

# Trois<sup>Le</sup>

DÉCRYPTER  
LE NORD-FRANCHE-COMTÉ

HORS-SÉRIE

Spécial immobilier

## REDYNAMISER LES CŒURS DE VILLE DU NORD-FRANCHE-COMTÉ



MAGAZINE HORS-SÉRIE • OCTOBRE 2022 • 7,50€

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

[www.letrois.info](http://www.letrois.info)

CAP

FINANCE  
COURTAGE

COURTAGE EN FINANCEMENT  
& ASSURANCES  
CRÉATION DE PATRIMOINE  
POUR TOUS

## FAIRE APPEL À NOUS...

C'est comparer l'ensemble des offres bancaires  
et des assurances, c'est gagner du temps et de l'argent !



N'HÉSITEZ PAS appelez le **03 81 30 45 51**

CAP FINANCE COURTAGE  
27 avenue des Alliés  
25200 Montbéliard

SUIVEZ-NOUS

Présents dans les départements du Doubs,  
du Territoire de Belfort et en Haute-Saône.

[www.cap-finance.com](http://www.cap-finance.com)

ORIAS : 07005742

Le Trois - hors-série, spécial immobilier est édité par la société indépendante de publication (SIP)

12, rue du Château | 90200 Auxelles-Bas

Mail : [contact@leтроis.info](mailto:contact@leтроis.info)

Prix unitaire : 7,50 € TTC

La SIP édite le site Internet [www.leтроis.info](http://www.leтроis.info)

N° CPPAP du site : 1119 Y 93534

ISSN : 2609-4738

#### Directeur de la publication

Pierre-Yves Ratti

#### Rédaction – Coordination

Nicolas Delaby

#### Conception graphique

Cédric Chevolet - Glaztown

Design graphique, publicité & communication

[www.glaztown.com](http://www.glaztown.com)

#### Photographie de couverture

©Le Trois

#### Régie publicitaire

TERADELIS

27, avenue des Alliés - 25200 Montbéliard

Tel. 03.81.71.00.06 | [contact@teradelis.com](mailto:contact@teradelis.com)

[www.teradelis.com](http://www.teradelis.com)

#### Impression

Imprimé par Estimprim

Z.A. à La Craye – 25100 Autechaux

#### Dépôt légal

Octobre 2022

ISSN de la revue : 2824-379X

#### Remerciements

Nous tenons à remercier les différents annonceurs et partenaires qui nous ont fait confiance et ont rendu possible la réalisation de ce premier hors-série dédié à l'immobilier.

## Sommaire

- 05- **3 enjeux du marché de l'immobilier**
- 06- **Action Cœur de Ville, les 7 points capitaux**  
**INTERVIEW**  
**Damien Meslot**  
« Nous avons atteint notre objectif de réduction du taux de la vacance commerciale »
- 08- **Périmètre**  
Action Cœur de Ville Belfort
- 11- **Périmètre**  
Action Cœur de Ville Belfort
- 12- **Exemple d'investissement**  
**INTERVIEW**  
**Mathieu Aufauvre**  
« Accélérer la transformation des territoires français »
- 14- **INTERVIEW**  
**Marie-Noëlle Biguinet**  
« Raviver l'âme et le cœur de ville »
- 18- **Périmètre**  
Action Cœur de Ville Montbéliard
- 21- **Exemple d'investissement**
- 22- **S'y retrouver,**  
dans les dispositifs pour défiscaliser
- 24- **Le grand chantier**  
de la rénovation énergétique
- 26- **Ça bouge** sur les diagnostics immobiliers
- 28- **Assurance habitation :**  
qui assure quoi ?
- 30- **Le conseil du notaire :**  
acheter sur plans
- 32- **INTERVIEW**  
**Christophe Bruguier**  
« Investir avec une vision à long terme »
- 34- **Le boom des villes moyennes**
- 36- **Sommes-nous tous égaux**  
dans l'accès au logement ?
- 40-

## Le retour de la province

Il y a avait certes ces quelques mots qui transparaient depuis Paris. On voulait réenchanter des territoires en transition, s'ouvrir aux champs des possibles, bref, s'enquérir d'une province qui n'en avait même plus le nom. Avant qu'elle ne se rappelle aux bons souvenirs de ses propres enfants. Pendant l'épisode covid, d'abord. Dans une période nécessaire de transition écologique, ensuite. En effet, la province et ses villes moyennes font bien partie de la solution.

Le nombre de transactions s'envole sur le marché immobilier provincial. Les villes moyennes ont la cote. À l'heure où l'ennemi est l'étalement urbain et la disparition de nos espaces naturels et agricoles, la ville de notre enfance se transforme pour relever le challenge perdu de l'aménagement urbain et devenir la ville « servicielle » et à taille humaine de demain. La ville du quart d'heure.

Action Cœur de Ville est un programme d'investissement national massif visant à redynamiser les villes moyennes : tourisme, transport, commerces, infrastructures et logement. Le programme propose des aides financières à destination des propriétaires et investisseurs locatifs pour la rénovation et la réhabilitation de leur bien.

Hors-série dédié à l'immobilier, *Le Trois Immo* vous propose un dossier spécial « Action Cœur de Ville » avec un focus complet sur les deux villes franc-comtoises du programme : Belfort et Montbéliard. Assurances, diagnostics, financements, chiffres clefs...retrouvez également dans ce numéro l'actualité du marché immobilier et les conseils avisés de nos experts.

Investisseurs, propriétaires, locataires...  
Pour tout savoir du marché immobilier franc-comtois, une seule référence : *Le Trois Immo*.

Bonne lecture.

# 3 enjeux du marché de l'immobilier

**Ni l'épisode covid, ni la crise ukrainienne ne semblent perturber un marché immobilier au beau fixe qui signera peut-être une nouvelle année record en 2022. Malgré une hausse des taux d'intérêt, la pierre reste une valeur refuge plébiscitée par des Français désormais attirés par les villes moyennes.**

## Les prix

Près d'un Français sur six déclare avoir un projet immobilier dans les douze mois. Si la crise sanitaire a modifié les habitudes des Français et la nature de leurs achats, le niveau de transactions reste élevé : il a dépassé le million de biens vendus en 2021 pour la troisième année consécutive, soit une hausse record de 15 % par rapport à 2020. Les prix s'en ressentent : 9 % de hausse en 2021 et un prix de vente moyen compris entre 235 000 et 240 000 euros. L'année 2022 s'annonce tout aussi positive, mais pourrait amorcer une baisse des ventes dans l'ancien, dont les prix sont de plus en plus influencés par l'effet du diagnostic de performance énergétique (DPE) et le coût des travaux de rénovation énergétique.



## Les prêts

L'inflation pousse les taux d'emprunt vers le haut : + 0,6 % à + 0,8 % sur le seul premier semestre 2022. La barre des 2 % pourrait même être atteinte prochainement pour les prêts sur 25 ans. Une situation qui se répercute sur le taux d'endettement des ménages : 30 % des dossiers sont totalement infinançables (données à juin 2022). Une situation qui peut *a contrario* jouer en faveur des emprunteurs, d'après Maëlle Bernier de *meilleurtaux.com* : « *Emprunter à 1,60 % avec une inflation à plus de 5 % revient à emprunter à un taux négatif, car vous allez en fait rembourser plus vite, vos revenus étant en principe revalorisés en fonction de l'inflation, contrairement à votre emprunt qui, lui, va rester fixe.* » Reste à obtenir le feu vert des banques, particulièrement sélectives même pour les clients les plus aisés ; 45% des prêts sont à ce jour refusés du fait du taux d'usure.



## Les biens

La crise du covid a donné l'envie aux Français de changer d'air. La province a le vent en poupe. On y observe la plus forte hausse de prix des biens vendus, principalement pour les maisons et dans l'ancien (+ 10 % sur un an). Les villes moyennes, dont le prix au mètre carré reste abordable, affichent une hausse des prix de plus de 16 % entre 2018 et 2021 avec des transactions en hausse de plus de 20 % pour des villes comme Belfort.



### Sources

Étude BVA pour Drimki / Observatoire du crédit immobilier meilleurtaux.com /  
Baromètre de l'immobilier Action Cœur de Ville et du conseil supérieur du notariat (CSN)