



Crédit photo : Sean Prior - Fotolia.com

Si effectivement la banque du coin de la rue est le premier interlocuteur, les taux qu'elle propose sont néanmoins assujettis aux orientations du « grand manitou » : la BCE, Banque Centrale Européenne, plutôt généreuse ces derniers temps. Une période faste qui ne durera pas !

Etape financière franchie et clef de la nouvelle résidence en poche, arrive l'heure du déménagement. Moment perturbant

ÉDITO

Nouvelle année, nouveaux projets !

Déménagera, déménagera pas ? Est-ce encore le bon moment pour acheter ? Eternelle question sans réponse absolue... Le coût de l'argent constitue toutefois le nerf de tout projet immobilier. Le budget et les prêts consentis par les organismes financiers restent des éléments incontournables pour la majorité d'entre nous.

s'il en fût, il est tout à fait possible – et souhaitable – d'en atténuer les effets négatifs. Anticipation est le maître mot en la matière. Fixer en amont un agenda précis des différentes démarches à entreprendre et actions à mettre en place confère une sérénité bien souvent absente en ces instants stressants de chamboulement.

Installé dans les nouveaux murs, il est temps de penser à l'aménagement de son intérieur et particulièrement à l'am-

bianche lumineuse. Fonctionnelle ou décorative, cette pièce maîtresse de la décoration est à déterminer en tenant compte des espaces de vie et de leur destination : lumière tamisée pour la chambre ou éclairage puissant pour la cuisine, c'est à vous de composer !

ERA Immobilier, partenaire rompu à ces divers sujets, offre ci-après quelques indices et conseils pour y voir plus clair ! Bonne lecture à vous !



Crédit photo : Franz Pfluegl - Fotolia.com

DOSSIER

Statu quo pour les taux des crédits immobiliers

La période de recul des taux fixes des crédits immobiliers toucherait à sa fin après douze mois consécutifs de baisse. Les taux moyens des crédits qui se situent actuellement à 3,85% sur 15 ans demeurent encore intéressants pour les candidats à l'achat.

Acheter maintenant ou attendre encore un peu ? Tout dépend ce que les candidats à l'acquisition veulent réellement attendre. Une baisse des prix de l'immobilier ou une baisse des taux des prêts immobiliers ? Car s'il y a peut-être encore une légère marge d'évolution à la baisse pour le prix des biens, il est beaucoup moins sûr que les taux d'intérêt des crédits baissent encore à l'avenir, ou, si c'est le cas, de manière très marginale. Il semblerait même bien, si nous nous fions à l'ensemble des chiffres du marché, que nous assistions depuis novembre dernier à la fin du mouvement de baisse des taux immobiliers. En novembre, les taux des crédits immobiliers auraient

ainsi enregistré en moyenne des baisses maximum de 0,05%. Et encore, ces diminutions ne seraient liées qu'à de minimes ajustements de certains établissements bancaires voulant rattraper leur retard sur les concurrents. Car depuis, nous nous acheminons bel et bien vers la fin de la baisse du taux des crédits immobiliers, qui était quasi-ininterrompue depuis fin 2008.

Les conditions de crédit sont toujours favorables pour acheter

Après des reculs compris entre 1 et 1,5% depuis un an, il semblerait plutôt normal, de l'avis des analystes financiers et ban-



La Newsletter

Edition

Janvier - Février
2010

caires, que ces replis s'essoufflent. Sans parler non plus de hausse, nous pouvons noter en ce début janvier une réelle stagnation des taux d'intérêt, à un niveau qui reste assez bas. La plupart des acteurs bancaires n'ont en effet pas touché à leur barème en décembre. Soulignons que la période de fin d'année s'avère aussi traditionnellement assez calme sur le front des taux. Les taux moyens des crédits se situent

actuellement à 3,85% sur 15 ans, 4% sur 20 ans et 4,2% sur 25 ans. Seuls les taux des crédits à 7 ans affichent une «très légère» hausse de 0,05%. Les conditions de crédit demeurent ainsi, en ce début d'année, toujours favorables pour acheter un bien immobilier. Voire les indicateurs s'affichent, avec cette stagnation à un de leurs meilleurs niveaux depuis le début des années 2000. Ces conditions d'emprunt de-

vraient même selon courtiers et les experts financiers rester intéressantes au moins jusqu'à la fin du premier semestre 2010. Il faudra attendre aux alentours du mois de mai pour observer si la Banque Centrale Européenne (BCE) relèvera son principal taux directeur (le Refi), ce qui entraînerait une hausse des taux de crédits immobiliers. Affaire à suivre !

POUR ALLER PLUS LOIN : La BCE donne le « la »

Depuis fin 2008, les taux des crédits immobiliers n'ont fait que chuter. La raison : la Banque Centrale Européenne (BCE) a baissé sensiblement son taux directeur, proche de 1%. Du coup, les banques ont pu lui emprunter de l'argent à bas prix. La BCE ne modifiera pas ses taux d'intérêt avant le dernier trimestre de cette année 2010, date à laquelle tous les acteurs de l'univers immobilier espèrent que la BCE ne durcira pas ses conditions de prêt aux banques. Quoiqu'il en soit, la BCE devra tôt ou tard sortir de sa politique de taux bas. Et le plus tard sera le mieux.



Crédit photo : Wikipedia / Eric Chan



ZOOM SUR...

Fontenay-sous-Bois : une ville multiple

D'un côté l'esprit de village, de l'autre l'ambiance urbaine. C'est en ces termes que nous pourrions décrire Fontenay-sous-Bois, une des rares agglomérations de l'Est parisien à posséder un patrimoine immobilier particulièrement riche et varié. Cerise sur le gâteau : cette commune du Val de Marne, située en bordure du Bois de Vincennes, est particulièrement bien dotée en transports en commun. A 15 minutes du cœur de la capitale, Fontenay-sous-Bois a plus d'un trésor dans ses multiples et variés quartiers.

Interview de Damien Soupaux, directeur des agences ERA IMMOGROUP à Fontenay-sous-Bois.



Crédit photo : D. Soupaux



Damien Soupaux
directeur des agences :
ERA IMMOGROUP

2/4, rue du Clos d'Orléans
116, rue Dalayrac
94120 Fontenay-sous-Bois

Quels sont les principaux attraits de Fontenay-sous-Bois ?

Il s'agit tout d'abord d'une ville très bien desservie. Située dans la banlieue Est de Paris, en bordure nord du bois de Vincennes, Fontenay-sous-Bois peut se vanter de posséder deux importantes stations de RER : la station "Fontenay-sous-Bois" (ligne A) et la station "Val-de-Fontenay" (lignes A et E). Deux stations qui permettent aux Fontenaysiens de se rendre en quinze minutes au cœur de Paris, à Châtelet-les-Halles. Par ailleurs, la ville est reliée au réseau national des autoroutes par l'A86, l'A3 et l'A4. Bien desservie, cette commune du Val de Marne s'avère de plus en plus attractive, via ses multiples activités sportives et culturelles, mais aussi ses centres commerciaux et les entreprises qui s'y sont installées. Avec des commerçants dans tous les quartiers, c'est une ville vivante. A Fontenay-sous-Bois, nous ne sommes jamais loin de rien !

Comment pouvez-vous décrire cette ville ?

C'est une ville résolument multiple. Bâtie sur une colline, nous pourrions dire que Fontenay-sous-Bois est une juxtaposition de quartiers sans réelle unité les uns avec les autres. Des villes dans la ville ! Rien, en effet, de comparable entre Fontenay-Village, cœur historique de la ville avec son église Saint-Germain classée Monument Historique, et le Val avec son centre commercial. Rien, non plus, de comparable entre les immeubles haussmanniens et les demeures bourgeoises qui jouxtent le Bois de Vincennes, avec les hautes tours du quartier des Larris. Et c'est sûrement là, la richesse de cette ville : sa mixité culturelle et sociale. Fontenay-sous-Bois offre les avantages d'une ville en mouvement proche de Paris sans les contraintes parisiennes avec, en sus, une grande qualité d'espaces verts.

Quels sont les quartiers incontournables ?

Ville patchwork, Fontenay-sous-Bois présente des quartiers très disparates.

Tout dépend alors du budget et des envies des acquéreurs. Le quartier du Bois, au Sud de la ville, qui, comme son nom l'indique, est mitoyen du Bois de Vincennes reste très prisé. Le « Village », avec son église, ses places et ses zones piétonnes attire également les candidats à l'achat. Autre quartier à succès : celui des Rigollots. Ce dernier, avec sa dynamique rue Dalayrac abrite une des artères commerçantes les plus animées de la ville. Suivent le quartier des Moulins et celui du Plateau, quartier pavillonnaire situé en haut de la ville.

Quel est le prix moyen du mètre carré à Fontenay-sous-Bois ?

Qui dit quartiers disparates dit aussi prix disparates. Là encore, les prix de l'immobilier varient d'un lieu à un autre : de 2 500 à 3 500 euros le m² dans le quartier du Val à près de 6 000 euros le m² dans celui du Bois (notamment avenues de la Belle Gabrielle et de Dame Blanche). L'éventail de l'offre est large !



Crédit photo : George Mayer - Fotolia.com

📷 IDÉES TRAVAUX & DÉCO

Faites entrer la lumière !

L'éclairage de la maison répond non seulement à un besoin fonctionnel - celui d'y voir clair ! -, mais constitue également l'une des bases essentielles de l'ambiance et de l'atmosphère d'un intérieur. Il existe aujourd'hui une grande variété de systèmes d'éclairage vous permettant de créer diverses ambiances selon les différents espaces de la maison. Petit guide pour éclairer sa maison, pièce par pièce.

1 - Le salon : de multiples sources de lumière.

Dans cette pièce à vivre par excellence, l'éclairage doit être soigné. Evi-

tez d'installer un point lumineux central, souvent insuffisant et créant un éclairage uniforme. N'abusez pas des luminaires fixes qui poseront problème si vous voulez changer la disposition

de votre mobilier. Optez pour différentes sources soulignant le volume de votre pièce et vos éléments de décoration. Autour du canapé, pensez pour vos pauses lecture à un éclairage direct. Pour le coin repas, l'éclairage est à concevoir de manière centrale, en fonction de la forme et de la taille de la table. Enfin pour la télévision, évitez un éclairage qui se reflète dans l'écran. L'idéal est de placer un point lumineux à diffusion douce à côté ou derrière le téléviseur.

2 – La cuisine : le plan de travail s'illumine.

La cuisine est une pièce technique : c'est le laboratoire ! Il faut donc y pré-

voir un éclairage général assez puissant qui vous éclaire presque comme en plein jour. A celui-ci s'ajoutent des points lumineux surplombant les plans de travail, installés par exemple sous vos meubles hauts.

3 – La salle de bain : pleins feux sur les miroirs !

Evitez dans cette pièce les lumières agressives. La solution pour un éclairage agréable permettant d'y voir clair en se rasant ou en se maquillant est d'adopter, là encore, plusieurs sources lumineuses : un éclairage d'ensemble assez doux (tels des spots au plafond) et des ampoules côté miroir. Dans les

pièces d'eau, soyez attentif aux normes de sécurité !

3 – Les chambres : place à une ambiance tamisée.

Les chambres doivent être des lieux de repos. A un éclairage principal, ajoutez des lumières de chevet douces pour une ambiance tamisée mais suffisamment éclairantes pour vos moments de lecture. Pour les chambres d'enfant, l'éclairage idéal reste un plafonnier accompagné d'un variateur. Prévoyez également un éclairage pour les lectures au lit et pour le coin bureau.



FICHE PRATIQUE : Déménagement : les étapes pour ne pas que cela dérape !

Déménager n'est pas chose aisée. Pour éviter de stresser face aux mille et une choses à penser, mieux vaut anticiper et s'organiser. Voici les étapes clés pour déménager en toute sérénité.

Trois mois avant

Si vous souhaitez faire appel à un déménageur, c'est le moment de demander des devis et d'effectuer votre choix. Si, à l'inverse, vous organisez le déménagement par vos propres moyens, mieux vaut d'ores-et-déjà prévenir vos amis pour vous aider le jour J. Pensez à commander les cartons ; vérifiez également si la convention collective de votre entreprise vous accorde des congés. Enfin, si vous êtes parents, prévenez les écoles et effectuez les démarches pour les changements d'établissement. Enfin, vérifiez s'il est possible d'obtenir une prime de déménagement auprès de votre CAF.



Crédit photo : CandyBoxPhoto - Fotolia.com

Un mois avant

C'est l'heure du tri ! Débarrassez-vous des meubles qui ne vous suivront pas. Commencez également à faire vos cartons en emballant en priorité les choses dont vous n'aurez pas besoin. Si vous déménagez seul, réservez un véhicule utilitaire auprès d'un loueur. Informez les administrations et chargez-

vous des modifications concernant les abonnements.

Deux semaines avant

Si vous déménagez par vos propres moyens, réservez les emplacements pour garer le camion. Prévenez vos voisins : qui dit déménagement, dit bruit ! Prévenez vos fournisseurs



La Newsletter

Edition

Janvier - Février
2010

d'électricité, de gaz et d'eau pour la fermeture des comptes concernant le logement que vous quittez et pour l'ouverture des comptes de votre future habitation.

Une semaine avant

Terminez d'emballer vos affaires. N'oubliez pas de vidanger vos appareils (friteuse, tondeuse...) ! Côté administratif, communiquez votre nouvelle adresse à La Poste pour qu'elle se charge de la réexpédition de votre courrier. N'oubliez pas d'avertir l'assureur multirisques habitation du changement d'adresse et

des caractéristiques du nouveau logement à assurer. Occupez-vous enfin de votre ligne téléphonique.

La veille

Débranchez votre frigo et votre congélateur pour le dégivrage. Mettez vos objets de valeur et papiers importants dans un carton à part que vous emmènerez avec vous. Prévoyez de la nourriture et une trousse de premiers secours pour le lendemain.

Le jour J

Supervisez la journée. Vérifiez que vous n'avez rien oublié au domicile

que vous quittez. Nettoyez l'appartement de fond en comble. Effectuez le relevé des compteurs et coupez-les.

Une fois installé

Si vous avez fait appel à des déménageurs professionnels, assurez-vous qu'il n'y a pas eu de casse : vous avez trois jours pour les prévenir. Côté administratif, n'oubliez pas de mettre à jour vos carte grise et pièces d'identité dans le mois. Reste, si ce n'est pas fait, à débarrasser les cartons !

LES DATES À RETENIR

• Salon de l'immobilier Perpignan

Un événement pour conseiller tous ceux qui souhaitent être propriétaires d'un logement, investir, vendre ou faire construire.

> du 15 au 17 janvier 2010

Parc des Expositions – Perpignan

• Maison Passion Beaune

Salon de l'habitat, de la déco, du jardin, de la rénovation et de l'aménagement intérieur et extérieur.

> du 15 au 18 janvier 2010

Palais des Congrès – Beaune

• Salon de l'Habitat Bourges

Le rendez-vous annuel du monde de l'habitat.

> du 22 au 25 janvier 2010

Parc des Expositions – Bourges

• Salon de l'Immobilier, de l'Epargne & du Patrimoine La Rochelle

Des exposants réunis sur un même lieu pour vous aider à acheter, vendre, louer, faire construire, financer, investir...

> du 26 au 28 février 2010

Espace Encan – La Rochelle

LES CHIFFRES ERA À RETENIR

- 3,6%

Ce chiffre indique la **baisse des prix de vente** constatée par le réseau ERA Immobilier en 2009.

+ 11%

Alors que l'année 2009 s'annonçait tendue, avec un recul des mises en vente de 20%, le réseau d'agences ERA Immobilier a enregistré une **augmentation de 11% de son volume de transactions sur l'année 2009**, par rapport à l'année précédente.



Crédit photo : Fotolia

LE LEXIQUE DE L'IMMO



Crédit immobilier : prêt à long terme consenti pour un achat immobilier. Les taux se négocient en fonction de l'apport personnel et la durée. Plus votre apport est important, plus le taux sera intéressant.

Bien immobilier : bien qui ne peut être déplacé. Il s'agit des bâtiments et terrains.

La Banque Centrale Européenne (BCE) : c'est la Banque Centrale de l'Union Européenne. Elle est chargée de définir les grandes orientations de politique monétaire de la zone euro et de prendre les décisions nécessaires à sa mise en œuvre.