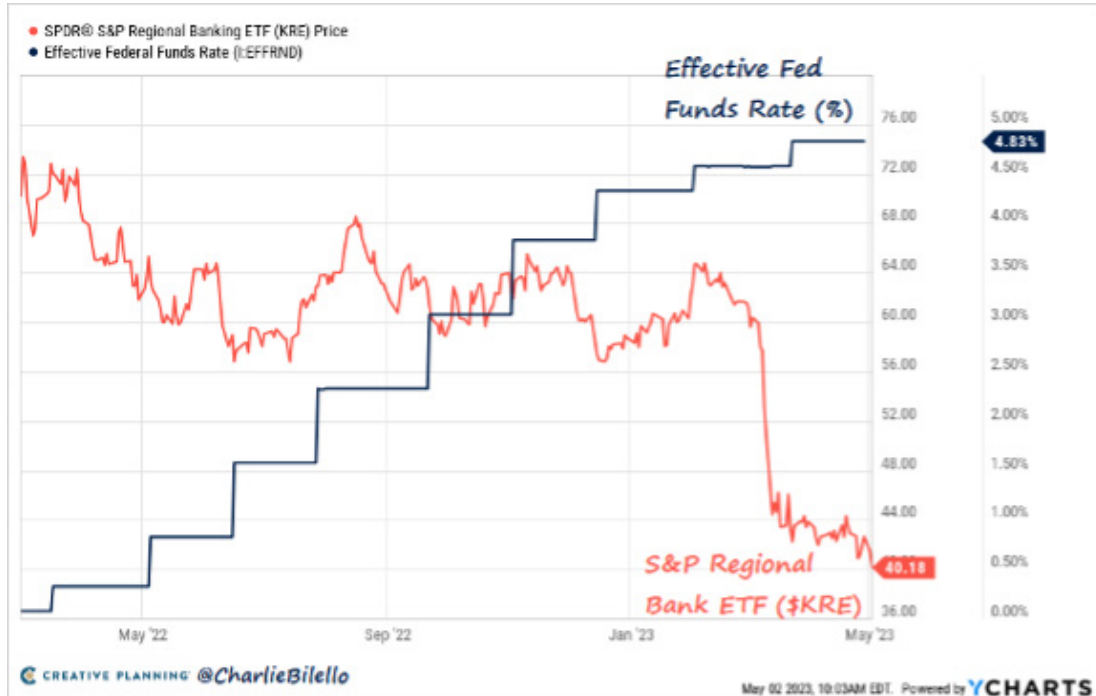
PARTIE 1

Du fait de la hausse des taux, leur stock de bons du Trésor - servant de base de calcul pour leurs ratios de solvabilité - perdent beaucoup de valeur (**la moins-value latente serait de - 2'000Mds\$ dans l'ensemble du système bancaire**) : beaucoup de banques se retrouvent depuis plusieurs mois avec plus de passifs que d'actifs ».

Et Amit Seru ajoute : « lorsque l'ensemble des quelque 4'800 banques aux États-Unis est examiné, la baisse de la valeur des fonds propres est plus importante pour les banques de taille moyenne et petite, reflétant leur exposition plus importante sur les actifs à long terme ».

Ce ne sont pas moins de 190 banques américaines qui pourraient connaître des difficultés au cours des prochains jours ou prochaines semaines.

Près de la moitié des 4'800 banques américaines sont potentiellement insolubles sur la base d'une évaluation purement comptable (comme celle mise en œuvre lors des stress tests). C'est précisément cet écueil que la FED a décidé d'écartier en abolissant l'évaluation des bons du Trésor figurant au bilan des banques en « mark-to-market » (à leur valeur marché à l'instant « T »), en les prenant en pension (en garantie contre l'octroi de liquidités) à leur prix d'émission, ce qui annule de façon quasi magique les moins-values latentes.



*Évolution croisée des taux d'intérêt (en noir)
et de l'indice des banques régionales US (en rouge)*

Et voilà, il suffisait juste de changer temporairement les règles du jeu : problème systémique neutralisé !

Mais ce n'est qu'une des facettes des difficultés qui attendent les banques américaines.

Elles vont inexorablement faire face à une hausse dramatique du nombre de défauts (d'impayés) dans le secteur de l'immobilier commercial : les banques petites et moyennes sont à l'origine de 70 % des prêts immobiliers commerciaux, lesquels représentent un encours de 2'700 milliards de \$ aux États-Unis, Cette catégorie de prêts représente un quart des actifs des banques moyennes. Bon nombre de ces prêts viendront à échéance d'ici 18 mois.

La FED et le Trésor veillent, et vu leurs dernières initiatives (garantie intégrale des dépôts des clients, apports de fonds propres, fusions/absorption) refusent d'évoquer ne serait-ce que le concept d'un risque systémique.

Ce faisant, ces 2 acteurs viennent de donner le coup d'envoi d'un mouvement de concentration historique du système bancaire US : les 1^{ers} rachats supervisés par la FED de New York (c'est elle qui a la haute main sur Wall Street) constituent l'amorce d'une longue série, comme au lendemain de l'éclatement de la bulle des *subprimes*). Mais qu'il s'agisse de la banque au bord du dépôt de bilan ou du repreneur subventionné par la FDIC et le gouvernement américain, ces périodes de fusion sont également des périodes de confusion et de frilosité... et cela se solde en réalité par l'arrêt quasi complet de leur activité de crédit.

En parallèle, cela débouchera sur des vagues de licenciement massives dans le secteur bancaire : cela devrait se chiffrer en centaines de milliers de postes en « doublon » supprimés.

Mais pour l'heure, les derniers chiffres publiés concernant le marché du travail au mois d'avril (le « NFP ») traduisent **une économie US au-delà du « plein emploi » avec seulement 3,4 % de taux de chômage** (le score le plus bas depuis 1969, l'année où le 1^{er} homme a marché sur la lune), et un taux d'emploi record des jeunes... **grâce notamment au secteur de l'hôtellerie/restauration.**

Un secteur en plein boom en prévision d'un afflux de touristes avec la suppression depuis ce 11 mai de l'obligation vaccinale pour rentrer sur le territoire américain (laquelle n'était plus appliquée depuis des mois dans la plupart des aéroports US, sauf pour Novak Djokovic... qui pouvait en revanche arriver le plus légalement du monde par la mer, via Miami, comme le lui avait proposé le gouverneur de la Floride, Ron de Santis).

Les hausses de taux de la FED sont sans effet sur l'activité touristique : les Chinois ont été privés pendant 3 ans de la possibilité de voyager (les australiens et les néo-zélandais également) et ils se moquent bien de la hausse du niveau du loyer de l'argent aux Etats Unis. Ils sont d'autant plus pressés de s'y rendre que l'escalade des tensions au sujet de Taïwan pourrait bientôt conduire Pékin à dissuader ses ressortissants d'aller dépenser leur argent dans un pays jugé « hostile », et qui s'assume comme tel (les dernières déclarations de piliers du Pentagone évoquent le risque imminent de conflit militaire ouvert si l'indépendance de l'île -jamais reconnue par la Chine- était menacée).

Et pendant que les Etats Unis créent des centaines de milliers d'emplois rémunérés dans les secteurs « tourisme et loisir » -majoritairement occupés par des jeunes qui ne rechignent pas devant des jobs à temps partiel, bien au contraire - la France cherche à recruter de 30.000 +15.000 « bénévoles » pour les « J-0 » de Paris-2024.

Cette exaltante aventure humaine, comme le rappelle le comité organisateur des jeux, nécessitera 8 à 12 heures de présence/jour et pour de nombreux jeunes, d'utiliser leur propre véhicule (c'est une des conditions pour décrocher certains jobs), **sans la moindre rémunération, sans accès gratuit aux transports**.

Et question subsidiaire, comment seront logés les bénévoles venus de régions éloignées de l'île de France ? Par leurs propres moyens !

Mais réjouissons-nous : la France a retrouvé -avec le travail gratuit- la recette pour redevenir un pays concurrentiel !

Et qui oserait dire du mal du bénévolat ?

Et pour en revenir à l'activité dans le secteur immobilier, qui oserait dire du mal des banques françaises ?

Olivier Klein, notre ministre du logement, issu d'un horizon très éloigné de l'immobilier et invité de dernière minute au gouvernement d'Elisabeth Borne (qui n'avait pas songé à pourvoir ce poste, le logement n'étant à l'évidence pas une grande cause nationale, cela ne représente qu'un tiers du budget des ménages, une paille) a déclaré sur BFM le 28 avril dernier **qu'il allait solliciter les banques françaises « pour qu'elles prêtent davantage »**, assurant « qu'elles ont des marges de manœuvre en prenant mieux en compte le « reste à vivre » des emprunteurs les plus aisés, et des quotas de prêts non exploités ».

Il évoque également la piste d'une remise en œuvre des prêts à taux zéro, ce qui serait une mesure très efficace alors que le « taux d'usure » - devenu révisable mensuellement - se situe désormais au-delà de 4,25 %. Le problème, c'est qu'aucun texte législatif en ce sens n'est en cours de rédaction ni sur le point d'être discuté à l'Assemblée, alors qu'il y a véritablement urgence.

Olivier Klein ne sort enfin de son silence que sous la pression des médias, de la Fédération du Bâtiment, **les promoteurs, les associations soutenant les mal-logés tirent la sonnette d'alarme depuis 6 mois** : le secteur du logement va droit dans le mur (voir notre dossier « *comprendre la crise qui arrive* »).

Des dizaines de milliers d'emplois vont être perdus, le parc locatif se vide à cause de l'exclusion des « passoires thermiques » classées catégorie « G ».

Il va y avoir de plus en plus de ménages défavorisés et avec enfants à la rue (comme en témoignent ces reportages de personnes ayant un travail mais condamnés à vivre dans leur voiture)... à tel point qu'à la demande des mairies, les hôteliers sont subventionnés par l'état pour les accueillir, ce qui coûte beaucoup plus cher que de les réinstaller dans des logements classés « G » - parfaitement habitables - et de les aider à payer leur note de chauffage, ou à réaliser des travaux d'isolation minimum.

Héberger des « sans logis », ce n'est pas la vocation première des opérateurs hôteliers, mais c'est une pratique de plus en plus répandue : et pas de risques d'impayés puisque c'est l'État -c'est-à-dire chaque contribuable- qui acquitte la note d'hôtel.

Mais cela représente un nombre de lits occupés trop marginal pour compenser la confluence des vents contraires (pénuries de main-d'œuvre, inflation, concurrence des plateformes de location) qui devraient exercer une pression sur les propriétaires d'établissements familiaux et les opérateurs hôteliers cette année.

Le chiffre d'affaires de l'hôtellerie en France devrait rebondir de +28 % en 2023, mais rester inférieur de -39 % à son niveau de 2019 selon la dernière étude de Xerfi. Cette prévision est corroborée par celle d'Ascott (publiée mi-avril) qui s'attend à ce que l'inflation pèse sur le budget des vacanciers : près de 15 % des ménages consacreront un plus petit budget à leurs vacances que les années précédentes (ils devraient dépenser environ 1.700€ en moyenne).

Seul 14 % des Français envisagent de partir plus longtemps que les années précédentes... mais en serrant les budgets.

Les espoirs se reportent donc sur 2024.

Accor (s'en fait l'écho et relève ses prévisions : c'est le dossier incontournable pour un investisseur (dommage que ce soit le seul)).

Le leader européen de l'hôtellerie (et de très loin) a vu son bénéfice net multiplié par près de 5x en 2022 : cela peut paraître impressionnant mais il ne faut pas perdre de vue la base de comparaison qui est très faible, s'agissant de 2021, une année moins noire que 2020 mais demeurant « gris foncé », encore marquée par les confinements et les restrictions de déplacement liées à la présentation d'un « schéma vaccinal complet » (les Etats Unis viennent juste de suspendre cette obligation).

Accor bénéficie de la reprise de la fréquentation hôtelière mais elle n'est pas fulgurante en Europe : cela se passe mieux en Asie depuis fin 2022 et à sa stratégie de développement dans le luxe et le lifestyle semble prometteuse.

Accor a enregistré au 1^{er} trimestre 2023 un chiffre d'affaires en croissance de 54 % (à périmètre et change constants) par rapport au premier trimestre 2022... qui était médiocre, mais nettement supérieur au 1^{er} trimestre 2021, un des pires de l'histoire après l'effroyable 2^{ème} trimestre 2020.

La division Luxe & Lifestyle prisée par la clientèle occidentale a généré 477 millions d'Euros de revenus, soit une hausse de 52 %. La division hôtellerie « enseignes classiques » affiche +64 % grâce au rebond de l'activité en Asie à la suite de la levée de la politique du « zéro Covid » en Chine à la fin de l'année 2022.

Le retour de la clientèle chinoise en Europe reste pour l'instant assez timide, mais les queues s'allongent à Paris devant les magasins Vuitton et Hermès : les liaisons aériennes entre la Chine, l'Europe et les Etats Unis vont être multipliées et c'est bon signe pour l'hôtellerie : le marché a envie d'y croire, c'est pourquoi l'action Accor figure parmi les plus fortes hausses du SBF 120 depuis le début de l'année avec un gain de 33 %.

Avec un tel écart, il est logique de penser qu'une bonne partie de l'embellie observée ou anticipée est déjà « dans les cours », mais le titre se situe encore 33 % en-deçà de ses niveaux de tout début janvier 2020, et 50 % en-deçà de son zénith des 49E du 27/05/2018.

Accor revient de loin : un plancher historique a été touché vers 20,75E les 22 septembre et 9 octobre 2022, **le rebond n'est peut-être pas terminé.**

Une escalade des tensions sino-américaines autour de Taïwan aurait certainement des effets négatifs sur le tourisme d'affaires, et le tourisme tout court aux Etats-Unis.

Mais la configuration graphique entretient l'espoir que le récent franchissement du palier des 30E préfigure un test des 35/35,3E, le sommet du canal de consolidation latérale en construction depuis la mi-mars 2020 (26 mois) : **Accor pourrait ressortir par le haut de cette sorte de « boîte graphique » et achever ainsi sa période de purgatoire, s'offrant un potentiel de progression jusque vers 42E**, soit +20 % à compter du franchissement de la résistance des 35E.

Comprendre la crise du logement qui arrive !

Il existe 2 pays développés qui illustrent les 2 extrêmes dans le domaine de l'immobilier : **il y a la Chine** qui pilote sa croissance en actionnant le levier de la construction et de la propriété individuelle, qui poursuit une approche quantitative de l'offre de crédit pour rajouter 1 point de PIB afin de tenir ses objectifs politiques (les chiffres doivent cadrer avec la parole infaillible du parti) ou au contraire calmer l'activité lorsque la surchauffe menace (et qu'il apparaît évident que la bulle immobilière doit être contenue pour éviter la multiplication des faillites de promoteurs)... et puis, **il y a la France** où la « rente immobilière » est méprisée, où les placements dans la pierre sont considérés comme une stérilisation du capital, ce qui doit être combattu sans faiblesse.

Comme nous l'avons déjà souligné - afin qu'il n'y ait aucun doute sur le désintérêt total de l'Élysée et de Matignon pour le secteur logement qui nous concerne - il n'y avait même pas de Ministre de tutelle dans l'effectif initial du gouvernement d'Elisabeth Borne, juste un secrétaire d'état n'ayant aucune compétence notable dans ce domaine.

Olivier Klein a fini par être promu au rang de ministre du logement et nous l'avons peu entendu depuis sa prise de fonction : il était l'invité de Good Morning Business sur BFM fin avril.

C'est peu de dire que sa première prestation sur un média économique était attendue : s'il avait enfin accepté de participer à une émission, c'est probablement que face à l'urgence de la situation, il venait pour délivrer des messages forts, dévoiler sa feuille de route, redonner espoir aux investisseurs, aux professionnels, aux mal logés, etc.

Las ! Ses propos, forts sympathiques, ont révélé la profondeur abyssale de la vacuité gouvernementale et les contradictions extrêmes qui empêchent l'action des pouvoirs pour le secteur du logement.

Pour vous citer un petit passage éloquent... voici par exemple ce qu'a pu dire Olivier Klein : « *Il faut construire partout et là où on en a besoin.* » « *Avez-vous identifié les zones tendues ? Non, mais on va commencer très bientôt* » « *On va éviter cette crise, on va l'accompagner* ». « *On va discuter avec les acteurs* », ou attention, « *des discussions sont en cours avec des partenaires* ».

Il suffit de voir le regard aussi éberlué que dubitatif de la journaliste (fort aimable de BFM) pour comprendre en une image le vide de l'intervention ministérielle !



Le péché originel

Il y a un péché originel avec le logement et l'immobilier depuis l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron.

La logique de base qui date de sa campagne de 2016 et de son passage éclair à Bercy n'est pas absurde. On peut résumer le principe intellectuel de la manière suivante. **Taxer l'improductif non délocalisable (l'immobilier) et privilégier le productif délocalisable.** L'idée n'est pas absurde, et c'est elle qui va par exemple présider à une évolution importante à savoir l'évolution de l'ISF, qui prenait en compte l'ensemble de la fortune d'un ménage vers l'IFI, l'impôt sur la fortune Immobilière et reposant uniquement sur la valorisation des patrimoines immobiliers par définition non délocalisables.

En réalité, depuis le départ, le président Macron, n'aime pas l'immobilier car pour lui cela ne contribue pas à l'économie réelle... sauf que **l'immobilier et au sens large le logement ne se résument jamais à la spéculation uniquement immobilière**, même si cette dimension existe indéniablement, mais encore ne faut-il pas oublier les risques qui vont avec dans l'équation (risque de crédit, en capital, risques locatifs, risques réglementaires, etc.).

L'immobilier, c'est aussi le BTP, le génie civil, les matériaux de construction, etc., bref des emplois !

Des contradictions majeures

L'immobilier pour le pouvoir actuel ne contribue pas à l'économie réelle, alors on le taxe, on le massacre, on viole fiscalement et juridiquement les propriétaires, et puis on les achève en imposant des normes de rénovations énergétiques, aussi délirantes, que coûteuses et in fine inefficaces, nous le verrons plus tard, dans les chiffres de consommation d'énergie, comme les Anglais, qui sont en avance de 10 ans sur nous le visualisent déjà.

Contradiction 1. Vouloir construire plus de logements et considérer l'immobilier comme improductif. Évidemment cela ne va pas ensemble.

Contradiction 2. Être plus royaliste que le roi dans la transition énergétique et écologique. Sur le site du Parlement Européen, ([source ici](#)) vous avez la nouvelle loi votée par les députés européens, en faveur de bâtiments neutres pour le climat en 2050. Voilà ce qui est dit :

« Les États membres pourraient également exempter les logements sociaux publics pour lesquels les rénovations entraîneraient des augmentations de loyer qui ne pourraient pas être compensées par des économies plus importantes sur les factures énergétiques. Les députés souhaitent également permettre aux États membres d'ajuster les nouveaux objectifs pour un nombre limité de bâtiments, en fonction de la faisabilité économique et technique des rénovations et de la disponibilité de la main-d'œuvre qualifiée ».

On voit bien ici que **même le législateur européen a introduit dans la loi des possibilités de souplesse et de dérogations.**

Il faut donc impérativement revoir les modes d'application et de calcul des DPE, sans oublier de faire preuve de raison pour ne pas créer de toutes pièces une crise majeure ce qui est exactement en train d'arriver, parce que les investisseurs, encore plus avec des taux à 4 % se détournent massivement de l'immobilier. Il faut donc plusieurs DPE en fonction de l'ancienneté du bâti un immeuble en pierre de taille haussmannien, un immeuble en colombages, ou encore un immeuble BBC datant de moins de 5 ans, ne pouvant en aucun cas être noté sur la base de critères identiques.

Contradiction 3. Vouloir décarboner l'électricité française déjà essentiellement décarbonée puisque nucléaire...

Contradiction 4. Vouloir loger plus de gens, mais décider de rendre indécent et impropre à la location des centaines de milliers de logements qui ne le sont en réalité pas du tout.

Mais les médias s'appesantissent sur les cas extrêmes d'immeubles mal entretenus qui s'effondrent à Marseille, de marchands de sommeil sans scrupules qui entassent des occupants désemparés dans des logements insalubres : **chacun a ce genre d'images dans un coin de sa mémoire et finit par y associer le concept de « passoires thermiques ».**

Mais c'est au-delà de l'abus de langage un scandale sans nom et une immense erreur politique et sociale.

Mieux vaut un toit sur la tête que rien du tout.

Faire croire à des millions de Français par un décret qu'ils sont subitement victimes de mal-logement est non seulement un mensonge, mais cela va de surcroît rendre des gens malheureux parce qu'ils vont réellement y croire – et être déçus.

Votre logement G dans lequel vous étiez très bien hier, n'est pas moins bien aujourd'hui. Le seul et unique problème c'est la hausse de la facture énergétique imposée aux ménages. Ce n'est pas les bâtiments qui consomment plus !

C'est les prix de l'énergie qui montent... et surtout les profits de distributeurs qui ne produisent pas un kilowatt mais excellent dans l'art de la spéculation qui explosent.

Ils bénéficient d'un business model de rêve : ils n'investissent quasiment pas un Euro dans des infrastructures (ils vont acheter pour le symbole quelques éoliennes et un barrage pour se faire passer pour des énergéticiens verts, d'autres ne se donnent même pas cette peine) mais peuvent revendre à EDF le kilowatt 5 à 10 fois le prix... qu'EDF a été contraint par l'Europe de leur vendre à prix non seulement plancher mais également bloqué.

Pour le dire autrement, c'est le monde à l'envers : les prix explosent sans lien avec une variation de la demande des occupants de logements peu performants. Le gouvernement pourrait y remédier instantanément mais les accords européens – et son marché de l'énergie aux mécanismes ubuesques – sont des vaches sacrées qui ne peuvent être sacrifiées sous peine de remettre en cause l'infaillibilité des experts qui « font avancer l'Europe » ... en ruinant ses citoyens.

Contradiction 5. Penser que l'on va construire plus en taxant plus, en imposant plus de normes et avec des taux à 4%... **Aujourd'hui mieux vaut attendre avec son argent à la banque en compte à terme à 3% que d'investir dans l'immobilier avec un risque de baisse des prix,** des gros travaux à faire, des risques locatifs,

une fiscalité confiscatoire, des loyers gelés malgré l'inflation et la hausse des obligations, la hausse des taxes foncière et... un rendement désormais négatif.

Contradiction 6. Trouver que faire dépenser des dizaines de milliers d'euros à un propriétaire pour que son locataire puisse économiser au mieux quelques centaines d'euros par an est une bonne idée et que c'est une approche économiquement viable... Celui qui dépense doit toujours être celui qui gagne ! C'est un principe vieux comme le monde économique. Ici c'est la négation de principes économiques de base. **Celui qui dépense n'est pas celui qui bénéficie des fruits de la dépense.** Ceux qui ne voient pas le problème doivent d'urgence prendre des leçons d'économie.

Conclusion

L'intervention affligeante du ministre du logement sur BFM montre que **le gouvernement n'a visiblement pas saisi l'ampleur de la crise du logement qui arrive.** Le gouvernement est totalement responsable de qui va se produire et qui a déjà commencé, à savoir un effondrement des ventes et des mises en construction, avec une hausse de la demande locative et un marché immobilier qui n'est plus capable de loger les gens.

Il y a une limite à tout et les limites de la violence faites aux investisseurs immobiliers ont été atteintes. Surtout, le gouvernement a oublié deux éléments fondamentaux.

Le 1^{er}, c'est qu'investir dans l'immobilier se regarde par rapport aux alternatives d'investissements autres. Dans un monde de taux zéro ou négatif, on peut massacrer l'investisseur immobilier, l'effet de levier du crédit dans un marché très haussier compensant en partie les alourdissements de fiscalité ou de contrainte.

Dans un monde de taux à 4 %, l'immobilier locatif (en physique) n'a strictement plus aucun intérêt ou presque (sauf si on a les moyens de ne pas s'endetter). L'immense majorité des investisseurs déserte donc le marché.

Le 2^{ème}, c'est que non, l'immobilier n'est pas improductif. Il fait travailler des centaines de milliers de personnes, il façonne nos villes et nos campagnes, il alimente l'Etat en ressources fiscales considérables, et, encore plus important, il permet de loger les gens, les familles.

Nos dirigeants doivent réapprendre à aimer l'immobilier.

Ce n'est qu'une question de temps pour que cela se fasse, car nous allons nous prendre de plein fouet le mur de la réalité.

Investir en Colombie

Si vous demandiez à quelques-uns de vos amis dans quel pays d'Amérique latine ils pourraient investir, ils diraient probablement le Brésil, le Chili ou même le Mexique, et c'est une bonne nouvelle car n'étant qu'encore que peu évoqué, **cela indique que la Colombie représente encore une terre d'opportunité d'investissement intéressante** car encore peu connue malgré ses indicateurs positifs de développement.

Malgré sa réputation sulfureuse (qui appartient surtout au passé), la Colombie est en train de se transformer en un pays avec un marché immobilier résidentiel dynamique et en constante évolution.

Dans cet article, nous allons explorer **les avantages de l'investissement dans l'immobilier résidentiel en Colombie et pourquoi cela peut être une option intéressante pour les investisseurs privés.**

La Colombie possède une géographie diversifiée avec des régions côtières (côtes caraïbe et pacifique), des régions andines et une région amazonienne. Cette diversité géographique entraîne également des variations climatiques importantes. La saison sèche est le moment idéal pour voyager et se situe entre décembre et mars, ainsi qu'en juillet-août. La saison humide varie selon les régions et se situe en avril-mai et octobre-novembre.

Les régions andines, comprenant des villes comme Bogotá et Medellín, sont situées en altitude (respectivement à 2 600 m et 1 500 m) et possèdent un climat tempéré. Les températures sont fraîches à Bogotá (entre 5 et 20 °C selon les saisons) et plus agréables à Medellín (entre 8 et 27 °C).

La côte pacifique est l'une des zones les plus humides de la planète, avec des précipitations tout au long de l'année, mais surtout entre avril et juillet, puis octobre et novembre.

L'Amazonie et la côte pacifique sont les régions les plus arrosées, avec un taux d'humidité important en saison des pluies. En Amazonie, les précipitations se concentrent entre janvier et mai, avec des températures égales toute l'année, entre 21 et 32 °C.

La région des Caraïbes enregistre une très faible pluviométrie toute l'année, avec des températures variant entre 24 et 33 °C. Les îles de San Andrés et Providencia bénéficient du même climat, avec une période pluvieuse entre octobre et décembre.

Contexte économique et secteur immobilier

Tout d'abord, **les prix de l'immobilier résidentiel en Colombie sont encore relativement bas comparés à d'autres pays d'Amérique latine**. Cela signifie que les investisseurs peuvent acheter des propriétés à des prix raisonnables et potentiellement réaliser une plus-value potentielle à long terme.



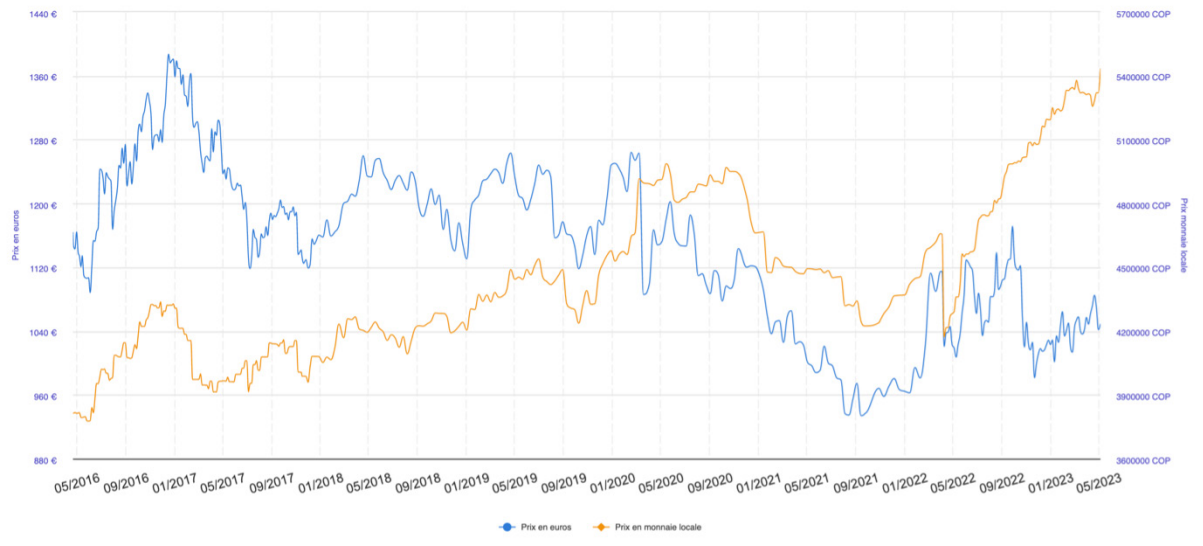
Euro / Peso : un rapport en faveur de notre monnaie européenne !

Les fluctuations monétaires peuvent parfois offrir de belles opportunités d'investissement immobilier, et c'est le cas actuellement pour le peso et l'euro. La récente augmentation de la valeur de l'euro rend la Colombie très attrayante pour l'achat immobilier, d'autant plus que le taux de croissance du marché immobilier colombien a augmenté régulièrement ces dernières années.

En plus d'une offre immobilière importante, **l'achat de biens immobiliers en euros peut représenter une économie substantielle pour les investisseurs cherchant à acquérir une résidence secondaire en Colombie**, que ce soit pour la louer, pour y passer leur retraite, pour la transférer à un membre de leur famille ou pour en faire une destination touristique (par exemple, via Airbnb).

De plus, le gouvernement colombien a mis en place une série de politiques visant à encourager l'investissement étranger dans le pays, ce qui facilite grandement le processus d'investissement pour les investisseurs privés non professionnels.

Enfin, l'économie colombienne est en train de se développer rapidement, ce qui signifie que le marché immobilier résidentiel est également en constante évolution. Les investisseurs peuvent donc s'attendre à une croissance potentielle de leur investissement dans les années à venir.



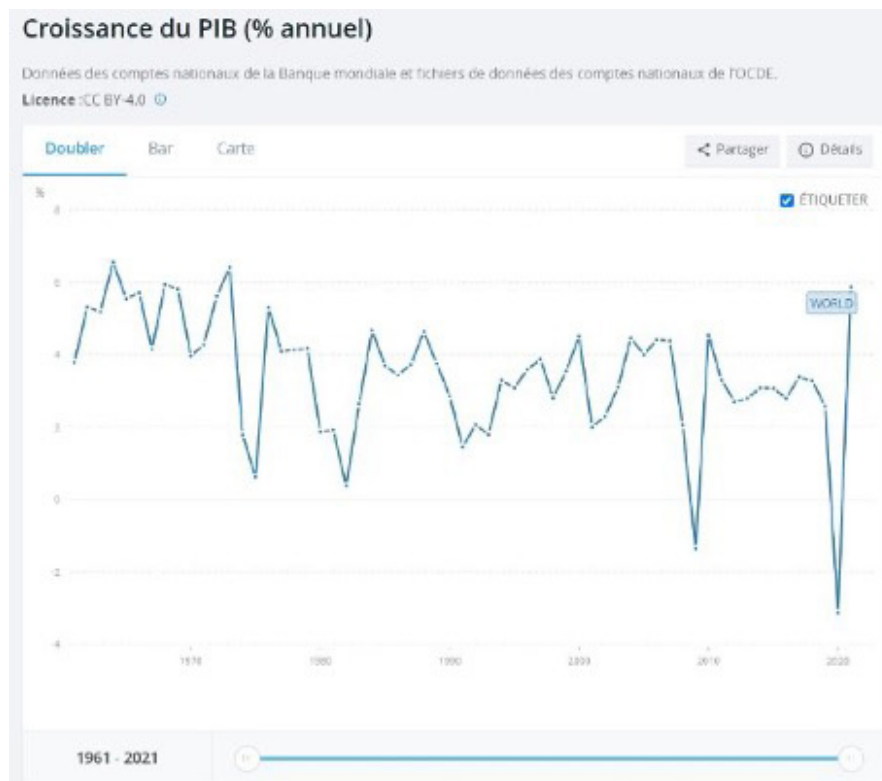
En bleu, le prix du m² colombien en Euros, en jaune, le prix du m² en peso

La Colombie est un pays qui a longtemps été associé à la guerre civile et aux cartels de drogue, mais ces dernières années, elle a connu un renouveau économique et un développement immobilier impressionnant. En effet, **l'économie colombienne est en plein essor, avec une croissance annuelle moyenne de plus de 3 %** au cours de la dernière décennie.



Cette croissance a été stimulée par l'augmentation de la production de pétrole et de charbon, ainsi que par des politiques gouvernementales favorables aux entreprises.

Une inconnue demeure avec le nouveau Président socialiste Gustavo Petro élu en 2022, mais un an après son élection, les craintes se sont atténuées quant aux mesures anticapitalistes qui planaient.



La Colombie est constamment en tête de divers classements latino-américains.

L'indice de liberté économique est un indicateur qui mesure le niveau de liberté économique dans les différents pays du monde. Il se base sur dix critères économiques tels que le respect des droits de propriété, la qualité de la réglementation, la stabilité monétaire, la liberté de commerce, d'investissement et de travail, entre autres. La liberté économique se définit comme un droit à la propriété privée, à la liberté de mouvement des salariés, des capitaux et des biens. Elle permet aux individus de procéder entre eux à des échanges de nature économique et est considérée comme un droit fondamental.

L'indice de liberté économique est utilisé pour mesurer l'efficacité des politiques économiques des différents gouvernements, ainsi que pour orienter les décisions d'investissement des entreprises dans le monde entier.

Les pays ayant un score élevé en termes de liberté économique sont considérés comme étant plus attractifs pour les investissements et le développement économique.

Des pays	Liberté économique, Indice global 2022	Rang Global	Données disponibles
Chili	74	1	-
Uruguay	70	2	-
Pérou	67	3	-
Colombie	65	4	-
Paraguay	63	5	-
Guyane	60	6	-
Equateur	54	7	-
Brésil	53	8	-
Argentine	50	9	-
Suriname	48	10	-
Bolivie	43	11	-
Venezuela	25	12	-

Source : *Global Economy*

L'un des secteurs qui a connu une progression remarquable ces dernières années est celui de l'immobilier résidentiel. Les prix de l'immobilier ont augmenté régulièrement au cours de la dernière décennie, mais ils restent encore relativement abordables par rapport à d'autres villes d'Amérique latine.

De plus, le gouvernement colombien a mis en place des politiques pour encourager l'investissement étranger dans l'immobilier, ce qui a stimulé la construction de nouveaux projets résidentiels et la croissance du marché.

La principale ville où investir dans l'immobilier résidentiel en Colombie est, sans surprise, **Bogota**.

Bogota :

C'est la capitale et cœur économique du pays, avec un marché immobilier résidentiel dynamique.

Dans les quartiers de Bogota de qualité, les rendements bruts de location tournent autour de 4,76 %.



BOGOTÀ - Apartments	COST (\$)		YIELD (p.a.)
	TO BUY	MONTHLY RENT	
Usaquen			
1 - Bedroom	\$87,051	\$389	5.37%
2 – Bedroom	\$108,814	\$562	6.20%
3 – Bedroom	\$159,018	\$1,012	7.64%
4+ Bedroom	\$365,812	\$2,258	7.41%
Chapinero			
1 - Bedroom	\$71,970	\$335	5.59%
2 – Bedroom	\$104,132	\$562	6.48%
3 – Bedroom	\$182,175	\$1,237	8.15%
4+ Bedroom	\$228,906	\$1,468	7.69%
Teusquillo			
1 - Bedroom	\$59,951	\$289	5.78%
2 – Bedroom	\$90,638	\$360	4.76%
3 – Bedroom	\$121,450	\$607	6.00%
Bogotá avg. Rental Yields			6.46%

Medellín :

C'est la deuxième ville de Colombie (2,5Mns d'habitants) **est en plein essor et attire de plus en plus d'investisseurs en raison de sa qualité de vie élevée et de ses projets de développement urbain innovants, et d'un prix abordable pour un investisseur européen.**



Elle bénéficie d'un climat de « printemps éternel » qui ne nécessite presque jamais le port d'un pull, ni l'utilisation du chauffage et de la climatisation. Grâce à un marketing pointu, un mode de vie unique et un prix abordable, Medellín est en tête des différents classements mondiaux des meilleures destinations pour les nomades numériques, les retraités et même les touristes médicaux.

MEDELLIN - Apartments	COST (\$)		YIELD (p.a.)
	TO BUY	MONTHLY RENT	
Southeast			
1 - Bedroom	\$98,351	\$671	8.18%
2 – Bedroom	\$129,645	\$715	6.62%
3 – Bedroom	\$158,704	\$849	6.42%
4+ Bedroom	\$207,745	\$1,287	7.43%
Northeast			
1 - Bedroom	\$40,235	\$212	6.33%
2 – Bedroom	\$46,940	\$358	9.14%
3 – Bedroom	\$77,117	\$632	9.84%
4+ Bedroom	\$79,033	\$677	10.29%
Southwest			
1 - Bedroom	\$44,705	\$313	8.40%
2 – Bedroom	\$61,023	\$380	7.47%
3 – Bedroom	\$78,234	\$447	6.86%
4+ Bedroom	\$105,001	\$903	10.32%
Northwest			
1 - Bedroom	\$43,588	\$313	8.62%
2 – Bedroom	\$62,587	\$391	7.50%
3 – Bedroom	\$100,475	\$559	6.67%
4+ Bedroom	\$126,453	\$836	7.93%
Medellin avg. Rental Yields			8.00%

Cali :

En plein essor économique, Cali est une ville aux contrastes apparents, elle peut sembler à la fois belle et moche, avec ses rues bondées.

Mais elle dispose d'un potentiel de demande important, en particulier dans les quartiers populaires et les zones en expansion.



CALI - Apartments	COST (\$)		YIELD (p.a.)
	TO BUY	MONTHLY RENT	
Downtown			
1 - Bedroom	\$39,117	\$168	5.14%
2 – Bedroom	\$51,411	\$212	4.96%
3 – Bedroom	\$67,058	\$291	5.20%
4+ Bedroom	\$88,066	\$632	8.62%
West			
1 - Bedroom	\$81,364	\$335	4.95%
2 – Bedroom	\$98,351	\$436	5,32%
3 – Bedroom	\$167,099	\$861	6,18%
4+ Bedroom	\$219,035	\$1,016	5.57%
South			
1 - Bedroom	\$52,529	\$170	3.88%
2 – Bedroom	\$54,764	\$224	4.90%
3 – Bedroom	\$65,493	\$313	5.73%
4+ Bedroom	\$105,001	\$610	3.83%
North			
1 - Bedroom	\$53,199	\$268	6.05%
2 – Bedroom	\$55,882	\$279	6.00%
3 – Bedroom	\$78,234	\$302	4.63%
4+ Bedroom	\$108,389	\$565	6.25%
Cali avg. Rental Yields			5.65%

Carthagène :

C'est une ville connue pour ses charmes et ses atouts touristiques dispose de deux péninsules principales, Bocachica au sud et Bocagrande au nord. Bocagrande, souvent comparé à Miami, est un quartier moderne de 3 km de long, apprécié pour sa plage et sa vie nocturne animée.



Quant à la vieille ville, elle est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO et est célèbre pour ses bâtiments coloniaux espagnols : elle très sécurisée et possède une ambiance festive avec ses nombreux restaurants, bars et boutiques d'artisans locaux. Les rendements à Cartagena se situent entre 3,83 % et 7,23 %.

BARRANQUILLA - Apartments	COST (\$)		YIELD (p.a.)
	TO BUY	MONTHLY RENT	
Barranquilla (all locations)			
1 - Bedroom	\$51,411	\$302	7.04%
2 – Bedroom	\$60,352	\$312	6.20%
3 – Bedroom	\$88,293	\$358	4,86%
4+ Bedroom	\$147,905	\$745	6.05%
Barranquilla (all locations) avg. Rental Yields			6.04%
CARTAGENA – Apartments	COST (\$)		YIELD (p.a.)
	TO BUY	MONTHLY RENT	
Cartagena (all locations)			
1 - Bedroom	\$87,175	\$525	7.23%
2 – Bedroom	\$118,469	\$530	5.37%
3 – Bedroom	\$129,645	\$533	4.93%
4+ Bedroom	\$268,713	\$858	3.83%
Cartagena (all locations) avg. Rental Yields			5.34%

Guide pratique pour investir en Colombie :

L'investissement immobilier en Colombie est une option intéressante pour les investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille. Cependant, il est important de bien préparer en prenant en compte plusieurs critères et en passant du temps sur place afin de minimiser les risques liés à l'investissement immobilier résidentiel.

Tout d'abord, il est important de réaliser une étude approfondie de la ville et du quartier dans lequel vous souhaitez investir.

De plus, **il est important de se renseigner sur les réglementations locales en matière d'investissement immobilier** pour éviter toute mauvaise surprise.

Ensuite, il est fortement recommandé de faire appel à des professionnels (agent immobilier et avocat) pour vous accompagner dans votre investissement immobilier.

Ces derniers pourront vous accompagner tout au long du processus, en réalisant notamment une étude de marché approfondie, en négociant les prix et en vérifiant les titres de propriété. **Il est fortement recommandé de ne pas lésiner sur le coût de l'avocat** dont l'intervention peut être décisive pour le bon déroulement de votre achat.

En Colombie, les frais de transaction sont peu élevés :

COÛTS DE TRANSACTION

		<i>Qui paye ?</i>
Taxe d'immatriculation	1%	Acheteur
Frais d'inscription	0,50%	Acheteur
Frais de notaire	0,15% 0,15%	Acheteur vendeur
Honoraires des agents immobiliers	3% - 4% (+16% TVA)	Vendeur
Frais payés par l'acheteur	1,65%	
Frais payés par le vendeur	3,63% - 4,79%	
COÛTS DE TRANSACTION ALLER-RETOUR	5,28% - 6,44%	

La législation colombienne exige que tous les transferts de propriété immobilière, y compris l'achat de biens immobiliers par des étrangers, soient effectués par acte public et enregistrés au registre des biens immobiliers.

Pour que le transfert soit juridiquement effectif, toutes les taxes doivent être payées et tous les documents relatifs à la propriété doivent être enregistrés.

Les étapes pour enregistrer une propriété comprennent l'obtention d'un certificat de tradition, l'étude des titres de propriété par un avocat, l'obtention de certificats fiscaux et la préparation d'un acte public par un notaire. Enfin, l'acte public doit être enregistré au bureau d'enregistrement, et la taxe d'enregistrement doit être payée.

L'ensemble du processus d'achat d'un bien immobilier peut prendre environ 14 jours.

Les étrangers peuvent librement acheter une propriété en Colombie.

Les procédures d'enregistrement suivantes sont suivies :

- Obtenez un certificat ou Certificado de Tradición sur l'histoire de la propriété pour 7 000 COP (2 USD) auprès du bureau d'enregistrement.
- Votre avocat étudiera les titres de propriété, ce qui prend environ 5 jours et coûte environ 1 113 000 COP (377 USD).
- Un certificat de la municipalité doit être obtenu certifiant que toutes les taxes municipales sur la propriété ont été payées (Paz y Salvo Predial et Paz y Salvo de Valorización .)

La participation du notaire à la préparation de cet acte public est obligatoire et ses honoraires sont de 0,30 % de la valeur de la propriété répartis en l'acheteur et le vendeur.

De plus, le notaire gardera également 1% de la valeur de la transaction auprès du vendeur à titre d'acompte à appliquer à l'impôt sur le revenu (Retención en la fuente).

L'acte public doit être enregistré au bureau d'enregistrement. La taxe d'enregistrement (Impuesto de Registro) est payée. Après enregistrement, le nouvel acte public est automatiquement envoyé au Bureau du cadastre pour enregistrer le changement de propriétaire.

Stratégie alternative d'investissement (un exemple et un cas pratique à Medellin) :

Analyse d'un investissement dans le quartier de El Poblado :

Appartement de 135 m² disposant de belles vues dégagées et surtout une rénovation très haut de gamme répondant aux standards du luxe international, avec 2 chambres et 2 salles de bains avec chacune un bureau.

Ce point est important car les potentiels locataires cibles sont des “digital nomads” pour majorité d’origine américaine, le paradoxe c’est qu’en général lorsque l’on investit dans l’immobilier de luxe dans le monde, les rendements sont souvent moins intéressants que l’immobilier plus standard/classique tout en ayant une préservation de valeur grâce à des prix moins sensibles aux variations de marché; en revanche quand on s’oriente sur le marché du luxe à Medellin, on va trouver de très bons rendements nets.

Ainsi un loyer mensuel de 3300 \$ mensuel pour une durée de un an sera trop élevé pour un européen qui va chercher à faire des économies en réduisant son loyer en s’expatriant et maintenir voir améliorer son style de vie. En revanche, un américain locataire cible pense différemment, et vit généralement à New-York, San-Francisco ou Los Angeles

- Il travaille dans le secteur des nouvelles technologies, il compare ce qu’il loue soit un appartement avec une ou 2 chambre(s) qu’il paie 5000 \$ mensuel (avec des salaires compris entre 200 000 \$ et 400 000 \$), l’américain cherchera à “upgrader” son style de vie avec le même loyer qu’il paie chez lui, il prend des décisions davantage basées sur l’émotionnel, et la perception en rentrant dans l’appartement doit être impactante d’où l’importance de la qualité des travaux et des prestations.

L’européen pense rapport qualité / prix là où l’américain pense à améliorer son “Lifestyle”.

En outre le gouvernement a mis en place un “digital nomad visa” qui permet de rester 1 an renouvelable contre 6 mois auparavant (trois mois renouvelables une fois), les candidats doivent fournir une preuve d’emploi ou de travail indépendant dans leur pays d’origine et justifier d’un revenu d’au moins 3 millions de pesos colombiens par mois, soit environ 700/800 dollars par mois.

Analyse de la rentabilité : cet appartement affiché à 330 000 \$ (qui reviendrait à 350 000 \$ tout frais annexes inclus : notaire, Etat, meubles), sans négociation, avec des frais annuels (voir ci-dessous) de 8730 \$ annuel, rapporterait 8,8 % de rentabilité avec 30870 \$ de revenu annuel net (avant négociation, sachant que les négociations sont plus importantes pour les budgets > à 250/300 K\$).

Revenu annuel brut (Scénario location long terme, 100 % occupation) : 39600 \$

- Taxe foncière - 900 \$
- Frais de copropriété - 1440 \$
- Eau, électricité, gaz - 1440 \$

- Travaux d'entretien - 750 \$ + Internet 240 \$
- Frais de gestion (environ 10 %) - 3960 \$

Total frais annuels -8730 \$

Ainsi cela permet de profiter des avantages d'investir dans du luxe (préservation de la valeur) combiné à des rendements élevés. Il est toujours possible de basculer en location moyen terme, à savoir qu'en Airbnb, il n'est permis de louer qu'à partir de minimum 30 jours (pour louer en court terme, le bâtiment doit disposer d'une licence commerciale).

En 2023, un taux d'occupation de 95 % est une hypothèse raisonnable vu la liste d'attente pour ce type de bien.

Il est conseillé d'insérer dans votre contrat de réservation des clauses de sortie en cas de fluctuation de la monnaie peso COP qui est plutôt instable face au Dollar afin de vous prémunir des mouvements parfois fulgurants de la parité.

Il y a de nombreuses raisons de considérer la Colombie comme un marché immobilier résidentiel à surveiller pour se diversifier tant au niveau de la géographie que de la devise.

En ce qui concerne les Droits de l'Homme et les libertés publiques, la Colombie se compare aux 2 plus grandes démocraties d'Amérique du Sud (Brésil, Argentine), mais sans atteindre pour l'instant les standards de l'Uruguay... qui se situent très hauts, loin devant la France et presque à égalité avec les pays Scandinaves.

