

Trois^{le}

DÉCRYPTER
LE NORD FRANCHE-COMTÉ

HORS-SÉRIE

Le Trois - Immo | n° 2

PARTICULIERS ET PROFESSIONNELS FACE AUX **MUTATIONS** DE **L'IMMOBILIER**

Vendre, acheter, rénover : 44 pages pour ne pas se tromper

MAGAZINE HORS-SÉRIE • AOÛT 2024 • 7,50€

www.letrois.info

azap!

UN BUREAU AZIOUWANT !

Vous démarrez ou exercez votre activité en solo ?

Louez un bureau avec les services et toute l'assistance nécessaire pour vous libérer des contraintes.

Vous êtes une entreprise en développement ?

Optimisez votre croissance en adaptant le nombre de bureaux à vos besoins en temps réel.

Vous êtes une grande entreprise ?

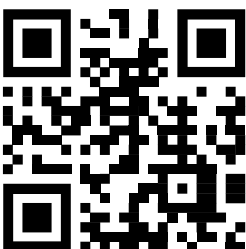
Installez facilement et rapidement vos équipes au plus près de vos clients.

shakeup.biz

LA SOLUTION SANS ENGAGEMENT ET CLÉ EN MAIN DE TANDEM

FULL SERVICE ET ALL INCLUSIVE

+33 (0)3 39 03 10 00 - www.azap.services



Bureaux et salles de réunion

Scannez et
découvrez



TANDEM

L'IMMOBILIER UTILE AUX ENTREPRISES
DANS LE TERRITOIRE DE BELFORT



Le Troi3 - Immo - hors-série est un magazine édité par la société indépendante de publication (SIP)

1, rue du Docteur-Fréry | 90000 Belfort
Mail : redaction@letrois.info

Prix unitaire : 7,50 € TTC

La SIP édite le site Internet www.letrois.info
N° CPPAP du site : 1124 Y 93534

Directeur de la publication
Pierre-Yves Ratti

Rédacteur en chef
Thibault Quartier

Rédacteur
Nicolas Delaby

Conception graphique
Cédric Chevolet - Glaztown
Design graphique, publicité & communication
www.glaztown.com

Photographie de couverture
©Adobe Stock

Développement commercial
Katyana Soulié
Tél. : 06 02 95 47 43
commercial@letrois.info

Impression
Imprimé par Estimprim
Z.A. à La Craye – 25100 Autechaux

Dépôt légal
Août 2024
ISSN de la revue : 2824-379X

Sommaire

-05-

FOCUS

3 enjeux du marché immobilier

-06-

INTERVIEW

Simon Bouvard

« L'heure du rebond
dans le nord Franche-Comté »

-10-

MaPrimeRénov' : le geste qui sauve
(votre budget)

-12-

4 conseils pour réussir ses travaux
de rénovation thermique

-14-

Assurance immobilière :
éviter les mauvaises surprises

-16-

Énergie : un enjeu connu des entreprises,
mais des actions limitées

-18-

3 bons plans pour économiser l'énergie

-20-

L'heure des comptes pour le diagnostic
de performance énergétique

-24-

INTERVIEW

Sandra Roman

« Reprise sous conditions
des prêts immobiliers »

-26-

L'hôpital Nord-Franche-Comté aux petits
soins de ses consommations d'énergies

-28-

Arthur Loyd, un acteur national de l'immobilier
professionnel dans le nord Franche-Comté

-30-

Azap ! 10 ans d'un concept innovant
pour des bureaux professionnels

-32-

Engager son entreprise
dans la transition énergétique

-36-

À Héricourt, le pôle énergie
Bourgogne-Franche-Comté
accompagne les professionnels

-40-

Rougemont-le-Château réhabilite
une friche pour repenser le cœur du village

PRÊT IMMOBILIER

CAP

FINANCE
COURTAGE

GAGNEZ du **TEMPS**
et de **L'ARGENT !**

Profitez de la **meilleure**
offre de crédit
& d'assurances.



CONTACTEZ-NOUS !

➔ **03 81 30 45 51**

www.cap-finance.com

3 enjeux du marché immobilier

FOCUS

Taux d'intérêt, inflation... si le marché immobilier est à la résignation, certains entrevoient une sortie de crise nécessaire à la reprise des transactions. Un 'choc d'offre' a été annoncé par le gouvernement cette année. Le marché en trois enjeux... et en un coup d'oeil.

■ Le marché

En berne, les transactions affichent une baisse de 23 % sur un an (février 2023 à février 2024). Pour retrouver de tels chiffres, il fallait remonter à... 2016. Une situation qui s'explique par la hausse successive des taux d'usure et d'intérêt, certes, mais également par les barrières à l'emprunt. Si vous y associez l'inflation et les restrictions liées au DPE (diagnostic de performance énergétique), la recette est plutôt bonne pour résigner les Français. Bonne nouvelle, depuis janvier, les taux d'intérêt semblent repartir à la baisse – en dessous des 4 % – et si les prix n'ont pas chuté comme convenu, ils affichent en moyenne moins 5 % en France. Les prêts repartent timidement à la hausse (+0,5 % de crédits à l'habitat pour les ménages en février 2024 en comparaison à février 2023).

■ Le pouvoir d'achat

C'est la taille d'un petit appartement... en 2023. Votre pouvoir d'achat immobilier a diminué de 25m² par rapport à 1999. Une perte de pouvoir d'achat de l'ordre de 10 % en 2023 en rapport à 2022, avec dans les 12 plus grandes agglomérations de France une chute allant de

15 à 28 % ! La perte de capacité financière s'explique par le triplement des taux d'intérêt entre 2021 et 2023 et un revenu des ménages stable sur la même période. Une dynamique qui n'est pas compensée par la baisse des prix de l'immobilier. Résultat : on achète plus petit et plus excentré... lorsque l'on achète encore. Là encore, possible bonne nouvelle : les Français pourraient gagner jusqu'à 8 % de pouvoir d'achat d'ici fin 2024, du fait d'une poursuite de la baisse des prix et de la stabilisation des taux dans un contexte de sortie de crise inflationniste.

■ Le cadre réglementaire

Le fameux DPE (*lire pages 21-22*), d'abord "bombe à retardement" pour certains, décrié car pas assez adaptés aux usages et aux biens, est réformé en 2024 pour être plus favorable aux petites surfaces. Une évolution qui vise à s'étendre aux bâtiments anciens. La simplification des aides publiques ensuite, avec un parcours par geste MaPrimeRénov' pour simplifier l'accès et le financement. Guichet engorgé, refus inexplicables, délais à rallonge... les candidats ont déserté (- 43 % de dépôts de dossiers entre le premier trimestre 2023 et 2024). La sonnette d'alarme a été tirée en mars par le gouvernement. Enfin, une proposition de loi validée en avril par la commission des finances de l'Assemblée nationale vise à assouplir la règle des 35 % d'endettement, notamment en prenant en compte le "reste à vivre" et le contexte économique pour déterminer les règles d'emprunt. Bref, les acteurs sont dans l'attente du "choc d'offre" annoncé par le Premier ministre au mois de mai.

Nicolas Delaby

