

vision

immobilière®

Le magazine du Réseau CENTURY 21

Enquête exclusive

Le logement idéal des Français

Spot Régions

Languedoc-Roussillon et Bretagne

Assurances

Propriétaires, optez pour le contrat "tranquillité"

Spot Europe

Très attractive Catalogne

Location vacances

Le "zéro défaut" CENTURY 21

Ce magazine vous est offert par



éditorial

D'une génération à l'autre,
nous croyons à l'immobilier



Hervé Bléry,
Directeur Général
Century 21 France

Les statistiques démographiques, certes rébarbatives, doivent cependant nous alerter. Songez que, chaque année, 300 000 Français rejoignent la catégorie des seniors. Les seniors sont 10 millions aujourd'hui. Ils seront plus de 22 millions en 2040. Je vous accorde que c'est lointain dans le temps et que d'ici-là... Mais on peut anticiper l'impact financier des pensions sur la société active au cours des deux prochaines décennies. Dans un pays comme la France, moins de 60% de nos concitoyens sont propriétaires d'un bien – contre 88% en Espagne. La volonté de nos gouvernants semble claire. On peut donc s'attendre à l'application de mesures incitatives. Etre propriétaire de sa maison (ou de son appartement) offre une réelle garantie d'avenir. La résidence principale : Pas de loyer à payer, constitution d'un patrimoine et perspectives de plus-value (non imposable) en cas de revente. Mais aussi : possibilité de transmettre ce bien à nos enfants tout en conservant l'usage (usufruit). Ou encore : retraite venue, on souhaite parfois un nouvel ancrage. Ce bien est à louer (loyer = rente mensuelle étoffant la pension de retraite).

La résidence secondaire : Plus de 3,2 millions en France. Cet épicerie pour la famille et les amis a pris une forte valeur au cours des dernières années. La résidence secondaire est promise, elle aussi, à plus-value lors de sa revente. Elle peut être louée à la semaine ou au mois (location saisonnière). Les ménages français détiennent plus de 8 500 milliards d'€, soit les 4/5^e du patrimoine national (source INSEE). Plus de 70% de ce montant était constitué en 2005 par l'immobilier.

Nous sommes donc convaincus, et pour une fois unanimes, à considérer que la pierre est un atout et une garantie pour notre avenir.

Je vous souhaite un très bel été.



sommaire

Laser p 4

Le logement idéal des Français

Vos clés p 6

Les agences du Réseau CENTURY 21
répondent à vos questions

People p 7

Jacques Tillier "naviguera"
entre Dunkerque et Marseille

Spot régions p 8

Le Languedoc-Roussillon
et la Bretagne

Spot Europe p 10

L'immobilier en Catalogne

Investissements p 11

L'immobilier s'affirme comme
la valeur sûre et pérenne

Saison p 12

Résidence secondaire :
visite de la France des micro-marchés

Services p 13

La location saisonnière
"zéro défaut"

Spot villes p 14

L'état du marché et les bonnes
opportunités d'investissement

Nos biens à la vente p 17

Chiffres clés

Loyer - IRL 4e trimestre 2006

107,13 (+ 3,25 %)

Crédits Taux d'intérêt, en moyenne

Fixe	3,90 à 4,30 %
Révisable	3,70 à 4,20 %
Prêt-relais	4,40 à 5,70 %

Crédits à la consommation

Automobile	5,75 %
Personnel	4 à 6 %

Micro-foncier indice brut

Plafond annuel pour bénéficier du régime	15 000 €
---------------------------------------------	----------

Plafond de la Sécurité Sociale

Mensuel	2 682 €
---------	---------

SMIC mensuel sur la base

Horaire	8,27 €
Mensuel de 35h	1 254,28 €
Mensuel de 39h	1 357,07 €

Vision Immobilière est édité par Century 21 France – RCS Corbeil 339 510 695
Directeur de la publication : Didier André – Rédacteur en Chef : Pascal Babut à Fontainebleau
Comité de rédaction : Olivier Lepoivre à Paris, Marc Tailhardat à Saint-Etienne, Benoît Garnier à Neuilly-sur-Seine, Michel Mahieu à Bourg-Saint-Maurice.
Réalisation : SF Associés Paris – Design : Concept Image Communication. Dépôt légal à parution.
Photos non contractuelles. Prix indiqués sous réserve d'erreurs typographiques ou de vente.
Tous droits réservés. Reproduction interdite. Ne pas jeter sur la voie publique.



L'habitat et l'emploi sont les deux préoccupations majeures des Français. Mais quel est, en 2007, notre logement idéal ? Chaque année, le réseau CENTURY 21 réalise donc une étude sur ce (vaste) thème. Etude exclusive qui s'appuie cette année sur les réponses de plus de quatre mille personnes interrogées



Le logement idéal des Français

Type de logement

Environ 20% seulement des Français vivent en zone rurale. Dès lors les agglomérations, tels des aimants, attirent pour des raisons économiques et sociales. Dans nos mastodontes de villes, on se bouscule, on fait la queue partout, on subit les nuisances sonores, on manque de place, on s'énerve. Et bien se loger demeure une entreprise parfois délicate. Alors, RTT étoffant le week-end, maints citadins fuient leur théâtre quotidien, pestent contre les embouteillages sur les autoroutes et, miracle, recouvrent la sérénité. Ils apaisent alors leurs nerfs et, gourmands d'air pur et de décors champêtres, maritimes ou montagneux,

rechaussent les bottes, plantent des semences (phénomène vert oblige), enfourchent leur bicyclette et promènent un regard conquérant sur des paysages naturels. Certains pensent peut-être à cette suggestion de l'humoriste Alphonse Allais qui voulait "mettre les villes à la campagne". Ce scénario, certes caricatural, n'est pas une exclusivité française, bien évidemment. Inconsciemment nous faisons donc nôtre cette belle pensée d'un auteur...citadin : "je suis nostalgique de l'époque où le son des cloches dictait le temps et le clocher, l'espace. "Très logiquement, les 4.542 personnes qui ont répondu à la question" si vous pouviez choisir votre logement sans limite de budget, vous choisiriez d'habiter..", optent prioritairement pour une maison de village (24,72%) et un pavillon (22,42%), deux choix qui représentent presque 50% des souhaits.

Curieusement, alors que l'actualité a souvent eu pour thème dominant la violence (vols, agressions, bagarres, incendies criminels, car jacking...), la sécurité n'est plus une priorité (8e rang).

Lorsque les enfants apparaissent

A 8 h 30 et 16 h 30, rares sont les villes sans cohue devant l'école, avec voitures en double file. Papa ou maman, grand père ou grand-mère sont alors mobilisés pour conduire et rechercher les "héritiers". Normal donc que les réponses placent au second rang la proximité d'une école et, au 3e rang, un jardin et des espaces verts pour que les petits se défourent. Mais la grande priorité c'est une chambre pour chaque enfant. On veut de l'espace pour soi, nous les adultes, mais aussi pour eux. Comme la moyenne nationale de la famille (record d'Europe) est proche de trois enfants... le logement devra être composé de quatre chambres – n'oublions pas les parents !

Typologie des participants à cette étude CENTURY 21

• 4 542 personnes
(2 097 hommes et 2 445 femmes)

• Tranche d'âge :

21 / 30 ans	1 657
31 / 40 ans	1 517
41 / 50 ans	696
51 / 60 ans	330
- 21 ans	268
61 / 70 ans	69
+ 70 ans	17

Les trois caractéristiques les plus importantes dans le choix d'un logement

Le prix est fondamental. Certes la durée de remboursement des crédits s'est considérablement allongée et les taux d'intérêt sont toujours historiquement bas, mais le pouvoir d'achat stagne, les augmentations de salaires se font rares, ou sont minimes, et le climat social commande d'être raisonnable. Le calme est plébiscité – haro sur les maux urbains – suivi par la proximité des commerces et des transports, alors que paradoxalement la proximité du lieu de travail n'arrive qu'au 7e rang des réponses.

Les transports

On se souvient de ce film avec Marthe Keller, "Elle court, elle court la banlieue". Les grandes villes ont leurs couronnes et beaucoup de salariés passent deux ou trois heures dans les transports (gares et TER, stations RER, RATP, cars d'entreprises...). Certains travaillent même à Paris et empruntent quotidiennement le TGV (ex : Tours, Vendôme, Le Mans...)

D'autres habitent dans un bourg, en campagne alors que leur entreprise est à 40 ou 50 km... 35% souhaitent que les transports soient à moins de 500 mètres de leur domicile et également autant sont disposés à marcher entre 500 mètres et 1 kilomètre.

années, nous avons réalisé une étude avec des questions similaires et nous avons obtenu des réponses assez voisines. Dans l'ordre de préférence : la chambre (15%), le bureau (12,8%) et la cuisine (11,5%), pièce aux nombreuses "activités" – dont certaines repas, lessives, lave-vaisselle...



Les commerces et les services

"Plus de 3.000 personnes qui ont répondu à la question "commerces et services" veulent qu'ils soient à moins d'un quart d'heure. Mais peut-on oublier que si les commerces sont généralement ouverts jusqu'à 19h et le samedi – voire le dimanche matin –, l'ensemble des administrations publiques et territoriales, la CAF, la Sécurité Sociale, et les agences bancaires ont des horaires peu pratiques. Résultat : pour la majorité des démarches, il faut empiéter sur son temps de travail...

La fonction principale du logement

Face aux agressions et aléas extérieurs, le logement confirme sa vocation d'épicentre de la famille : c'est avant tout le lieu de vie où se retrouvent parents et enfants (57% réponses), et un lieu pour se ressourcer (29%), beaucoup plus qu'un lieu pour dormir ou pour recevoir. Le cocooning a un bel avenir...

La pièce où l'on passe le plus de temps

Confirmation de la place prépondérante du salon (59% réponses). Voici quelques

La pièce où l'on aimerait passer le plus de temps

Encore et toujours le salon (46,3% réponses) avec le récepteur de télévision, le DVD, la bibliothèque... suivi par la chambre (17%) avec peut-être le récepteur de télévision ...

Les équipements souhaités dans le logement

Compte tenu de l'activité fébrile des contractuelles, des forces de l'ordre (amendes), des fourrières et du déséquilibre entre le nombre de places de stationnement dans les rues et la quantité de véhicules, le garage, box ou parking devient un équipement indispensable (66% réponses). La terrasse ou le balcon ouvert sur l'horizon (pas toujours bucolique), est aussi un désir profond. Outre les chaises et la table en teck ou en plastique, des plantes vertes et des jardinières. On cultive du vert et du coloré : c'est un phénomène en hausse. Si le logement est une maison, l'installation d'une piscine est souhaitée – effet du réchauffement de la température ? De même la véranda (plus de 20 m², permis de construire obligatoire !) lieu de détente et parfois serre. Souhaitée aussi la cheminée. L'âtre, par temps froids et pluvieux est source de chaleur, de

confort et de convivialité. Paradoxalement l'alarme, le vidéophone et la porte blindée n'arrivent, respectivement, qu'aux 7e, 8e et 9e rangs.

Le chauffage dans une maison

Les yo-yo du prix du baril de pétrole sont pris en considération : le chauffage au gaz, moins cher, est choisi par 59,5% des personnes, l'électricité par 31% et le fuel seulement par 10% d'entre elles. Reste que d'autres types de chauffage, aux installations assez onéreuses, mais amortissables en trois ou quatre années et très "écologiques", semblent de plus en plus séduire, notamment une jeune clientèle.

Le chauffage dans un appartement

Priorité au chauffage individuel (70% réponses) que l'on peut maîtriser et réguler.

Golfe du Lion, courbe de la Camargue aux Pyrénées, 200 km de littoral, l'Aubrac, les Cévennes, les Corbières, le Minervois, Montpellier la surdouée, Nîmes, Narbonne, le plus important vignoble au monde, 5 aéroports et 5 gares TGV. Languedoc-Roussillon fait un tabac !



Attractif par ses nombreux atouts

Le Languedoc-Roussillon



Christian Hugarte
CENTURY 21
à Sète (34)

Sète

Port de pêche, de fret maritime et de plaisance, Sète (43.000 habitants) est réputée pour sa gastronomie et ses traditions nautiques (joutes sétoises). L'enfant du pays, Georges Brassens adorait sa cité. "Sète est typique, à dimension humaine, déclare Christian Hugarte, CENTURY 21 Pavois d'Or Immobilier. Il y fait bon vivre. D'un côté la mer, de l'autre l'étang de Thau. Le marché de l'immobilier concerne essentiellement la résidence principale, dit-il, car les prix ont atteint de tels niveaux que les investisseurs et les primo-accédants sont plus rares. En revanche, Franciliens et Rhon-alpins acquièrent des biens en prévision de leur retraite."

Investir à Sète

"Le bon investissement sera un appartement en ville, sur les quais, de 40/50m², dans un immeuble récent (130/160.000 €), précise Christian Hugarte. Il sera loué 550/600 €, selon garage ou pas."

Prix moyens

- Maison, 80/90m² : 260/280.000 €
- 2 pièces en centre-ville, 40/50m² : 130/160.000 €
- Studio, 30/35m² : 130.000 €



Thierry Menut
CENTURY 21
à Perpignan (66)

Perpignan

"Capitale du Roussillon, Perpignan la catalane (300.000 habitants pour son agglomération) a les pieds dans l'eau et la tête dans les montagnes. Imposante citadelle du Palais des Rois de Majorque, quartier historique autour de la Place de l'Horloge, beaux immeubles de la Place de Catalogne et sa gare "au centre du monde" selon Dali, vue sur le Mont Canigou, l'Espagne à 30', les plages, et Les Angles, station de ski à 70 km... Perpignan s'inscrit dans le futur, juge Thierry Menut, CENTURY 21 Centrale Immobilier (4 agences) : aménagement sur 5km côté littoral, préparation des infrastructures pour le TGV. Perpignan dispose d'un grand aéroport."

Investir à Perpignan

"Comme sur tout le littoral français, plus on se rapproche de la côte, plus c'est cher. Le bon investissement sera d'acquérir un appartement de 2 pièces (80.000 €) près de la future gare TGV, dans le centre historique, dans les quartiers qui vont être réhabilités ou côté mer. Il se louera 500 € par mois."

Prix moyens

- Sur Perpignan, studio, 30m², 30/45.000 €
- Sur le littoral, au Canet, studio, 30m² : 50/65.000 €
- Sur Perpignan, appartement de 3 pièces, selon quartier : 70/130.000 €
- Périphérie de Perpignan, villa mitoyenne 2 faces : 160/200.000 €
- Maison indépendante : 230/240.000 €



Philippe Millet
CENTURY 21
à Béziers (34)

Béziers

"Les chantiers en témoignent : nous sortons de 25 ans de torpeur sur Béziers (140.000 habitants pour l'agglomération), constate Philippe Millet, CENTURY 21 Terres Cathares. C'est une très belle ville, capitale du plus grand domaine viticole du monde, à 67 km de Montpellier, reliée à l'A-9 et pour Clermont-Ferrand à l'A-75, avec un aéroport de calibre international (liaisons avec Paris, la Corse, l'Angleterre, l'Allemagne et le Maghreb). Sur le plan économique, Béziers est dynamique avec notamment une unité BSN et des sociétés high-tech. Elle est promise à fort développement. Notre clientèle est composée de pré-retraités et de jeunes retraités rhon-alpins et franciliens. Les villas ont la cote..."

Investir à Béziers

"Le bon investissement ? Un immeuble ancien avec des appartements de 2, 3 pièces, soit pour du locatif (rentabilité brute autour de 8%), soit pour de la découpe, estime Philippe Millet."

Prix moyens

- Le m² : 1.700/2.000 € dans l'ancien et 3.000 € dans le neuf
- 3 pièces en centre-ville, 70m², avec garage : 130.000 €
- Maison en lotissement, 80/90m², jardin de 300 m² : 180/190.000 €
- Maison vigneronne : 1.000/1.400 € le m²

Lumières, charme, traditions et horizons marins

La Bretagne



L'Armor, ceinture maritime, est son or, avec ses nombreuses îles. L'Argoat, son cœur, demeure mystérieuse. Globalement, la Bretagne attire et fascine le "tout Europe" par ses paysages, ses cités et ses hautes traditions. Il n'est que de regarder les plaques minéralogiques des véhicules ou le succès des Fêtes Interceltiques ou des Pardons, pour en juger.



Gilles
L'Hermitte
CENTURY 21
à Dinan (22)

Dinan

Dinan (12.000 habitants), en pays de Rance, est une ville d'art et d'histoire (médiévale). Notre ville est en pleine mutation, explique Gilles L'Hermitte, CENTURY 21 Agence de Bretagne. Sous-préfecture, Dinan est une ville de services, très commerciale (digne d'une ville de 40.000 habitants), avec de belles PME, un hôpital et une clinique. C'est un haut lieu touristique. Ma clientèle ? 75% pour de la résidence principale, 20/30% pour de la location. Les nombreux services, le TGV à Saint-Malo, Rennes à 45' et la qualité de vie expliquent l'engouement pour notre ville."

Investir à Dinan

"Je suggère l'achat de petits studios (20/22m²), à forte rotation, dans l'ancien, autour de 50.000 €. Loyer : 340/350 €. Rentabilité brute : 6%. Quelques bonnes opportunités dans le neuf (Dispositif Robien recentré) en centre-ville et 4 opérations dans le secteur sauvegardé dans le cadre du Dispositif Malraux."

Prix Moyens

- Appartement 2 pièces, 40/45 m² : 100.000 €
- Appartement 3 pièces, 60/70 m² : 140.000 €
- Pavillon, 110m², terrain de 500/600 m² : 200.000/240.000 €
- Fermette, selon situation : au Nord (proche Manche), 250/280.000 € ; Sud, 200/220.000 €



Jean-Charles
Jego
CENTURY 21
à Vannes, Sarzeau
et Arzon (56)

Arzon

"Arzon, vous connaissez ? C'est le 2^e port de plaisance de la face Atlantique derrière La Rochelle ! Sarzeau est un ravissant bourg qui séduit les promoteurs (programmes). Quant à Vannes, à l'historique centre-ville, fière de ses presqu'îles dont celles de Conleau, son port est en totale refonte et des immeubles neufs émergent de terre. Notre clientèle est notamment formée par des personnes du Grand Ouest et de l'Île de France, explique Jean-Charles Jego, CENTURY 21 Jego Immobilier. Autour de 55 ans, elles acquièrent un bien pour leur future retraite, en bord de mer et ce, pour deux phases : accueillir leur famille, puis, retraite venue, en faire leur résidence principale."

Investir à Vannes

D'abord un investissement affectif et d'avenir en perspective de la retraite et pour les vacances et week-ends. Pour un investissement à rentabilité intéressante, seulement en location saisonnière, analyse Jean-Charles Jego.

Prix moyens

- Pavillon de 120m², jardin de 500m² : 500.000 €
- Appartement, 2 pièces sur Vannes : 150.000 €
- Maison de pêcheur, 2 chambres, 70m² : 350.000 €



Patrick
Abiven
CENTURY 21
à Brest (29)

Brest

"Les prix tardent à s'assagir, constate Patrick Abiven, CENTURY 21 Les Conseils Immobiliers. Il n'empêche : mars a été le meilleur mois en volume de transactions depuis des années. Brest se caractérise par un habitat assez hétérogène. Plusieurs opérations d'amélioration de l'habitat (d'avant-guerre) dans le centre sont en cours. Parallèlement, beaucoup de programmes neufs, en cours ou à venir, engendrent un impact sur l'immobilier ancien. Parmi les projets de la ville : un tramway annoncé pour 2012. Des investisseurs anticipent déjà cette ligne qui reliera l'est à l'ouest ; et le nouvel aéroport, inauguré au cours de l'été."

Investir à Brest

"Je recommanderai un appartement de 3 pièces (80.000 €). Le loyer sera de 500 € et la rentabilité brute de 7,5%, suggère Patrick Abiven."

Prix moyens

- Le m² : 1.300 €
- Appartement, 3 pièces, 65/70 m², dans un immeuble de 1980 : 80.000 €
- Pavillon en périphérie, 100 m², jardin de 300 m² : 180.000 €
- Maison individuelle/ Villa, en périphérie : 250.000 € et jusqu'à 500.000 € en bord de mer.