

MARS 2022 | #19

# MADE IN IMMO

L'ACTUALITÉ DU CRÉDIT ET DE L'IMMOBILIER

## DPE : L'IMPACT SUR LE PRIX DES LOGEMENTS

**Le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) a vu son mode de calcul modifié récemment. Et cela a des conséquences sur les prix de certains biens !**

Servant principalement à estimer la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre des logements, il est obligatoire en cas de mise en location ou de vente d'un bien immobilier. Il permet ainsi de classer les logements en 7 catégories allant de "A" à "G" pour les biens les plus énergivores.

Son renforcement a fait augmenter mécaniquement le nombre de logements les moins bien classés (F et G) : selon le portail d'annonces Bien'ici, ils représentent désormais 12% des annonces de transaction, le double de 2021 ! Bien'ici relève que le prix au m2 des logements classés G a diminué d'environ 25% depuis juin 2021... **une baisse loin d'être négligeable pour les vendeurs. Nous allons voir ensemble que l'impact joue aussi côté acquéreurs (voir page suivante) !**

### LES TAUX DU MOIS DE MARS

Quels sont les critères qui font varier le prix d'un bien ?



made in  
courtage



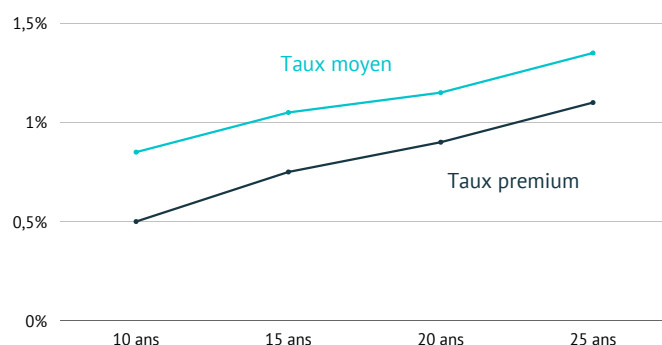
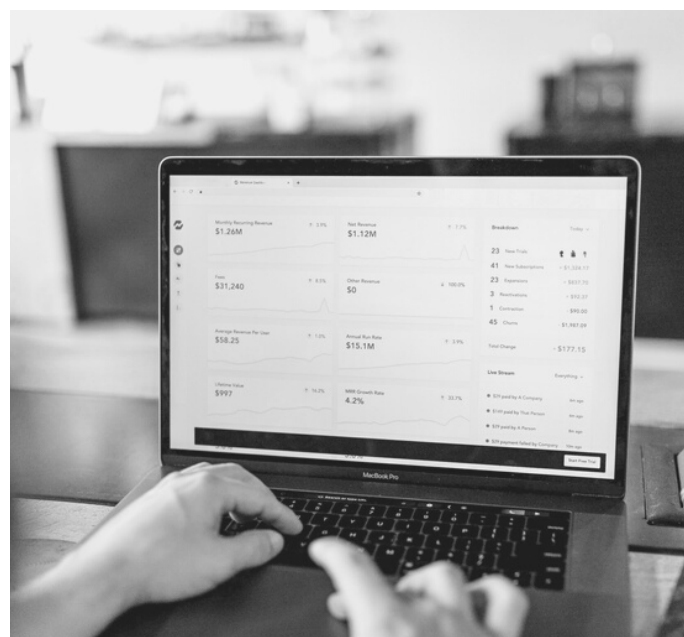
# QUELLES PERSPECTIVES DU CÔTÉ DES TAUX ?

## La remontée des taux se poursuit en mars

En ce début mars, la tendance haussière observée le mois dernier se confirme.

Ce sont principalement les profils les moins qualitatifs qui pâtissent le plus de cette tendance : ainsi les dossiers les plus tendus voient leurs taux augmenter de 0,10 à 0,20%, voire 0,30% dans certains établissements. Le taux moyen sur 20 ans dépasse désormais 1% pour la première fois depuis le début de l'année.

Autre constat, l'impact du DPE (voir page précédente) sur l'apport que pourra exiger la banque pour accepter le projet de financement : certains établissements demandent désormais jusqu'à 20% d'apport pour les logements qualifiés de "passoire énergétique". Décidément, les logements énergivores ne sont pas à la fête !



(\*) taux hors frais et assurance, selon votre profil, donné à titre indicatif.

*Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Aucun versement, de quelque nature que ce soit, ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent.*

# QUELS SONT LES CRITÈRES QUI FONT VARIER LE PRIX D'UN BIEN ?

Avec la crise sanitaire, les attentes et les priorités des acheteurs ont évolué.

MeilleursAgents a publié une étude, sur 150 000 transactions récentes dans les grandes villes, qui permet d'analyser les critères qui valorisent un logement. Année de construction, présence d'un extérieur, une deuxième salle de bain... Découvrons les critères qui peuvent faire varier à la hausse le prix de votre bien.

Afin d'affiner ces résultats il convient de distinguer les appartements et les maisons car les critères étudiés auront des impacts différents en fonction du type de bien.

## Les appartements :

Le critère le plus valorisant pour un appartement est l'année de construction, avec un prix de vente en moyenne 17,3% plus cher pour les appartements construits après 2004, par rapport à ceux construits entre 1946 et 1971. En effet, ces appartements récents offrent une meilleure qualité de logement, permettent des économies d'énergie, et offrent souvent la présence d'un extérieur. Toutefois, le charme de l'ancien continue à séduire puisqu'on observe également que les immeubles construits entre 1800 et 1914 se vendent en moyenne 7,3% de plus au mètre carré.

Parmi les autres critères qui permettent une valorisation significative, on remarque un prix au mètre carré supérieur de 9,6% au prix moyen avec la présence d'un balcon ou d'une terrasse, et, 7,9% avec la présence d'une seconde salle de bain.



Contrairement aux idées reçues, l'existence d'un ascenseur aura un impact modéré sur le prix du bien, plus 3,5% seulement.

Enfin à l'inverse, la hauteur d'un immeuble aura un impact négatif dans une résidence de plus de six étages par rapport à une autre de trois étages, moins 10%.

## Les maisons :

Concernant les maisons, les plus chères ne sont pas les plus récentes, même si là encore les maisons construites après 2004 ont un prix au mètre carré moyen supérieur de plus de 13,4% par rapport à celles construites entre 1946 et 1971. L'authenticité et la rareté des maisons anciennes construites avant 1800 permet une valorisation de plus de 15,2%.

Le deuxième critère, qui contribue à une augmentation du prix, est la présence d'une piscine, avec un prix de 8% de plus au mètre carré ! Dans une moindre mesure on trouve ensuite la présence d'un extérieur (plus 4,5%), le parking (plus 3,6%).

**L'impact de ces critères sur la valorisation d'un bien restent relatifs et dépendent également de la zone géographique du logement, avec des variations significatives d'une ville à l'autre.**



# RETROUVEZ CHAQUE MOIS MADE IN IMMO, LA LETTRE D'INFORMATION PROPOSÉE PAR VOTRE COURTIER MEMBRE DU LABEL MADE IN COURTAGE



## **EASYTAUX 43**

30 Boulevard Maréchal Fayolle  
43000 LE PUY EN VELAY

**06 13 41 65 72**

**[contact@easytaux.fr](mailto:contact@easytaux.fr)**

## **EASYTAUX 63**

Clermont-Ferrand  
Marie GIDEL

**07 67 98 87 64**

**[marie.gidel@easytaux.fr](mailto:marie.gidel@easytaux.fr)**

## **EASYTAUX 07**

Saint Agrève  
Boris COURTIAL

**06 67 72 88 75**

**[boris.courtial@easytaux.fr](mailto:boris.courtial@easytaux.fr)**

**made in  
courtage**

EASYTAUX

SAS au capital de 5.000 € - RCS LE PUY EN VELAY n° 814 664 470

Siège social : 30 BD MARECHAL FAYOLLE 43000 LE PUY-EN-VELAY

Tél. : 06 13 41 65 72

Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 15006750 dans la catégorie courtier en opérations de banque et services de paiement ([www.orias.fr](http://www.orias.fr))

Membre indépendant du Label Made in Courtage sous le numéro 20006

<https://www.easytaux.fr>