



ÉDITO

Le marché de l'immobilier en crise ? Pas pour ERA Immobilier ...

Finies les vacances, c'est la rentrée ! Et le moment de tirer un premier bilan de la période estivale sur l'activité immobilière.

Cet été aura été ensoleillé pour l'immobilier. L'embellie constatée ces mois derniers s'est confirmée, bien qu'il faille se préserver de tout triomphalisme prématuré. Les prix poursuivent leur ajustement.

Fort de ce climat, le monde de l'immobilier reste optimiste pour la rentrée, et les acquéreurs également. En effet, n'en déplaise aux esprits chagrins, aux pessimistes de tout crin et aux dubitatifs de toujours : les Français ne démontent pas de leur désir de devenir propriétaires. Le contexte économique n'érode nullement cet objectif, voire, il le légitimerait plutôt, garantissant un patrimoine en prévision de la retraite par exemple.

Alors, est-il opportun de se lancer dans l'achat d'un logement ?

Il n'est jamais trop tôt ou trop tard pour débiter une recherche. En dépit des apparences ou des discours alarmistes entendus ici et là, la période est favorable aux acheteurs : taux de crédit historiquement bas et prix abordables sont au rendez-vous.

Le succès de cette entreprise est naturellement assujéti aux moyens engagés pour atteindre son but. Ainsi, faire l'impasse sur les services d'un professionnel peut s'avérer un mauvais calcul à moyen et long terme : perte de temps, découragement, désillusions sont les quelques écueils guettant les adeptes du do-it-yourself.

Conclure un partenariat avec ce même professionnel qui dispose des temps, expertise, énergie, connaissances pratiques

et juridiques nécessaires à la recherche d'un nouveau logement constitue en revanche un choix stratégique pertinent. Ainsi, faire appel à un agent ERA Immobilier garantit un accompagnement individualisé, des conseils avisés pour construire un projet de sa genèse à sa réalisation en passant par son financement et bien évidemment la parfaite régularité de la transaction. La rémunération de sa prestation de services est sanctionnée par la conclusion de l'achat.

Pourquoi ne pas pousser la porte d'une agence immobilière ERA et se renseigner sur la mission dont elle est prête à s'investir, engagement de services à l'appui ?

Bonne rentrée à vous toutes et tous !
ERA France

DOSSIER

Devenir propriétaire : la priorité des Français

Crise ou pas crise, avoir son propre « chez soi » reste une priorité pour la plupart des Français dont près de la moitié seulement s'avère propriétaire. Le marché de l'immobilier a encore de beaux jours devant lui.

Crise immobilière et crise morale ? Que nenni ! N'en déplaise aux alarmistes, la conjoncture n'aura pas enterré les projets et rêves immobiliers. Devenir propriétaire reste bel et bien une priorité pour la plus grande partie des Français. C'est du moins ce qui ressort d'une étude de l'Observatoire Cetelem de l'Immobilier, basée sur une enquête menée au printemps dernier. Selon cette étude, 79 % des Français souhaiteraient devenir propriétaires. Un intérêt pour la pierre confirmé par d'autres sondages, comme celui réalisé récemment par Ipsos qui note que sept

Français non propriétaires sur dix désirent accéder à la propriété. Les motivations à l'achat : être chez soi et se constituer un patrimoine.

De belles perspectives pour le marché immobilier

Des données encourageantes pour le marché de l'immobilier en France qui présente encore un important potentiel de développement. Car si l'envie de décrocher les clés de son propre « Home, Sweet Home » reste forte, seulement 53 % des Français sont aujourd'hui propriétaires.



Des chiffres proches de ceux enregistrés par ERA Immobilier via ses données sur le marché européen de la transaction immobilière. Selon le spécialiste de l'immobilier le taux de Français propriétaires s'établirait à 56 %. Un taux assez faible comparé à celui d'autres pays européens comme l'Espagne, l'Italie, la Grèce, la Belgique ou l'Irlande dont les taux dépassent 75%. Un écueil entre le rêve de devenir propriétaire et la réalité ? Si l'on se fie toujours à l'étude de l'Observatoire, les intentions d'achat sont également au

rendez-vous : 46 % des sondés envisagent d'acheter un logement dont 5 % d'ici un an et 21 % à plus long terme (trois ans et plus).

Les Français rêvent d'une maison

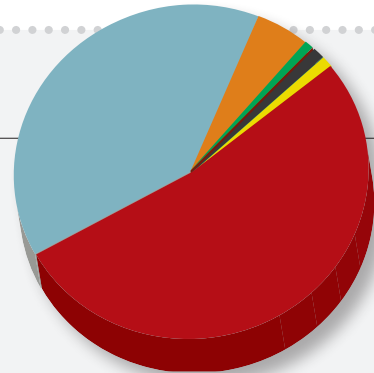
Objet de tous les rêves, les Français veulent dans la grande majorité devenir propriétaires d'une maison. Plus de huit sur dix déclarent ainsi que le logement idéal serait soit une maison à la campagne (37 %), soit une maison en périphérie de ville (31 %) soit une maison en ville (15 %).

Et pourquoi pas la ville et la campagne ! Pour 41 %, c'est bien le modèle idéal : être propriétaire à la fois de sa résidence principale et de sa résidence secondaire. A noter que l'appartement ne séduirait que 15% des interrogés. Autre remarque : ce sont de plus en plus les femmes qui sont prescriptrices des transactions immobilières. Et ces dernières se montrent clairement plus exigeantes que les hommes sur les caractéristiques du bien à acquérir. Devenir propriétaires oui, mais pas à n'importe quel prix pourraient-elles dire !

POUR ALLER PLUS LOIN :

Les Français et leur résidence principale

- 53 % propriétaires ou en accession à la propriété
- 39 % locataires
- 5 % logés par leurs parents
- 1 % colocataires
- 1 % logés par l'employeur
- 1 % logés par d'autres personnes de la famille



ZOOM SUR...

Bordeaux : La belle se réveille

Implantation du tramway, aménagement des quais et transformations urbaines... Bordeaux a enclenché un nouveau virage faisant de capitale aquitaine une nouvelle terre d'élection pour tous ceux recherchant une véritable qualité de vie. Car Bordeaux, c'est également le vin, la gastronomie, un climat tempéré, ainsi que la proximité avec les rivages de la côte atlantique et les montagnes des Pyrénées. Par ailleurs, la cité, longtemps baptisée la « Belle Endormie », est inscrite depuis 2007 au patrimoine mondial de l'UNESCO. Bordeaux tient sa revanche !

Interview de Julien Lagriffoul, responsable des agences ERA GRAND 10 IMMO de Bordeaux et Libourne.



photo : www.transport.alstom.com



Julien Lagriffoul,
responsable des agences
ERA GRAND 10 IMMO

168, rue d'Ornano, 33000 Bordeaux
1, place Joffre, 33500 Libourne

Comment pouvez-vous décrire l'évolution de Bordeaux ces dernières années ?

"La ville mène de front depuis plus de dix ans d'importants travaux de rénovation mettant en valeur le magnifique patrimoine architectural de cette cité du 18^{ème} siècle. L'arrivée du tramway et bientôt du TGV qui reliera Bordeaux à Paris en deux heures donnent un nouvel essor à la ville et à certains quartiers. Enfin, l'aménagement des quais au bord de la Garonne, offrant de nouveaux lieux

de promenade, représente également un aspect essentiel de la transformation de Bordeaux."

Quels sont les quartiers incontournables ?

"Tout dépend bien entendu du budget. Bordeaux compte des quartiers classiques qui restent de notoriété comme Caudéran et Le Bouscat pouvant offrir les fameuses échoppes, ces logements typiques qui étaient à l'origine des ateliers et habitats d'artisans. Nous pouvons également citer les Chartrons. Ce quartier, plutôt haut de gamme et truffé d'anciens chais et entrepôts, est devenu le quartier coqueluche des bobos. Autre quartier très recherché : celui du Triangle d'Or qui offre à ses habitants des

adresses prestigieuses et des produits haut de gamme. Nous pouvons enfin souligner la Bastide transfigurée, mais aussi le dynamique quartier Saint Augustin, véritable village dans la ville."

Quel est le prix moyen du mètre carré à Bordeaux ?

"Le marché bordelais varie d'un quartier à l'autre, mais la fourchette moyenne est de 3 000 à 3 500 euros le m². Les acquéreurs ayant un budget inférieur (entre 2 000 et 2 500 euros le m²) peuvent néanmoins élire domicile dans des villes voisines très agréables comme les incontournables Mérignac et Pessac, ou la ville de Bègles totalement rafraîchie et en plein développement. Bordeaux reste une ville abordable où il fait bon vivre !"



IDÉES TRAVAUX & DÉCO

Un coin bureau pour vos têtes blondes

L'heure de la rentrée a sonné et celle des devoirs avec. Pour mettre votre écolier dans les meilleures conditions pour étudier, mettez sur pied un espace de travail bien à lui.

1 - Un bureau à sa taille

Dès que votre enfant commence à grignoler, un coin bureau s'impose. Pour cet artiste en herbe, choisissez du mobilier ergonomique et facile à nettoyer. Mais votre écolier ne tardera pas à grandir, le bureau doit alors correspondre à la taille de votre enfant. La règle à respecter : ses pieds doivent toucher le sol. Le plateau doit également être suffisamment grand pour accueillir son matériel. Autre point important : le siège doit être ergonomique et réglable.

2 - Un environnement propice à la concentration

Pour que le cadre de travail soit suffisamment studieux, pensez à démarquer son coin bureau de l'espace ludique. Si la place manque dans sa chambre, pourquoi ne pas opter pour une mezzanine ? Vous pouvez également cloisonner les différents espaces à l'aide d'un paravent ou de minibibliothèques. Si vos enfants partagent leur chambre, évitez de placer leur bureau face à face.



3 – Un coin travail bien éclairé

Pour éviter la fatigue visuelle, le bureau doit être suffisamment éclairé. Evitez la lumière directe du soleil. Celle-ci peut également gêner votre enfant s'il utilise un ordinateur. A l'inverse, pour compenser le manque de lumière, un éclairage électrique s'avère pertinent. L'idéal : une lampe de travail qui puisse

être dirigée de plusieurs manières et placée à 60 cm au-dessus du plateau.

4 – Des rangements à portée de main

Pour gagner du temps, votre enfant doit avoir son matériel à portée de main. Si le bureau est dépourvu de tiroirs, pensez aux caissons de rangement. Une

étagère placée au dessus du bureau peut également servir pour placer ses affaires, voire quelques images pour égayer son coin travail. Studieux, le coin bureau ne doit pas être pour autant austère. Enfin, n'oubliez pas de réserver un espace pour son cartable. Des affaires bien rangées, c'est du temps de gagné!



FICHE PRATIQUE : Le rôle de l'agent immobilier

Acheter ou vendre un appartement n'est pas un jeu, mais un enjeu considérable. Ainsi, pour éviter d'effectuer ce genre d'opérations à la légère, un grand nombre de particuliers n'hésite pas à faire appel au professionnalisme des agences immobilières. Mais quel est au juste le rôle de l'agent immobilier et pourquoi est-il pertinent de recourir à ses services ?

L'agent immobilier est avant tout un professionnel et un spécialiste de l'immobilier qui joue le rôle d'intermédiaire entre le vendeur et l'acquéreur, voire entre le propriétaire et le locataire. Il a pour principale mission de faciliter la transaction immobilière en accompagnant les intervenants tout au long du processus de vente. Grâce à ses compétences techniques, à son expérience et sa connaissance des prix en vigueur dans votre ville et dans votre quartier, il est en mesure d'évaluer aisément le potentiel de votre bien. Et du côté de l'acquéreur, il est apte à le conseiller dans la recherche de solutions de financement.

Après avoir enregistré une fiche descriptive et précise du bien à vendre, l'agent immobilier doit être en mesure de mettre en avant votre bien via de nombreux supports (annonces, vitrine d'agence, Inter-



net...). Sachez que les agences immobilières peuvent dépenser plusieurs milliers d'euros pour la publication d'une annonce immobilière. En contact perpétuel avec des acquéreurs, l'agent immobilier se chargera de trouver des candidats acheteurs sérieux, solvables et réellement motivés. Ce travail en amont vous évitera les visites inutiles ou les annulations de vente au dernier moment. C'est également lui qui gèrera les visites avec ou sans votre

présence et répondra à toutes les questions techniques concernant votre bien.

L'agent se place également en intermédiaire actif lors de la délicate étape de négociation du prix. Une fois l'accord sur le prix trouvé, un avant-contrat peut être signé chez l'agent immobilier lui-même. Ce dernier répondra également présent chez le notaire pour signer l'acte notarié définitif.

LES DATES À RETENIR

• Salon Immobilier de Paris

Rendez-vous entre le grand public et les professionnels du secteur immobilier

www.salonimmobilierdeparis.fr

> du 25 au 27 septembre 2009

Porte Champerret - Espace Champerret
Paris 75017

• Salon de l'Immobilier de Lille

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

www.salonimmobilierdeparis.fr

> du 2 au 4 octobre 2009

Hippodrome Marcq-en-Barœul - Lille

• Salon de la Copropriété

Salon qui présente l'ensemble des métiers relatifs à la copropriété, l'administration de biens et la gestion de patrimoine immobilier

www.salonimmobilierdeparis.fr

> du 7 au 9 octobre 2009

Parc des Expositions - Porte de Versailles
Paris

• Salon de l'immobilier de Marseille et sa région

Salon annuel de référence reconnu par les professionnels et soutenu par les fédérations

www.salonimmobilierdeparis.fr

> du 16 au 18 octobre 2009

Parc des Expositions Chantot
Marseille

LES CHIFFRES ERA À RETENIR

+ 12 %

L'embellie constatée au printemps s'est confirmée cet été.

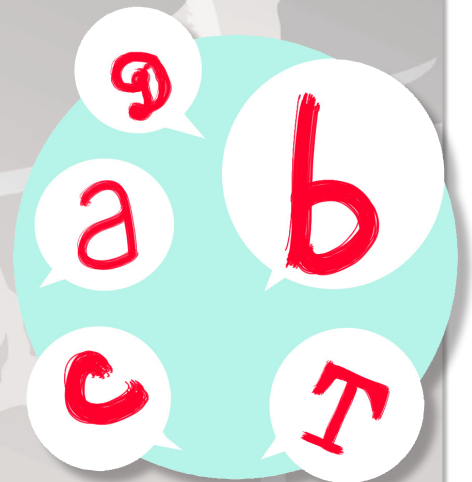
Pour cette période estivale, les transactions immobilières ont ainsi augmenté de 12% par rapport à l'été 2008, où le volume total des ventes enregistrées avait atteint un niveau historiquement bas.

- 7,5 %

Les prix de l'immobilier continuent à s'ajuster.

La baisse constatée pour les transactions récemment négociées s'établit à 7,5 % (par rapport à l'été 2008). Une baisse qui confirme que le monde immobilier est entré dans un nouveau cycle de correction.

LE LEXIQUE DE L'IMMO



Bien immobilier :

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

Patrimoine immobilier :

C'est l'ensemble des biens immobiliers possédés à une date donnée. Sont compris comme biens immobiliers, les constructions, les appartements en copropriété, les terrains à bâtir ainsi que les forêts, les champs et les plantations agricoles.