



# MANUVAL IMMO

Transactions immobilières à Nice et ses alentours

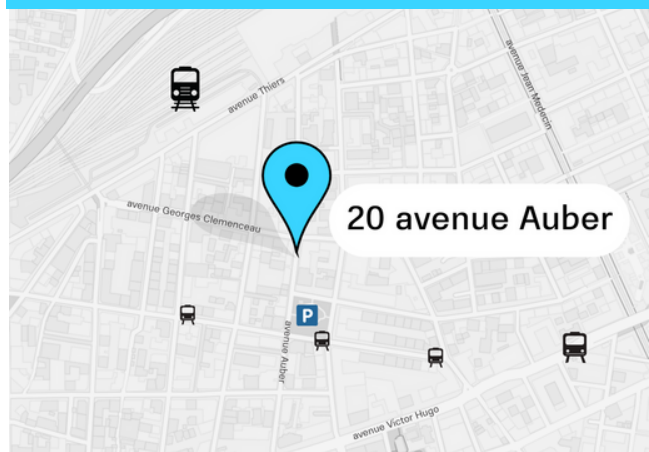
VOILÀ CE QUI SE PASSE !

## 1- DPE: L'IMPACT SUR LES PRIX DE L'IMMOBILIER VA SE RENFORCER

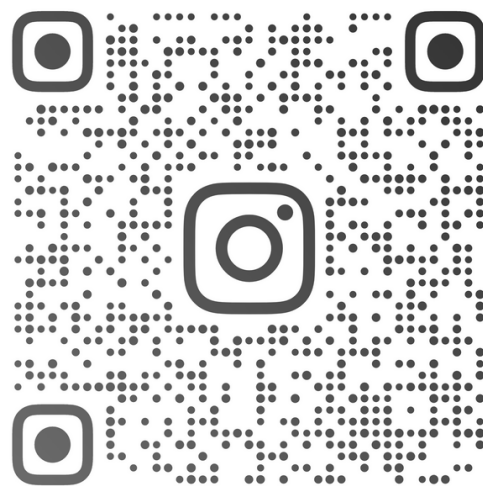
## 2- NOUVEAU TAUX D'USURE MENSUALISÉ

## 3- COUP DE POUCE POUR LES COPROPRIÉTÉS

20 AVENUE AUBER, NICE 06000  
CONTACT@MANUVALIMMO.COM  
LUN - VEN 9H À 18H  
OU SUR RDV



@MANUVALIMMO





## DPE: l'impact sur les prix de l'immobilier va se renforcer

Hausse des ventes de passoires thermiques, baisses de prix, négociations plus importantes... La donnée énergétique fait bouger le marché immobilier et son influence va grandir.



Le DPE (diagnostic de performances énergétiques), c'est si lent et si rapide. Les obligations de faire figurer ce document remontent à 2006 pour les logements en vente et 2007 pour les logements en location... Et elle doit figurer dans toutes les petites annonces depuis 2011. Il faut bien reconnaître que l'application de ces règles a été longue à rentrer dans les mœurs mais la récente loi Climat et résilience avec son interdiction de mise en location des passoires thermiques est en train de faire bouger les choses. Découvrez en trois points comment le marché évolue et à quel point ce ne sont que des balbutiements.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émissions de gaz à effet de serre.





## 1. Des mises en ventes de passoires qui augmentent... pour de multiples raisons

Tous les professionnels notent depuis des mois une hausse sensible du nombre de passoires thermiques mises en vente. Les plus allergiques à la rénovation thermique en ont profité pour en déduire que ces ventes traduisaient un vent de panique chez les propriétaires bailleurs pressés de vendre car effrayés et débordés par les nouvelles législations à venir. La vérité est plus nuancée. Le portail immobilier SeLoger, qui vient de publier une étude sur le sujet montre ainsi que les passoires thermiques pèsent désormais près de 20% du stock de biens en vente (19,2% exactement), soit près du double de ce que l'on observait en 2020 (11,2%).

Pourtant comme le rappelle Thomas Lefebvre, directeur scientifique de Se Loger: «Il est important de noter que le nouveau mode de calcul et le DPE opposable ont contribué à cette augmentation.» Et s'il y a incontestablement des propriétaires bailleurs qui vendent des passoires car ils ne peuvent plus les louer, le phénomène concerne tous les types d'utilisation. Sur la base d'une étude Opinionway réalisée pour le portail auprès de 5000 Français, il ressort que 50% des propriétaires de résidence secondaire ont évoqué un mauvais DPE parmi les motifs de mise en vente (contre 31% des vendeurs de résidence principale). «Cela tient globalement à une anticipation de perte de valeur, estime Thomas Lefebvre. Il y a l'impact de la crise énergétique, l'absence d'aide pour la rénovation de résidences secondaires et l'idée que les conditions de marché devraient se dégrader à l'avenir pour ce type de bien.» À noter: la tension du marché semble avoir un impact fort sur la vente ou non de passoires thermiques. À Paris, dans un marché orienté à la baisse avec des stocks d'offre qui se reconstituent, SeLoger décompte quatre fois plus de passoires en vente qu'en juillet 2021 pour dépasser sensiblement le tiers du total des biens en vente (37%). A contrario, du côté de Marseille où le marché reste très actif, ces mêmes passoires ne pèsent que 4% du stock des biens en vente car tout part rapidement.



## 2. Prix en baisse et tentation de la négociation... mais pas à la hauteur des coûts de rénovation

Les nouvelles contraintes liées au DPE qui vont aller croissant commencent également à avoir un impact sur les prix. Selon le sondage Opinionway 79% des vendeurs de résidence principale et 57% de ceux qui cèdent un investissement locatif se déclarent prêts à baisser leur prix en cas de mauvaises performances énergétiques et 40% des futurs acheteurs considèrent un mauvais DPE comme un levier de négociation.

SeLoger note que globalement les passoires sont proposées à la vente à un prix inférieur de 3,9% à un bien équivalent qui n'est pas énergivore. Et à celà s'ajoutent des marges de négociation plus agressives: -5,6% en moyenne contre -3,7% pour les biens d'autres classes (biens dont le prix a été négocié en 2022). Sur la France entière, les prix des passoires n'ont augmenté «que» de 3,7% depuis juillet 2021, contre deux fois plus pour le reste du marché. Et à Paris où les prix ont baissé en moyenne de 2,7% depuis juillet 2021, les tarifs des passoires ont reculé de 3,7%.

L'impact est donc réel et sensible mais pas à la hauteur des frais à engager pour une rénovation thermique en profondeur. Bon nombre de spécialistes évoquent des coûts de 1000 €/m<sup>2</sup> pour une isolation par l'intérieur avec tous les frais annexes, soit près de 10% du prix moyen de la capitale et bien plus ailleurs. Des éléments qui laissent à penser que les ajustements de prix seront plus importants à l'avenir si le coût de la rénovation reste effectivement aussi élevé.



### 3. Le DPE devient un critère de recherche... encore perfectible

Aboutissement logique du renforcement du rôle du DPE, celui-ci commence à devenir un critère de recherche important, aux côtés du budget ou de la surface. C'est ainsi que SeLoger vient d'en faire un critère de recherche en ligne, tout comme Leboncoin le fait depuis un an. Quant aux autres portails (y compris Le Figaro immobilier), cela reste en projet mais n'est pas encore accessible. Ce critère de recherche est-il efficace? Chez Se Loger, la directrice générale Caroline Evans de Gantès se félicite «car la classe DPE est désormais renseignée dans 83% des annonces, un chiffre en constante augmentation».

Même son de cloche chez Leboncoin où Aurélien Flament, directeur du marché immobilier précise: «cela continue de progresser, nous avons plus de 400.000 biens renseignés sur un total de 575.000». Il reconnaît qu'il reste un travail d'accompagnement à effectuer pour s'assurer que toutes les cases sont bien remplies. «Tout s'est digitalisé et s'est facilité mais l'étape du dépôt de l'annonce n'est pas toujours assez prise en considération, admet-il. Nous essayons d'accompagner les particuliers comme les professionnels sur ce point.» Car si les particuliers sont généralement pointés du doigt comme les mauvais élèves pour intégrer le DPE dans les ventes et les locations immobilières, les professionnels ne jouent pas toujours pleinement le jeu.

Pour s'en rendre compte, il suffit de rechercher des logements anciens classés A dans les principales métropoles. Ce type de bien est quasiment inexistant, or on trouve diverses réponses chez Leboncoin comme chez SeLoger. Dans la plupart des cas, la consommation énergétique est renseignée à 1kWh/m<sup>2</sup>/an. Pas très vraisemblable dans de l'haussmannien... Souvent la consommation réellement estimée dans le DPE figure bien dans le corps de l'annonce mais pas dans l'onglet consacré spécifiquement au DPE. Résultat: on ne peut pas encore en faire un critère classant pleinement efficace entre les DPE non renseignés et les mal remplis.





## 4. Une offre locative en baisse... avec un impact du DPE à relativiser

A n'en pas douter, la tension sur le marché locatif sera l'un des problèmes de l'année 2023. Là aussi, l'étude SeLoger note une nette baisse ces 6 derniers de la mise en location des passoires thermiques (rappelons que seules les G+ sont concernées par l'interdiction, les passoires F et G pouvant continuer à être louées). Mais si certaines passoires sortent effectivement du marché locatif par une mise en vente, les spécialistes s'accordent à reconnaître que la baisse d'offre est également liée au fait que les locataires restent plus longtemps en place. Avec la remontée des taux d'intérêt, certains candidats à l'achat ne sont plus finançables et restent donc locataires plus longtemps que prévu.

De son côté, le portail Bien'ici relève lui aussi un net recul des biens F et G proposés à la location. L'offre locative générale recule ainsi de 2,4% dans la répartition location/vente mais ce recul est de 12,9% quand on se concentre sur les biens classés F et G (14% en Auvergne-Rhône-Alpes et même 16,1% en Île-de-France). Le phénomène est encore plus fort quand on se concentre sur les studios, typologie de biens très concernés par les passoires thermiques. Le recul est ici de 16,7%: dorénavant près d'une annonce sur deux concerne la vente contre moins de trois sur 10 en 2021 selon Bien'ici

Entre MaPrimeRénov' et les taux d'usure, le mois de février réserve plusieurs changements de taille pour le secteur immobilier.

A partir du 1er février, plusieurs gros changements vont être mis en place dans le secteur immobilier. Tour d'horizon des principales mesures.

## Nouveau taux d'usure mensualisé

Le taux d'usure est le taux maximal auquel les banques ont le droit de prêter, ici en l'occurrence pour un achat immobilier. Ce taux prend à la fois en compte le taux nominal du crédit immobilier mais aussi le taux de l'assurance-emprunteur ainsi que les frais de dossier. Ce taux d'usure était jusque-là calculé une fois par trimestre, à partir des taux moyens constatés au cours des 3 derniers mois augmentés d'un tiers. Le problème, c'est que les taux d'intérêt pour les crédits (qui eux sont ajustés chaque mois voire parfois chaque semaine) remontent trop rapidement par rapport à ce taux d'usure. Les banques préféreraient donc fermer le robinet du crédit plutôt que de perdre de l'argent.

C'est pourquoi, à partir du 1er février, Bercy et la Banque de France ont décidé d'actualiser le taux d'usure tous les mois. Et ce pour une durée de 6 mois. Et pour ce premier taux d'usure "nouvelle formule", le taux maximal pour des prêts de 20 ans et plus est fixé à 3,79% à compter du 1er février. Pour les prêts de moins de 10 ans, le taux d'usure est fixé à 3,53%, pour ceux entre 10 ans et moins de 20 ans à 3,71%.



Le taux d'usure correspond au taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Le taux d'usure vise à protéger les emprunteurs.





## Augmentation des plafonds pour MaPrimeRénov'

En 2023, l'État souhaite mettre l'accent sur une rénovation plus performante du parc immobilier résidentiel. Car "trop peu de particuliers se tournent vers la rénovation globale", souligne Hellio, un intermédiaire qui accompagne les ménages pour les travaux de rénovation énergétique. "Les chiffres en témoignent. De janvier 2020 à juin 2021, 86% des travaux financés par MaPrimeRénov' correspondent à des monogestes, dont 72% concernent le chauffage ou l'eau chaude sanitaire: pompe à chaleur air/eau, poêle à granulés ou à bûches...", détaille Hellio. C'est pourquoi l'État va renforcer MaPrimeRénov' Sérénité, le dispositif consacré aux rénovations globales qui a remplacé l'aide Habiter Mieux Sérénité en 2022.

À partir du 1er février 2023, les plafonds de travaux finançables avec MaPrimeRénov' Sérénité seront revalorisés de 30.000 à 35.000 euros pour mieux accompagner les ménages les plus modestes dans leurs projets de rénovation globale. Les forfaits "rénovations globales" pour les ménages aux ressources intermédiaires sont relevés de 7000 euros à 10.000 euros, et ceux des ménages supérieurs passent de 3500 euros à 5000 euros.





## Coup de pouce pour les copropriétés

Le plafond de MaPrimeRénov' Copropriété, qui permet de financer les travaux de rénovation énergétique des parties communes de l'immeuble, passe de 15.000 euros à 25.000 euros. Les aides individuelles pour les foyers très modestes passent de 1500 euros à 3000 euros et celles des foyers modestes de 750 euros et 1500 euros.

Baisse des aides pour les VMC et poêles à granulés

Les montants alloués par MaPrimeRénov' pour l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée et d'un poêle à granulés diminuent de 500 euros pour les ménages modestes et très modestes à partir du 1er février 2023. Les primes seront donc de 2500 euros pour les ménages très modestes et de 2000 euros pour les ménages modestes

Des taux qui augmentent, la difficulté d'avoir un prêt, et pourtant c'est justement peut-être le moment d'acheter.



Le taux d'usure correspond au taux d'intérêt maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils accordent un prêt. Le taux d'usure vise à protéger les emprunteurs.





C'est le moment d'acheter, même si les taux de crédit ont augmenté. Beaucoup de propriétaires veulent se séparer de biens qui ne sont plus aux normes sur le plan énergétique.

Le marché de l'immobilier, même s'il n'est pas dynamique en ce moment, devrait vous inciter à acheter, selon notre spécialiste Fanny Guinochet. Même si les taux ont beaucoup augmenté.

franceinfo : C'est difficile d'obtenir un prêt en ce moment ? Pourquoi est-ce le bon moment pour se lancer dans cet investissement dans la pierre ?

F. G : Oui, c'est peut-être le bon moment, déjà, parce que le nombre de ventes diminue. Les prix ont tendance à se tasser, et même à baisser. De fait, on peut beaucoup plus négocier, qu'il y a quelques mois. Surtout s'il y a des travaux à faire, notamment des travaux d'isolation, car la réglementation s'est durcie. Vous ne pouvez plus louer, si votre bien ne correspond pas à certaines normes, et du coup, il y a de nombreux propriétaires qui se séparent de leurs biens. Ce qui offre de belles marges de négociation.

D'ailleurs, veillez à bien garder en tête que côté matériaux justement, ça a beaucoup augmenté et donc, prenez en compte cette hausse dans votre budget, et vous pouvez aussi bénéficier de quelques aides de l'Etat pour la rénovation. Et les marges de négociation sont d'autant plus fortes qu'il y a moins d'acheteurs potentiels, notamment à cause de l'inflation, le pouvoir d'achat des ménages se réduit. Les conditions pour avoir un crédit se sont durcies, ce qui exclut pas mal de ménages.



Mais justement, côté crédit, c'est plus dur...

C'est vrai que ces derniers mois, les banques sont plus regardantes avant de prêter. Mais, ce qui change, en ce début d'année, c'est le taux d'usure, ce taux maximal - tout compris, avec l'assurance, etc. - auquel la banque peut vous prêter. A partir de la semaine prochaine, le 1er février, il va être révisé un peu tous les mois, alors qu'avant, c'était tous les trimestres. Ce qui devrait éviter les dossiers en souffrance et desserrer un peu l'étau, et donc permettre à des foyers de trouver des financeurs.

Et puis, sachez qu'en début d'année, les banquiers repartent avec une feuille blanche, leur enveloppe de "crédits", donc il y a plus de chances d'en décrocher un, contrairement à la fin de l'année, quand ils ont épuisé leurs quotas.

Ça n'empêche, les taux augmentent ?

Mais justement, attendre n'est pas le bon calcul. Car il y a peu de chance qu'ils baissent. Au contraire, on est déjà à plus 2,2%, et tous les professionnels s'attendent à des augmentations, peut-être jusqu'à 3% en fin d'année, donc ça ne sert à rien de repousser de quelques mois.



# MANUVAL IMMO

Transactions immobilières à Nice et ses alentours

20 AVENUE AUBER, NICE 06000  
CONTACT@MANUVALIMMO.COM  
LUN - VEN 9H À 18H  
OU SUR RDV

