

8% de rendement moyen en 2017 - Diversifiez Vos Placements

Meilleurs placements 2018 faite confiance a nos expert pour vos placements gestion-epargne.com

Conseil en stratégie et optimisation patrimoniale

Notre service de conseil patrimonial global

- Conseil en investissement **immobilier locatif**
- **Conseil en organisation patrimoniale**
- Préparation de la **transmission du patrimoine**
- Conseil en **optimisation fiscale**

DÉCOUVRIR LE SERVICE

Comparateur de frais Bancaires

Trouvez la **banque la moins chère** selon vos besoins :

- Quelle banque propose la **carte bancaire la moins chère** ?
- Quelle banque choisir pour la **gestion de votre PEA ou compte titre** ?
- Un comparateur **GRATUIT** et **ANONYME**

COMPARATEUR DE FRAIS

Crédit immobilier

Nous vous accompagnons dans la recherche de votre crédit immobilier

- **Comparateur de crédit immobilier** : Service Gratuit pour trouver le meilleur taux
- **Comparateur Assurance de prêt** : Trouver l'assurance emprunteur la moins chère

COMPARATEUR CRÉDIT

COMPARATEUR ASSURANCE DE

Expert Comptable Patrimonial

Nos experts comptables vous accompagnent dans :

- La **gestion fiscale et comptable** de votre **location meublée ou locative** :
- La constitution de votre **SCI, SCP ou autres SARL de famille**
- vos **déclarations d'impôt sur le revenu foncier**

DÉCOUVRIR LE SERVICE

Qui sommes nous - Livre Investir dans l'immobilier - **ENCABRES** Assurance vie et patrimoine - Défisiscalisation (PINEL, FIP, FCPI, ...) - Comparateur Crédit immobilier -

Quelle stratégie d'investissement immobilier pour 2019 ? Vers le renouveau des villes moyennes ?

Dans la catégorie : [Investissement immobilier](#) / [Loi DE NORMANDIE](#) / [Loi PINEL](#) / [Prix de l'immobilier](#) / [Réussir ses investissements](#) / [Stratégie](#) — Auteur : [Guillaume FONTENEAU](#) — 13 décembre 2018

Après vous avoir proposé notre vision stratégique globale dans cet article « [Stratégie d'investissement 2019 : L'année de tous les possibles sur fond de remise en cause de la mondialisation financière](#) », je vous propose de poursuivre la réflexion autour de la stratégie 2019 dédié à l'investissement immobilier.

Il s'agit bien évidemment d'une réflexion stratégique globale que nous vous détaillons dans notre livre « [Investir dans l'immobilier](#) ».

LA METHODE WARREN BUFFETT



Téléchargez Gratuitement les 25 règles d'or pour réussir en bourse

R

Mais avant de vous proposer mon analyse pour 2019, il m'apparaît utile de vérifier, un an après, la pertinence ou non de la stratégie d'investissement 2018 présentée dans cet article « [Stratégie d'investissement immobilier 2018 : L'obsolescence immobilière et taux de crédit trop bas sont source d'opportunités](#) ».

Dans cet article important publié en 2018, nous analysions le moment comme particulièrement opportun pour l'investisseur immobilier habile ; c'est à dire celui qui saurait comprendre l'évolution de la société ! En 2018, nous avons choisi de mettre en avant l'accélération de l'obsolescence immobilière du fait de la prise en compte de l'exigence sociétale de développement durable.

Quelques extraits qui ont un résonance particulièrement en ce moment :

– **L'obsolescence immobilière devrait s'accélérer au profit des biens immobiliers aux usages et à la consommation énergétique conforme aux nouvelles exigences de la société.** L'obsolescence immobilière concernera l'obsolescence énergétique des bâtiments avec l'objectif d'un logement générateur net d'énergie à l'horizon de 2020 [...] C'est également l'obsolescence des usages et la mutation de la demande des propriétaires en fonction de l'évolution de la société. A mon sens, **le télétravail, c'est à dire la capacité pour les salariés du tertiaire de ne plus travailler à proximité du siège social de leur entreprise !** Le télétravail, c'est le symbole de la dématérialisation des nœuds de communication. [...] **L'obsolescence des usages, c'est aussi la pression sur l'utilisation des véhicules automobiles.** Demain, l'exigence de développement durable pourrait être à l'origine d'une remise en cause du véhicule individuel et de la consommation excessive d'énergie qui en est la conséquence directe. La société pourrait évoluer afin de réduire les déplacements obligatoires. (ps : Le véhicule électrique ne change rien à ce sujet ... A quoi bon rouler électrique... si l'énergie électrique provient d'une centrale à charbon ?). Demain, **vous serez peut être dans l'obligation de détenir votre propre centrale individuelle de production d'énergie.** Les investisseurs qui auront anticipé pourront peut être tirer un nouveau revenu de l'exploitation de leur bien immobilier. Des choses simples comme une toiture exposée au Sud pourrait devenir un élément de valorisation essentiel.

LA METHODE WARREN BUFFETT



Téléchargez Gratuitement les 25 règles d'or pour réussir en bourse

R

– **Des taux de crédit immobilier toujours très bas et inférieur à leur taux naturel sont une source d'enrichissement majeur pour l'investisseur immobilier** (cf « [Barème personnalisé et actualisé des meilleurs taux de crédit immobilier](#) »). Les taux d'intérêt négatifs qui sont l'euthanasie du rentiers, ont pour corollaire l'enrichissement de l'emprunteur dont le crédit sera remboursé par l'inflation et la croissance économique (C'est à dire l'augmentation naturelle de son revenu, soit par l'augmentation de la richesse créée collectivement ou la hausse des prix). Cette situation est exceptionnelle et elle ne doit pas durer éternellement, sauf à participer à une augmentation très élevée des prix de l'immobilier dans le futur. **L'investisseur immobilier doit profiter de ces taux excessivement bas pour investir dans l'obsolescence immobilière.**

L'investissement immobilier s'inscrivant dans un temps long, ma vision stratégique 2019 confirme pleinement ces deux considérations majeures que nous développons déjà en 2018 (et même en 2017 pour partie).

S'il est évident que l'exigence prégnante de développement durable devrait continuer de bouleverser le paysage immobilier en 2019 et au delà. **Les mouvements sociétaux, et notamment la remise en cause de la mondialisation, sur fond de tension sociales, mais également environnementales, devrait s'agréger et remettre en cause quelques mythes.**

2019, Les doutes sur la mondialisation heureuse vont ils remettre en cause le mythe de la métropolisation de la société et donc de l'immobilier ?

Lorsque l'on parle de mythe et d'immobilier, le premier sujet est peut être le mythe, par nature incontesté, qui veut que l'avenir de l'immobilier passe par l'investissement dans les grandes métropoles. La métropolisation de la société semble

découler naturellement d'une compétition mondiale induite par la mondialisation des échanges.

Pourtant, ces dogmes, ces mythes autour de la métropolisation inévitable de la société sont-ils établis, démontrés ? La réponse semble être NON ! Dans une étude passionnante intitulée : [« La mythologie CAME \(Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence\) : comment s'en désintoxiquer ? »](#), l'économiste Olivier Bouba-Olga s'attaque à cette idée reçue.



8% de rendement moyen en 2017 - [Vos Placements

Annonce Meilleurs placements 2018 faite co
expert pour vos placements
gestion-epargne.com

En savoir plus

J'ai envie d'ajouter que le mouvement des #giletsjaunes ne doit pas être totalement déconnecté de cette réalité qui pourrait s'imposer à tous !

Voici quelques extraits de cette étude très intéressante :

« La période récente se caractérise par l'émergence d'une mythologie séduisante dans le champ du développement économique : l'approfondissement de la mondialisation plongerait l'ensemble des territoires face à un impératif de compétitivité, seules quelques métropoles pouvant rivaliser pour attirer les talents et les leaders de demain, métropoles qu'il conviendrait donc de soutenir en concentrant les efforts sur l'excellence.

Nous la résumons par l'acronyme CAME pour Compétitivité, Attractivité, Métropolisation et Excellence. Une analyse attentive des différents composants de la CAME montre cependant qu'elle est aussi séduisante —voire addictive— qu'elle soit, elle ne résiste pas à l'épreuve des faits. Malgré cela, portée de manière plus ou moins marquée par certains chercheurs et organismes privés ou publics d'analyse et de conseil, elle sous-tend tout un ensemble de politiques publiques ; elle a même structuré une partie des débats autour des résultats des élections dans différents pays.

Non seulement la CAME ne produit pas les effets attendus, mais elle provoque des effets indésirables. Les ressources publiques étant limitées, les dédier fortement à quelques acteurs (startups, chercheurs jugés « excellents »...) ou à quelques lieux (métropoles) conduit à renforcer les inégalités socio-spatiales. Quelques éléments de réflexion sur des alternatives envisageables, qui nous semblent plus saines, seront présentés afin d'aider à s'en désintoxiquer. »

[...]

Il est devenu courant de désigner comme des mythes des croyances partagées devenues si communes qu'elles ne sont plus discutées. Une mythologie est un ensemble de mythes qui fonctionnent ensemble. Les spécialités scientifiques ont ainsi leurs mythes, des énoncés devenus stylisés et repris sans débat de publication en publication. Leur statut de mythe ne dit rien de leur pertinence, ou de leur accord avec les données, il signale seulement qu'ils sont tenus pour acquis, qu'ils forment une base des raisonnements plus que leurs objets.

Cette mythologie, que nous désignerons par l'acronyme CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation et Excellence), est présente dans de nombreux travaux d'études urbaines et régionales, et simultanément dans les discours publics et les politiques. Elle envahit les notes des agences gouvernementales et des think-tanks, les justifications des politiques engagées aux niveaux national, régional, local dès lors qu'elles se préoccupent des liens entre l'économie et l'espace géographique.

[...]

La mythologie CAME peut se résumer en quelques propositions :

Le processus de métropolisation s'inscrit dans un contexte d'exacerbation de la concurrence mondiale suite à l'émergence des pays à bas coût de main d'œuvre, à la réduction des barrières tarifaires et non tarifaires aux échanges, au développement des infrastructures de transport et de communication, à la financiarisation de l'économie...soit à l'approfondissement de la mondialisation.



8% de rendement moyen en 2017 - [Vos Placements

Annonce Meilleurs placements 2018 faite co expert pour vos placements

gestion-epargne.com

En savoir plus

Pour les territoires des pays développés, la seule voie à emprunter pour créer des emplois serait celle de l'innovation.

Or, l'innovation se nourrirait de personnes très qualifiées, de talents, de créatifs, de créateurs de startups...ayant une préférence affirmée pour les espaces très denses, qui leur permettraient d'être assurés de trouver les emplois auxquels ils aspirent, d'être connectés à l'échelle mondiale, d'interagir en face-à-face, d'accroître ce faisant l'ensemble des connaissances disponibles, et de disposer des meilleures aménités.

Pour rivaliser dans la compétition mondiale, l'enjeu en termes d'action publique serait donc de soutenir ces métropoles en renforçant leur visibilité et leur attractivité afin d'atteindre l'excellence.

... [Je ne peux que vous inciter à lire cette étude vraiment intéressante qui permet de déconstruire quelques certitudes : La mythologie CAME (Compétitivité, Attractivité, Métropolisation, Excellence): comment s'en désintoxiquer?

En 2019, le début du renouveau des villes moyennes ?

L'investissement dans les villes moyennes est un sujet sur lequel nous vous sensibilisons depuis quelques mois. La succession des faits récents, des signaux faibles confirment petit à petit cette idée qui pourrait prendre de l'ampleur dans les prochains mois ou années.

Remise en cause de la métropolisation de la société ; Nécessité d'investir massivement dans les villes moyennes pour assurer un meilleur équilibre de la société – Mise en œuvre d'une politique territoriale offensive dans le prolongement des giletsjaunes – ; Réindustrialisation indispensable du pays pour retrouver le chemin d'une croissance pérenne ; Priorité au cadre de vie pour les nouvelles générations en recherche de sens et de qualité de vie ; Dématérialisation des échanges qui autorise le télé-travail ; ...

... Bref, les signaux faibles sont nombreux et semblent militer pour un attrait nouveau de la vie dans les villes moyennes.

L'immobilier dans les villes moyennes est probablement un sujet de réflexion majeur pour l'année 2019 et suivant. Il s'agit d'une conviction forte que nous partageons avec vous depuis plus d'un an, et notamment cet article « [Immobilier : Faut il \(re\) investir dans les centres-villes des villes moyennes ?](#) ».

Extrait :

« Et si investir à contre-courant était d'investir dans les centres-villes des villes moyennes aujourd'hui abandonnée et en voie de désertification ?

*Bien évidemment, les décideurs et commentateurs n'ayant que de très rares connaissances au delà du périphérique Parisien, il apparaît totalement absurde d'envisager s'investir dans l'acquisition d'un bien immobilier dans une région dans laquelle il paraît que l'électricité est livrée en intermittence ;-)... Pourtant, entre LGV, décentralisation et surtout nouvelles possibilités offertes par le digital et le télétravail, il n'est pas interdit de croire que nous sommes à la veille d'une évolution majeure de la demande. **Aujourd'hui, l'offre de logement est abondante, la demande faible ... mais ne peut on croire à une augmentation prochaine de la demande ?***



Bande Dessinée - Devenir Riche - P: OSeban

Annonce BD de 190 pages sur l'enrichissement
entrepreneurz.fr

En savoir plus

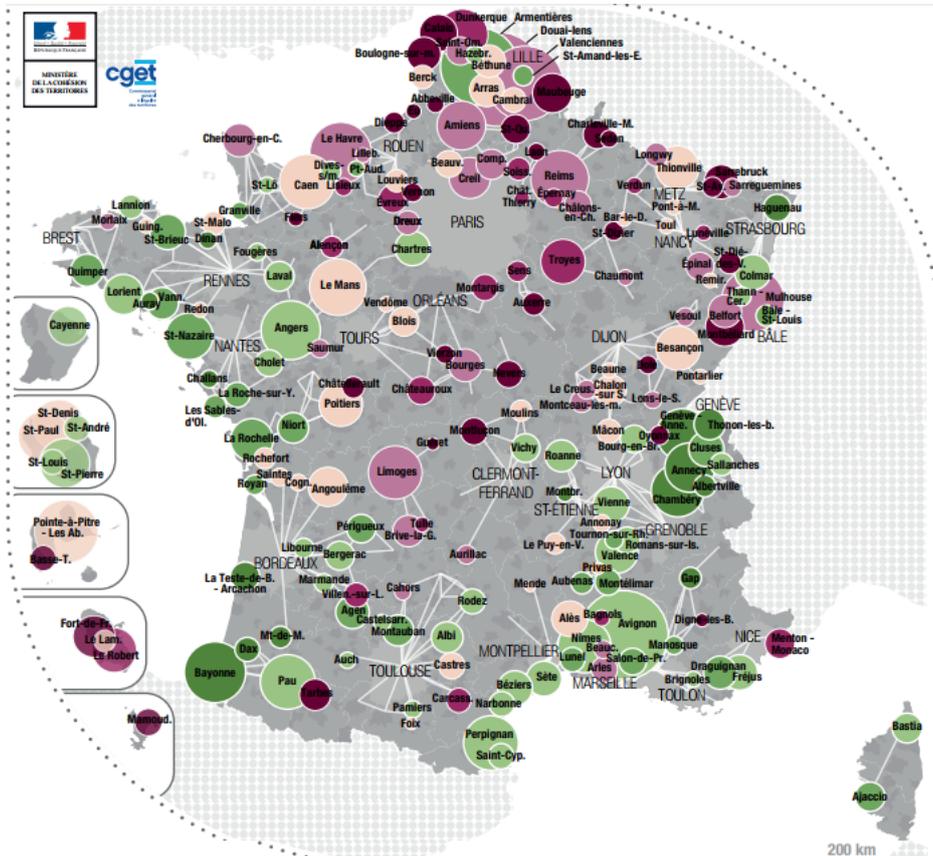
*S'il est indispensable de se loger à côté d'un noyau de communication, la distance en kilomètre de la route n'est elle pas sur le point d'être dépassée par l'instantanéité et la gratuité de la communication internet ? **Pourquoi continuer de payer 9000€ / m² pour habiter à Paris, alors que l'on travaille la moitié de la semaine en télétravail, depuis n'importe où avec une connexion internet ?***

De surcroît, la revitalisation des villes moyennes n'est elle pas un projet de long terme nécessaires au regard des conclusions de la récente élection présidentielle ? Ne faut il pas chercher à réduire les inégalités régionales entre des métropoles qui profitent pleinement de la mondialisation et des régions qui s'appauvrissent ?

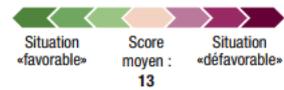
De surcroît, cette analyse semble partagée par le nouveau ministre du logement, Julien de NORMANDIE qui vient de lancer son dispositif fiscal « DE NORMANDIE » pour encourager l'investissement locatif dans l'ancien avec travaux, dans les villes moyennes (cf »[La réduction d'impôt « De Normandie » pour l'investissement immobilier locatif dans l'ancien est elle intéressante ? »](#)). Certaines de ces villes moyennes sont même éligibles à la loi PINEL pour l'immobilier neuf (cf »[Dans quelle ville investir en loi PINEL ? Quel type de logement ?](#)).

Mais attention, l'investissement dans les villes moyennes nécessitera une capacité de sélection accrue ! Il est évident que toutes les villes ne sont pas appelées au même dynamisme économique. Comme nous vous le présentons de manière exhaustive dans le livre « [Investir dans l'immobilier](#) », l'investisseur immobilier devra privilégier les zones géographiques dynamiques sans jamais oublier l'obsolescence immobilière, tant au niveau énergétique que des usages.

Voici une carte qui doit permettre de déceler les villes moyennes dans lesquelles, il doit y avoir du potentiels (carte extraite de mon livre « [Investir dans l'immobilier](#) », même s'il ne s'agit évidemment pas des seuls critères de sélection.



Cumul des scores de fragilités



Les scores de fragilité des villes moyennes sont basés sur 3 thématiques :

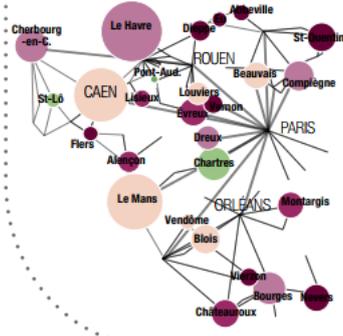
- Dynamique démographique : taux de croissance annuel moyen de la population (2008-2013)
- Dynamique économique : taux de croissance annuel moyen de l'emploi (2008-2013)
- Fragilité sociale : taux de pauvreté (2013)

Pour chaque thématique, le score d'une ville moyenne est attribué en fonction du déclin de sa position au sein de l'ensemble des villes moyennes.

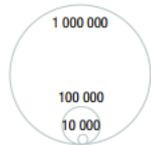
Exemple : pour les scores de fragilité démographique : les 20 villes moyennes ayant le taux de croissance le plus faible ont un score de 9, les 20 suivantes un score de 8, etc...

SOURCES : CGET, CNRS GÉOGRAPHES-CITÉS, EN GEODIA, 2015
 RÉALISATION : CGET/CGY OBSERVATOIRE DES TERRITOIRES - CELLULE CARTO / AG, MEL, FP • 2017
 D'APRÈS LES TRAVAUX DE C. VACCARINI, PROLEZZO, F. PALLUS ET S. BENOIST
 PLACÉS SOUS LA DIR. DE CATHERINE GUYON, GÉOGRAPHES-CITÉS, 2012

Le Système interrégional de Paris



Population en 2014, par unité urbaine



Aire Urbaine

- Grande
- Moyenne
- Petite

Systèmes urbains régionaux



Le territoire national est structuré par un ensemble de **systèmes urbains**. Ces interdépendances entre aires urbaines sont mises en évidence en cumulant différents indicateurs de flux comme les relations domicile-travail, les migrations résidentielles, les réseaux de transport, les relations sièges-établissements, etc. Les territoires urbains entretiennent plusieurs niveaux de relation. Un premier niveau de 26 systèmes urbains a pu être mis en évidence.