



## ÉDITO

.....  
**Si un mot devait qualifier la période actuelle, ce serait pondération.**

Pondération des prix, pondération du coût de l'argent : à croire que le changement de saison influe sur le climat immobilier et tempère l'enthousiasme des acteurs du marché...

Qu'à cela ne tienne, les temps ne sauraient être plus opportuns pour concrétiser un rêve d'acquisition, caressé par une majorité de nos pairs, comme le confirme tous les sondages régulièrement réalisés sur ce thème...

Trêve sur la croissance des prix, trêve sur les taux d'emprunt : ça ne durera pas toujours, et vraisemblablement pas au-delà de 2011... De réelles

opportunités existent, elles ne demandent qu'à être saisies !

Et tant qu'à gloser sur le changement de saison, sujet de conversation récurrent, votre logement actuel est-il prêt à traverser l'hiver sans vous ruiner en factures de chauffage ? Dans la négative, l'isolation thermique de celui-ci est certainement en cause.

Les solutions existent et s'avèrent extrêmement avantageuses à moyen et long terme, non seulement sur le confort immédiat, mais également sur sa cassette personnelle et, bienfait non négligeable, sur l'environnement.

Bref, propriétaires et aspirants propriétaires, il est temps d'agir !



## DOSSIER

### Est-ce le moment pour acheter ?

Se lancer ou attendre encore ? Voici la question que se posent les candidats à l'achat face à la baisse des prix. Si la confiance en l'immobilier reste intacte pour la plupart des Français, beaucoup hésitent encore à concrétiser leur vœu d'achat. Et pourtant le contexte est particulièrement favorable pour un investissement immobilier.

Est-ce le moment pour acheter un bien immobilier ? Cette question revient comme un leitmotiv depuis quelques mois dans la bouche des candidats à l'achat. Et la réponse des professionnels de l'immobilier est unanime : la conjoncture s'avère particulièrement favorable pour concrétiser un projet d'achat. Certains experts parlent même de période exceptionnelle pour investir dans la pierre. Premier point en faveur des futurs

acheteurs : la baisse des prix dans l'immobilier ancien. Si les professionnels de l'immobilier ne sont pas au même diapason concernant les chiffres du marché, tous s'accordent néanmoins sur le fait que les prix de l'immobilier ont baissé. Ce mouvement concerne tout le territoire, que ce soit à Paris comme en Province. Les prix des biens immobiliers, tels qu'ils s'affichent aujourd'hui, correspondent, en grande majorité, à ceux

pratiqués il y a quatre ans. Et qu'on se le dise, cette période de transition ne durera pas... 2010, ou au plus tard 2011, ce mouvement de baisse de prix, que l'on pourrait caractériser de cycle, connaîtra irrémédiablement une fin. Les particuliers désirant acquérir un bien immobilier doivent donc se lancer activement dans la recherche et concrétiser leur souhait dans les prochains mois.

### Baisse des prix et des taux d'intérêt

La conjoncture est d'autant plus intéressante pour ceux qui ont un projet

d'achat, qu'outre la baisse des prix et une défiscalisation attractive, un autre point leur est sans aucun doute favorable : la baisse des taux d'intérêt.

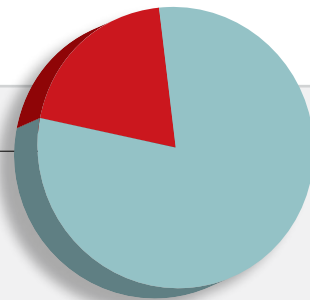
En effet, si les conditions pour obtenir un prêt immobilier restent parfois difficiles, les banques ont toutes revu à la baisse leur taux de crédit immobilier. Autour de 4 % en taux fixe, et même moins en taux variable, ces derniers semblent avoir atteint leur niveau plancher et constitué les meilleurs taux pratiqués depuis fin 2006. Les taux actuels ne devraient plus beaucoup baisser. Les particuliers peuvent aujourd'hui obtenir

des taux d'endettement limité et une durée intéressante permettant de diminuer le coût de leur crédit immobilier. Alors une chose est sûre : c'est aussi le moment propice pour emprunter et pour faire une bonne affaire.

Mais quelque soit la situation, il faut garder en tête que si le prix est bien entendu un élément essentiel pour faire le grand pas, la bonne affaire en matière d'immobilier est avant tout celle qui répond aux vœux de l'acquéreur et qui satisfait également le vendeur !

### POUR ALLER PLUS LOIN : Les Français prêts à acheter si...

Près de deux Français sur dix envisagent d'acheter un bien immobilier dans les prochaines années. Néanmoins, beaucoup estiment également que les conditions pour obtenir un prêt restent difficiles. Pour autant, plus de la moitié d'entre eux pensent que l'immobilier reste un placement sûr.



### ZOOM SUR...

### Rennes : la ville mosaïque reste active

Rennes est multiple.

Nous pourrions dire les *Rennes* en parlant de la capitale bretonne et de ses divers quartiers aux traits si multiples.

Du centre historique flanqué de son riche patrimoine au quartier plus populaire et étudiant de Villejean, en passant par les immeubles cossus de Thabor ou le nouveau Cleunay et ses logements modernes, la ville, qui multiplie les projets de réaménagement, propose un large choix de biens immobiliers de 1 000 à 4 000 euros le m<sup>2</sup>.

**Interview de Fabien Oger, directeur de l'agence ERA PHARE OUEST IMMOBILIER de Rennes.**



photo : Wikipedia, Pline



**Fabien Oger,**  
directeur de l'agence :  
**ERA PHARE OUEST IMMOBILIER**

5A, boulevard de la Tour d'Auvergne,  
35000 Rennes

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

Rennes reste une ville active et attractive. Avec Saint-Malo à une heure ou la Baule à une heure et demie, elle n'est pas loin de l'océan. Par ailleurs, cette ville, qui économiquement fonctionne déjà bien, sera bientôt reliée via le TGV à Paris en une heure et demie. Enfin, avec son grand pôle universitaire, Rennes est une ville jeune mais elle s'affiche aussi comme une ville où se côtoient différentes générations, de la famille aux couples retraités. Loin d'être une ville endormie, elle multiplie les initiatives et les aménagements pour demeurer

culturellement pertinente (salles de spectacle, complexe cinématographique, et prochainement un Centre des Congrès).

## Quels sont les quartiers incontournables ?

Les quartiers sont très disparates à Rennes, et l'offre s'avère, par conséquent, très variée. Tout dépend bien entendu du budget et des envies des candidats à l'achat. Le centre historique très prisé renferme des biens atypiques comme des maisons à pans de bois colorés du XVI<sup>e</sup> siècle, des immeubles à l'architecture classique ou des grands appartements aux abords de la place du Parlement-de-Bretagne. Le secteur, très animé et commerçant, attire les acquéreurs. Tout autour du jardin du Thabor apparaissent des immeubles cossus et des hôtels particuliers pour lesquels peu de biens sont à vendre.

Citons également le quartier de l'Arsenal avec ses maisons de ville : ce quartier est devenu le fief des bobos. Saint-Hélier est également apprécié pour sa tranquillité et sa proximité avec le centre. Enfin, Cleunay avec son nouveau quartier se revitalise attirant de jeunes couples.

## Quel est le prix moyen du mètre carré à Rennes ?

Là encore les prix de l'immobilier varient d'un quartier à l'autre de 1 000 à 4 000 euros le m<sup>2</sup>. Il faut en effet compter environ 3 000 euros le m<sup>2</sup> pour un produit haut de gamme dans le centre historique ou dans le quartier de Thabor, voire même plus pour une maison bien placée avec jardin dans celui de l'Arsenal. Mais d'autres quartiers offrent des prix plus doux, comme Saint-Hélier ou Cleunay où il faut compter entre 2 000 et 2 500 euros le m<sup>2</sup>.



## ICÔNE IDÉES TRAVAUX & DÉCO

### Isolation : mode d'emploi

Les grands froids commencent à frapper à la porte. Parmi les points clés pour passer l'hiver au chaud : l'isolation thermique. Cette dernière permet non seulement de préserver la chaleur, mais de faire également des économies de chauffage et d'énergie importantes, sans compter les conséquences bénéfiques sur l'environnement. Quelques conseils pour rester au chaud.

#### 1 - Repérer les éléments de déperditions

Toutes les surfaces en contact avec l'extérieur sont le siège de déperditions. Parmi les éléments via lesquels la chaleur s'échappe facilement figurent non seulement les toits, mais aussi les fenêtres et les murs extérieurs. Ces surfaces doivent systématiquement être isolées.

#### 2 - Respecter certaines règles

Ne vous lancez pas dans des travaux à l'aveuglette. Quelques règles doivent être respectées. Sachez tout d'abord qu'une isolation doit être associée à une ventilation naturelle ou assistée mécaniquement. Par ailleurs, une isolation ne doit jamais être exécutée sur une paroi présentant des signes d'humidité. Un professionnel peut vous

aider à établir un diagnostic qui identifiera les parties d'ouvrage nécessitant un traitement avant d'être isolées.

### 3 – Bien choisir son isolant

Le choix d'un isolant passe notamment par l'étude de deux paramètres à prendre en compte sur l'étiquette des emballages : le coefficient de conductivité thermique ( $\lambda$ ) et la résistance thermique (R). Le premier, également appelé « lambda »,

mesure la capacité d'un matériau à laisser s'échapper la chaleur.

Plus sa valeur est faible et plus le matériau possède des qualités isolantes élevées. Quant à l'autre paramètre, la résistance thermique (R), il marque la capacité d'un produit à s'opposer aux déperditions thermiques.

Contrairement au coefficient de conductivité thermique, plus sa valeur est élevée et plus l'isolation est efficace.

### 4 – Obtenir des aides

Les travaux d'isolation peuvent être subventionnés par l'Etat si ces derniers sont réalisés par des professionnels. Depuis le 1er janvier 2005, l'aide aux particuliers concernant l'isolation thermique prend la forme d'un crédit d'impôt correspondant à 25% du coût des travaux. L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) est aussi susceptible d'accompagner des projets sous certaines conditions.



## FICHE PRATIQUE : Immobilier : quand le couple se sépare

### Ils s'aimaient, ils ont investi dans un nid douillet, mais ils se sont séparés.

C'est malheureusement le lot funeste de quelques couples, qui en achetant un bien immobilier et en s'engageant à long terme, n'envisagent pas l'hypothèse d'une séparation. Or, prendre en compte cet élément et en discuter avec son notaire est l'une des premières choses qui devraient venir à l'esprit des couples. Car en matière de patrimoine, quand rien n'a été défini en amont, un divorce est souvent dévastateur.

Néanmoins, les règles de partage des biens pour les couples mariés sont souvent déterminées **en fonction de leur régime matrimonial**.

**Si les époux ont choisi le régime de la communauté réduite aux acquêts**, en cas de divorce, la fortune des partenaires est divisée en biens propres et en acquêts. Les acquêts représentent tout ce que le couple a acquis contre rémunération pendant le mariage.

En cas de divorce, chaque conjoint a le droit de revendiquer ses biens propres



et la moitié des acquêts communs. Le bien immobilier est alors partagé selon sa valeur actuelle entre les partenaires.

**Si les époux n'ont pas établi de contrat de mariage**, ils se trouvent automatiquement placés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts.

**Autre possibilité qu'offre le code civil : la communauté de biens.** Dans ce cas, la propriété commune appartient en même temps aux deux conjoints. En cas de divorce, les deux partenaires ont le même droit sur le bien commun.

**Dernière possibilité : le régime de la**

### séparation de biens.

Chaque partenaire est alors propriétaire de sa propre fortune et, en cas de divorce, chacun récupère ce qu'il a investi lors de l'achat, voire plus selon l'évolution du prix de leur bien.

### Et pour des personnes non mariées ?

Le couple est soumis au régime de l'indivision.

Lors de l'achat, chacun a dû quantifier quelle proportion du prix il comptait investir. Au moment de se dire au revoir, chacun récupère sa part. En cas de désaccord, le dossier peut alors passer entre les mains d'un juge.

## LES DATES À RETENIR

### • Batimat

Salon international de la construction

> du 2 au 7 novembre 2009

Parc des Expositions  
Porte de Versailles  
75015 Paris

### • Salon de l'immobilier en Vaucluse et sa région

Salon qui rassemble l'ensemble de l'offre immobilière (agences immobilières, constructeurs, promoteurs, établissements financiers...).

> du 6 au 8 novembre 2009

Parc des Expositions  
84000 Avignon

### • Salon de l'immobilier Auxerre

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

> du 20 au 22 novembre 2009

Auxerreexpo  
89006 Auxerre

### • Salon de l'immobilier Perpignan

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  
66000 Perpignan

## LES CHIFFRES ERA À RETENIR

### + 14 %

En septembre 2009, le réseau d'agences ERA Immobilier a enregistré une augmentation de 14 % de ses transactions par rapport à septembre 2007, une année dite faste pour le secteur immobilier.

Un chiffre encourageant qui conforte l'idée d'une reprise significative des ventes pour cette fin d'année.

### - 12 %

Ce chiffre de - 12 % représente la baisse constatée pour les transactions négociées en septembre 2009 par rapport à septembre 2007.

L'enveloppe moyenne pour acquérir un bien a certes baissé, mais cette baisse s'explique également par la tendance des acquéreurs à bouder, dans un climat anxieux, les produits de grande superficie (4 ou 5 pièces).

En ce troisième trimestre 2009, les prix semblent se stabiliser voire même remonter pour certaines zones.

## LE LEXIQUE DE L'IMMO



**Achat en indivision :** l'achat en indivision permet à des personnes d'acquérir ensemble un bien immobilier (ex : personnes vivant en concubinage). Les acquéreurs signent une convention d'indivision qui permet de définir la quote-part de chacun, laquelle n'est pas obligatoirement égale. Chaque indivisaire peut consentir sur sa part une hypothèque. L'indivision cesse soit par la vente de la part de l'un des indivisaires, soit par le décès de l'un d'entre eux.

**Indivision :** un lot peut appartenir en indivision à plusieurs personnes qui ont sur lui des droits identiques. Cette situation peut intervenir à la suite d'un décès, les héritiers devenant propriétaires d'un bien à parts égales jusqu'au partage. Les indivisaires peuvent être représentés par un mandataire qui peut être l'un d'entre eux, désigné d'un commun accord.