



# RÉUSSIR SA TRANSACTION IMMOBILIÈRE EN 2023



DAVID MESMACQUE

## SOMMAIRE

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Édito                                                          | 3  |
| Rétrospective   Le marché immobilier en 2022                   | 4  |
| Tendance du marché immobilier pour l'année 2023                | 7  |
| Les 7 questions à se poser avant d'acquérir un bien immobilier | 9  |
| 3 raisons de me laisser vous accompagner lors de votre achat   | 16 |





# Édito

L'investissement immobilier est un choix judicieux pour qui cherche à construire un patrimoine solide à long terme. Avant de vous lancer dans cette aventure, il est toutefois crucial d'en appréhender l'ensemble des risques et des opportunités.

D'une part, un investissement immobilier doit toujours s'appuyer sur une planification financière méthodique. Il faut en effet s'assurer en amont d'avoir correctement estimé le budget nécessaire pour couvrir les coûts, allant de la rénovation, aux taxes, en passant par les intérêts de l'emprunt. D'autre part, le marché immobilier en France a de nombreuses facettes. Suivant les localités, les tendances de marché et les perspectives de long terme peuvent être très différentes. Investir loin de chez soi nécessite donc une connaissance fine du marché local.

En tant que spécialiste immobilier, mon rôle est ainsi de vous guider tout au long du processus de décision. En amont de votre achat, je m'efforce de vous apporter un regard large sur l'ensemble des options qui s'offrent à vous. Je vous présente méthodiquement les avantages et les inconvénients propres à chacune de ces options pour vous permettre de faire des choix éclairés en totale maîtrise des différents facteurs à prendre en compte.

À travers ce livre blanc, je vous propose de mieux comprendre les tendances et les enjeux du marché immobilier pour faire le(s) bon(s) investissement(s) en 2023.

Bonne lecture !

Votre dévoué,

*David Mesmacque*





## Rétrospective Le marché immobilier en 2022

---



À la fin du premier semestre 2022, le point de conjoncture des notaires observait un marché immobilier affichant encore « **une insolente bonne santé** ». La hausse des prix dans l'ancien affichait encore 6,8% sur un an. Et cette hausse était conjuguée à des **prix moyens au mètre carré qui, à Paris, n'avaient pas été aussi élevés depuis 20 ans**.

Mais cette bonne santé s'est estompée avec l'apparition de turbulences économiques en France et en Europe. Dans un **contexte d'inflation**, la Banque Centrale Européenne a décidé **une hausse durable des taux directeurs**. Il est donc probable que la hausse des prix observée début 2022 résultait de l'empressement des derniers investisseurs, et notamment des primo-accédants, à contracter des crédits à des taux encore bas. D'ailleurs, en replaçant la hausse des prix dans l'ancien sur une échelle de temps plus large, on pouvait déjà déceler à la mi-2022 **une inflexion de la tendance haussière**.

Cette inflexion s'est même accentuée sur la fin d'année. On enregistre déjà, chez certains acteurs de l'immobilier, **une nette baisse du nombre d'acquéreurs entre 2022 et 2023**. En effet, la remontée des taux directeurs ne devant pas être suivie par une élévation proportionnelle des seuils de la tendance haussière. Cette inflexion s'est même accentuée sur la fin d'année. On enregistre déjà, chez certains acteurs de l'immobilier, une nette baisse du nombre d'acquéreurs entre 2022 et 2023.

En effet, la remontée des taux directeurs ne devant pas être suivie par une élévation proportionnelle des seuils d'usure, même des personnes gagnant correctement leur vie vont avoir du mal à s'endetter pour acheter.

Parallèlement, avec la hausse constante des prix observés depuis ces 15 dernières années, **les meilleurs logements ont déjà fait l'objet de transactions récentes**. Les agences immobilières se retrouvent donc avec **une proportion élevée de biens moins attractifs à vendre** (situés en rez-de-chaussée ou énergivores).

De la même manière, l'investissement locatif se retrouve également en difficulté face à la remontée des taux, **le plafonnement des loyers** dans les grandes villes et **l'impact des DPE rogne les marges de rentabilité des investisseurs**.

La crainte de la récession et la perte de confiance des ménages en l'avenir devraient se traduire par des comportements plus attentistes. Les acquéreurs d'aujourd'hui semblent en effet de moins en moins pressés et la négociation des prix revient dans les habitudes. Si l'on ne peut pas encore parler de retournement de marché, le pouvoir d'influencer les prix se déplace petit à petit du côté des acheteurs patients.

Dans ce contexte mouvant, celui qui nourrit un projet d'investissement à long terme peut trouver de belles opportunités, à condition de savoir **appréhender tous les facteurs qui feront la dynamique du marché en 2023**.





# Pour aller plus loin

Même  
si je recommande  
régulièrement aux acheteurs  
de prendre le temps nécessaire  
avant d'investir dans un bien, **mon  
accompagnement leur permet de prendre  
des décisions éclairées pour ne pas retarder  
leurs projets.**

Grâce à une analyse fine du marché et des  
recommandations adaptées au vendeur comme  
à l'acheteur au moment de la vente, il n'y a donc  
aucune raison pour que l'acheteur demande  
à négocier le prix. Le bien étant justement  
apprécié et valorisé par l'ensemble des  
parties prenantes. De cette façon,  
**les vendeurs et les investisseurs  
auront chacun des  
opportunités.**





## Tendance du marché immobilier pour l'année 2023



**E**n 2023, la pierre devrait rester une valeur refuge dans un contexte inflationniste, alors que l'épargne tend à faire perdre du pouvoir d'achat. Mais ce contexte économique instable impose tout de même une certaine prudence avant d'investir.

**Seuls les investisseurs expérimentés et/ou correctement informés pourront tirer leur épingle du jeu en 2023**, et profiter de la période pour saisir de bonnes opportunités.

Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a d'abord **le niveau des investissements étrangers**. En effet, les investisseurs américains et asiatiques sont particulièrement friands de petits châteaux et de manoirs. D'ailleurs, la décote de l'euro sur les marchés de change pourrait rendre ces biens encore plus attractifs pour ce type de clientèle. C'est même en fait déjà le cas, avec un marché milieu-haut de gamme qui, prenant à contre-pied la tendance générale, a vu ses volumes de transactions s'envoler en 2022. Ainsi, on a constaté, chez Belles Demeures de France et chez Daniel Féau, **une augmentation de 30% d'achats réalisés sur le secteur de 750K€ à 2M€**. Toutefois, la poursuite de cette tendance est imprévisible, surtout à l'échelle locale. En effet, les investissements étrangers dans ce type de demeures dépendent largement de la fiscalité foncière pratiquée par les collectivités. **Une étude de terrain minutieuse** doit donc être menée avant tout achat sur ce secteur.

Par ailleurs, la ruralité pourrait profiter de la conjoncture... mais pas n'importe laquelle ! Comme le relevait le journal La Croix en 2022, **le logement en ville perd en attractivité depuis la crise de la covid-19**, alors que beaucoup de citadins se sont trouvés calfeutrés chez eux contre leur gré. Cette tendance est d'ailleurs confirmée par les chiffres d'ORPI, qui enregistrent dans les grandes villes telles que Bordeaux et Reims une raréfaction des transactions à hauteur de 33%.

Cette hausse relative de l'attractivité des campagnes est à mettre en relation avec la hausse tendancielle des prix de l'énergie. L'essence coûtant de plus en plus cher, il va devenir onéreux pour les habitants des campagnes de faire les trajets quotidiens avec le pôle d'activité le plus proche. Dans ce contexte, ce sont donc **les communes desservies par les transports en commun, et en particulier par le train, qui devraient réellement tirer bénéfice d'un fort boom d'attractivité**. Ce phénomène pourrait même encore être accentué si ces communes disposent de commodités nombreuses (telles que des écoles, des clubs sportifs, des supermarchés...)

Enfin, la qualité thermique des logements devrait être au cœur des préoccupations en 2023, à cause des prix de l'énergie, mais aussi à cause de la législation sur les DPE et de l'essor d'une conscience écologiste parmi la population. **Des transactions avantageuses pourront ainsi être réalisées parmi les investisseurs capables de rénover, à bas coûts, d'actuelles passoires énergétiques.**





## Les 7 questions à se poser avant d'acquérir un bien immobilier





## 1 - Est-ce le bon moment ?

En général, il est conseillé de commencer à investir tôt dans la vie, y compris de petites sommes. En effet, c'est durant sa prime jeunesse que les banques peuvent accorder des crédits longs, avec des frais d'assurance modestes. Cependant, il ne faut pas se précipiter et savoir que certains épisodes de la vie, facteurs d'instabilité, ne sont pas non plus les moments les plus propices pour investir. Si vous n'êtes pas sûr de la pérennité de vos flux de revenus, notamment liés à votre situation professionnelle, il est sans doute préférable de patienter. Par ailleurs, si vous comptez habiter dans le logement que vous achetez, d'autres facteurs entrent en compte, tels que votre assurance, de ne pas déménager ni voir la structure de votre foyer changer (et notamment s'agrandir avec la naissance d'enfants).

Bien sûr, **la conjoncture est aussi essentielle à prendre en compte** pour déterminer le meilleur timing d'investissement. En 2023, parce que les prix commencent à baisser et que les taux de crédit commencent juste à monter, il y a **des fenêtres d'opportunité qui s'ouvrent pour certains acheteurs**.

Cependant, il est important d'être prudent et bien renseigné durant les périodes économiques turbulentes. C'est pourquoi, face à ces fluctuations régulières, il est opportun de vous mettre en relation avec moi, et de bénéficier de mon accompagnement quelle que soit la période et la durée. De la sorte, il est possible de miser sur des biens qui ne risquent pas de sévèrement décoter.



## 2 - Quel budget prévoir ?

Outre le prix du bien à acquérir, il est important de prendre en compte l'ensemble des facteurs qui pèseront sur votre financement pour déterminer un budget réaliste. Parmi ces facteurs, on trouve :

### • le prêt bancaire

Bien sûr, un prêt bancaire est coûteux, via les intérêts de remboursement, mais aussi à cause des frais de dossier et des charges d'assurance. Début 2023, les taux limités d'usure dans le pays ont été relevés par la Banque de France.

Ils oscillent désormais, en ce début d'année 2023, entre 3,41% et 3,57%, suivant la durée de remboursement prévue par le contrat de crédit. Ces chiffres représentent donc un plafond, soit, ce qu'il est possible que votre crédit vous coûte proportionnellement à votre investissement. Si votre situation financière et votre santé sont bonnes, que vous êtes jeune et que vous avez un apport conséquent, votre taux de crédit réel pourrait toutefois être bien inférieur aux taux d'usure en vigueur.

### • les frais de notaire

Pour conclure une transaction immobilière, passer chez le notaire est une étape impérative. Nécessairement, vous devrez régler une taxe de publicité foncière (TPF) ainsi que les émoluments. Le coût total dépend surtout du type de bien que vous achetez, entre logement neuf et logement ancien. Dans le premier cas, comptez sur des frais de 3%, et dans le second, sur des frais allant jusqu'à 8% du prix de votre bien.





## 2 - Quel budget prévoir ? (suite)

### • le budget travaux et rénovation

Vient ensuite le budget à consacrer aux travaux et à la rénovation. Ce budget est difficile à définir, car il dépend largement de l'état du bien à acquérir, et de la région dans laquelle il est acquis. Il faut se rapprocher de professionnels pour obtenir des devis et des estimations précises. Sachez toutefois que l'État propose aujourd'hui des aides au financement lorsque les rénovations entreprises participent à l'amélioration du bilan énergétique d'un logement.

### • les charges post-achat

Enfin, les charges de copropriété peuvent aussi représenter un budget à ne pas sous-estimer. Surtout si nous ne comptez pas immédiatement habiter ni louer votre bien, celles-ci devront tout de même être payées et pèseront donc sur votre budget.

**Bon à savoir :** avec une analyse financière solide, il est possible de présenter à votre banque votre projet immobilier sous un angle favorable. Surtout si vous comptez acheter pour louer, cette astuce peut vous aider à augmenter votre capacité d'emprunt et donc votre budget.





### 3 - De quels dispositifs financier puis-je bénéficier dans mon projet ?

Dans le cadre d'un investissement immobilier, l'État peut contribuer à votre financement grâce à plusieurs dispositifs :

- **les prêts immobiliers conventionnés**

Ce type de prêts est accessible sans conditions de ressources, mais seulement aux acquéreurs voulant faire du bien financé leur résidence principale. Ce dispositif permet de profiter de taux d'intérêt plafonnés et d'une durée de remboursement accrue, pouvant aller jusqu'à 35 ans. Pour en profiter, il faut s'adresser à une banque ayant passé une convention avec l'État.

- **le PTZ (Prêt à Taux Zéro)**

L'avenir du PTZ est aujourd'hui incertain, le dispositif n'ayant été reconduit que jusqu'à la fin 2023. Ce dispositif permet de bénéficier d'un taux 0 sur un emprunt complémentaire, dont le montant peut varier selon de multiples critères. L'État prend alors en charge les intérêts. Le PTZ est soumis à conditions de ressources, et suppose de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années passées.

- **le PAS (Prêt Accession Social)**

Comme le PTZ, le PAS est un emprunt soumis à condition de ressources, dans lequel l'État prend en charge les taux d'intérêt. Avec le PAS toutefois, une partie des intérêts doit être remboursée à l'État.

- **LOA (Location avec Option d'Achat)**

Enfin, le LOA (Location avec Option d'Achat) est un type de contrat qui permet de louer un bien immobilier avec une possibilité de l'acheter à date ultérieure. Le locataire paie une redevance mensuelle comprenant le loyer et une épargne, qui sera soustraite du prix du bien s'il est acheté. Au terme du contrat, le locataire est libre d'acquérir le bien au prix convenu à l'avance, ou de le rendre à son propriétaire. Cette option permet au locataire d'essayer son logement avant d'investir et de s'engager dans un achat définitif.





## 4 - Quelles sont les charges à prendre en considération ?

Les charges d'un bien immobilier peuvent varier suivant sa situation géographique, sa superficie, son degré d'isolation, ou encore de la présence ou non de certains équipements. Les charges les plus courantes incluent :

- Les charges d'administration de la copropriété : si le logement est situé dans une copropriété, il peut y avoir des charges liées à l'entretien et à la gestion des parties communes (ascenseur, éclairage extérieur...).
- Les charges de nettoyage : dans une copropriété, il peut aussi y avoir des charges à assumer pour le nettoyage des parties communes ou pour les services de nettoyage (aspirateur...).
- Les charges d'eau, d'électricité, de gaz et de chauffage : leur montant varie en fonction de la consommation, mais aussi de la conjoncture et du diagnostic énergétique du bien.



## 5 - Quelles sont les charges de copropriété ?

Les charges de copropriété sont les coûts liés à l'entretien et à la gestion des parties communes d'un immeuble en copropriété. Ces charges sont réparties entre les propriétaires de chaque appartement en fonction de leur quote-part dans les parties communes. Les charges de copropriété peuvent inclure :

- Les frais de personnel (gardien, concierge...)
- Les coûts d'entretien des parties communes (nettoyage, éclairage...)
- Les coûts d'entretien et de réparation des équipements communs (ascenseur, chauffage central, toiture...)
- Les coûts d'assurance pour les parties communes
- Les coûts liés à la gestion de la copropriété (honoraires de syndic...)
- Les dépenses de fonctionnement (électricité, eau...)
- Les dépenses d'investissement (remise en état, rénovation...)

Il est important de vérifier le montant des charges de copropriété avant d'acheter un appartement. Cela permet de se faire une idée de ce qu'elles coûteront sur le long terme. Sans vigilance, ces dernières peuvent en effet occasionner d'importants dépassements de budget et rogner la rentabilité d'un investisseur.

*David Mesmacque*  
Photographe



## 6 - Le quartier est-il adapté à mon style de vie ?

Si vous souhaitez acquérir un bien pour en faire votre résidence principale, il est crucial de savoir si le quartier choisi est bien adapté à votre style de vie. Pour mesurer s'il est adapté à votre besoin sur le long terme, prenez le temps de visiter le quartier en personne. Observez les gens qui y vivent et qu'on y voit dans les magasins, les restaurants, les parcs, les écoles... Vous pouvez même prendre le temps de discuter avec eux du quartier. Non seulement vous pourrez obtenir d'importantes informations, mais vous aurez en outre un ressenti direct de votre accord ou non avec l'ambiance qui y règne.



## 7 - Quels travaux ont eu lieu et sont à prévoir ?

Enfin, ce point renvoie à la problématique du budget, mais pas que... En effet, il est parfois nécessaire de faire un effort d'abstraction pour se représenter le potentiel d'évolution d'un bien. Dans l'ancien en particulier, avec des travaux bien orchestrés, on peut révéler le potentiel d'une maison ou d'un appartement depuis des années oublié sous le papier peint jauni et la faïence esquinée. La capacité à se représenter le devenir d'un bien après travaux est une qualité du bon investisseur, qui lui permet de trouver les opportunités rares à côté desquelles passent le commun de la population.





**3 raisons  
de me laisser  
vous accompagner  
lors de votre achat  
immobilier**

En tant que futur investisseur, il est possible de vous débrouiller seul pour trouver votre futur bien. Néanmoins, il y a trois avantages majeurs à vous faire conseiller par un professionnel.



# Je vous fais gagner du temps

Ma connaissance approfondie du marché immobilier, en France et à l'international, **me permet de vous orienter vers les opportunités qui répondent le mieux à vos besoins.** Ainsi, vous ne perdrez pas d'énergie en visites de propriétés qui ne correspondent pas à vos critères. Par ailleurs, mon réseau me donne accès à des offres qui ne sont pas encore publiées sur le marché (et notamment par les agences), ce qui vous donne un avantage sur les autres acheteurs potentiels. J'organise pour vous les visites et vous accompagne dans l'analyse des perspectives financières que peuvent offrir les biens sélectionnés.



## Profitez d'une expertise immobilière de plus de 30 ans

Entant que spécialiste, je connais parfaitement le marché immobilier et je sais anticiper son évolution. Avec mon aide, **vous évitez ainsi les mauvaises affaires, sur des biens qui décotent rapidement** à cause de remaniements urbains indésirables par exemple. Depuis plus de 30 ans, je visite des centaines de biens immobiliers pour les professionnels comme les particuliers. C'est l'assurance de ne vous proposer que le meilleur et éviter les mauvaises surprises après la vente.

**Mes compétences financières** constituent un appui supplémentaire qui permet de **réaliser des projets rentables** pour l'ensemble de ma clientèle. Atout indéniable qui peut aussi vous permettre d'**obtenir de meilleures solutions de financement** en présentant ce même projet de façon structurée et professionnelle à votre banquier.



## L'écoute et les conseils au cœur de mon accompagnement

Je vous permets  
de bénéficier d'une **écoute et de  
conseils personnalisés** pour vous aider  
à trouver le meilleur bien, envisager les  
éventuels travaux à réaliser et vous projeter sur  
le long terme. C'est d'ailleurs pour cette raison que  
la réalisation de travaux fait partie de mes services,  
appuyés par des professionnels engagés. Je m'assure, pour  
vous, du bon déroulement des travaux dans votre bien.  
Je sais aussi discerner les types de travaux possibles dans  
chaque situation, et vous aiguiller vers les plus pertinents,  
tout en vous permettant d'éviter les faux frais. Enfin, je  
sais composer avec les « à côté » d'un achat immobilier,  
qui doivent aussi faire l'objet d'une budgétisation et  
d'une organisation méthodique (déménagement,  
emménagement, démarches administratives...).

Et tout ce qui est en lien avec  
**le développement de  
votre patrimoine.**





« David Mesmacque est un professionnel aguerri. Rigoureux et passionné, il nous a aidé à faire les bons choix. Son aide a été précieuse pour construire notre dossier bancaire qui était compliqué (SCI + appartement en nom propre), pour la recherche d'un bien et pour la revente de notre appartement. En plus de ses qualités professionnelles, il fait preuve de beaucoup d'humanité dans ce milieu qui en manque cruellement. Je ne peux que vous le recommander ! »

*Accompagnement sur un achat, puis une vente, puis une stratégie à adopter en capitalisation en 2022 / A.L*

«Merci David, pour ta compétence professionnelle, la rapidité des réponses données. Une prise en charge dans tous les domaines des difficultés qui pourraient survenir. 6 ans d'accompagnement avec échanges riches et construits dans plusieurs domaines. J'apprécie la réactivité et la richesse des informations transmises. Si vous souhaitez confier un dossier complexe qui nécessite des compétences complémentaires financières et d'organisation rigoureuse, David est la personne à contacter.»

*Multiples ventes, accompagnement sur de nombreux biens et division sur copropriété, optimisation d'une SCI (2016-22) / L.B*



**Et vous ?**

Grâce  
à **une expérience  
de plus de 30 ans** dans  
l'immobilier auprès des  
professionnels et des particuliers,  
j'ai acquis des réflexes qui permettent  
à mes clients d'optimiser leur  
investissement. Parallèlement, **mes  
compétences en gestion de travaux  
et en analyse financière** sont utiles  
pour optimiser un retour sur  
investissement à venir.



**Donnez-vous  
le privilège d'un  
accompagnement  
adapté et sur  
mesure !**



**MERCI POUR VOTRE LECTURE**



**Étudions votre projet**

*DAVID MESMACQUE*