

Trois

DÉCRYPTER
LE NORD FRANCHE-COMTÉ

HORS-SÉRIE

Le Trois - Immo | n° 3

CONSTRUIRE DURABLE

Vendre, acheter, rénover : 36 pages pour ne pas se tromper

MAGAZINE HORS-SÉRIE • OCTOBRE 2025 • 7,50€

www.letrois.info

les 4 enjeux du marché immobilier

■ *Le rebond du marché*

Des prix stabilisés et des transactions qui reprennent. Après une baisse entamée en 2022, prix et transactions dans l'ancien se sont stabilisés fin 2024 pour repartir à la hausse au premier trimestre 2025. Une hausse modérée, mais certaine dans notre région. Cette hausse réinstaura un climat propice aux transactions. Dans le neuf, là encore, les courbes repartent à la hausse, à l'image des autorisations de logements (+ 3 % en un an).

■ *Taux, le bon moment*

S'ils chatouillaient à nouveau les 3 % en moyenne début 2025, les taux d'intérêt commencent à remonter. La faute à la notation de la France sur les marchés financiers internationaux. Une hausse modérée, mais qui fera dire aux potentiels acheteurs qu'il est peut-être le moment d'investir. Comparativement aux années précédentes, la baisse du taux d'intérêt moyen réouvre peut-être la porte à votre projet.

■ *La rénovation à la peine*

Si le guichet MaPrimeRénov' a rouvert le 30 septembre, c'est au compte-goutte et selon des conditions bien plus restrictives. Un sujet crucial dans notre région, où le nombre de passoires thermiques est supérieur à la moyenne nationale. Crucial également par l'exclusion du parc locatif de nombreux biens sur un marché français en manque de logements. Si la sortie de 850 000 biens de la zone rouge par un changement de calcul du DPE en juillet a offert un sursis, le serpent se mord la queue.

■ *Un cadrage nécessaire*

Encombres aux guichets MaPrimeRénov', désaffectation des artisans pour la qualification RGE... Un besoin de simplification et d'efficacité des procédures a été souligné par nos interlocuteurs. Un besoin de contrôle ensuite, au vu des fraudes opérées dans le cadre du DPE ou encore de la qualification RGE. Un besoin de visibilité et de stabilité enfin, à l'image de la nécessité de relance de l'offre locative (nouveau statut du bailleur privé ?). Balle au législateur dans un contexte économique (et politique) délicat.



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

1, rue du Docteur-Fréry I 90000 Belfort

Mail : redaction@letrois.info

Prix unitaire : 7,50 € TTC

La SIP édite le site Internet www.letrois.info

N° CPPAP du site : 1129 Y 93534

Directeur de la publication

Pierre-Yves Ratti

Rédacteur en chef

Thibault Quartier

Rédacteur

Nicolas Delaby

Journaliste

Éva Chibane

Conception graphique

Cédric Chevrolet - Glaztown

Design graphique, publicité & communication

www.glaztown.com

Photographie de couverture

©Adobe Stock

Développement commercial

Karine Wieder

Tél. : 07 71 04 47 28

commercial@letrois.info

Impression

Imprimé par Estimprim

Z.A. à La Craye – 25100 Autechaux

Dépôt légal

Octobre 2025

ISSN de la revue imprimée : 3075-9013

ISSN de la revue en ligne : 2742-6041

Sommaire

ÉDITO

-03-

Les 4 enjeux du marché immobilier

-06-

Un ménage sur quatre
en difficulté pour se chauffer

-08-

Les conseils du notaire

-10-

Nord Franche-Comté :
des prix modérés et des opportunités

-12-

Assurance immobilière :
ça chauffe

INTERVIEW

-14-

Simon Bouvard
« Nous revenons à des projets qui peuvent
être financés s'ils sont bien accompagnés »

-16-

DOSSIER

Construire durable

-18-

Construire plus cher
pour faire des économies

-20-

Ça recrute dans les métiers
de la transition énergétique

INTERVIEW

-22-

Guillaume Layes
« L'audit énergétique,
c'est ce qu'il y a derrière le DPE »

-24-

Les Terrasses du Lion, un programme
immobilier à l'heure du réemploi

-28-

Même en rénovation,
on peut viser le BBC

-30-

Quelles aides disponibles
pour la rénovation énergétique ?

-32-

Audincourt :
« Les friches sont une chance »

-34-

Matériaux d'isolation :
place au bio

Un ménage sur quatre en difficulté pour se chauffer en Bourgogne-Franche-Comté

Avec 24 % de foyers touchés, la Bourgogne-Franche-Comté détient le triste record de vulnérabilité énergétique en France métropolitaine, conséquence d'un parc ancien, d'un chauffage encore largement au fioul et d'hivers rigoureux.

Près de 295 000 ménages de Bourgogne-Franche-Comté sont en situation de vulnérabilité énergétique liée au logement, selon une étude de l'Insee fondée sur des données de 2021. Cela représente un quart des habitants de la région, une proportion nettement supérieure à la moyenne nationale (17,4 %). La Bourgogne-Franche-Comté apparaît ainsi comme la région la plus touchée de France métropolitaine.

En 2021, ces foyers devaient consacrer plus de 9,2 % de leur revenu disponible pour maintenir une température correcte chez eux, soit bien davantage que la moitié des ménages français, qui dépensent moins de 4,6 %. Pour les ménages vulnérables de la région, la facture énergétique s'élevait en moyenne à 2 760 euros par an, contre 1 980 euros pour l'ensemble des foyers de la région. Soit 40 % de plus ! L'écart s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs : un climat rigoureux, un parc immobilier ancien et un recours massif au fioul.

Le poids du chauffage au fioul et d'un parc ancien

La Bourgogne-Franche-Comté est la région la plus dépendante du fioul domestique : 13 % des ménages l'utilisent comme source principale de chauffage, soit cinq points de plus que la moyenne nationale. Les dépenses qui y sont liées atteignent environ 2 200 euros par an. Près de la moitié des ménages chauffés au fioul sont en situation de vulnérabilité énergétique. Depuis 2022, l'installation de nouvelles chaudières au fioul est interdite, mais le parc existant reste important.



La Bourgogne-Franche-Comté détient le record de vulnérabilité énergétique

L'ancienneté des logements pèse également lourd. Un tiers des résidences principales de la région a été construit avant 1948, un record en France métropolitaine. Cela fait de la Bourgogne-Franche-Comté la région avec le parc de logements le plus ancien de France. Dans ces habitations, un ménage sur trois est vulnérable. Le déficit d'isolation et la moindre performance énergétique de ces bâtis accentuent la facture. Enfin, la forte proportion d'habitat individuel amplifie le phénomène : deux tiers des ménages vivent en maison, avec des surfaces à chauffer plus importantes que dans les appartements.

Des logements énergivores et coûteux

Un logement sur cinq est aussi classé F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE), contre