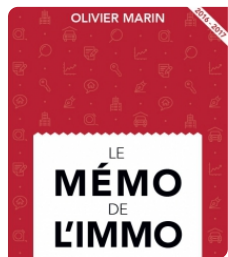


# Olivier MARIN

## Le Mémo de l'Immo



### Présentation

Les conseils pratiques, tous les indicateurs des marchés de l'immobilier résidentiel, le carnet d'adresses.

Par Olivier Marin, rédacteur en chef Propriétés Le Figaro, Explorimmo et Explorimmo neuf



Twitter



Site personnel



articles



club immo



LinkedIn



commande



Mémo de l'Immo

Autre

## Expériences

Auteur du guide Le Mémo de l'Immo

Editions du Mécène avec Le Figaro Immobilier - Depuis 2016



## Portfolios

### Le Mémo de l'Immo sur BFM Business



### Le Mémo de l'Immo sur BFM Business



## Le Mémo de l'Immo sur Ecorama



## Le Mémo de l'Immo sur Ecorama



## LES OUTILS POUR DEVENIR UN INVESTISSEUR IMMOBILIER AVERTI

Et si faire de bonnes affaires immobilières était d'abord question de bon sens et d'informations solides ? Les professionnels le répètent, le premier critère de choix d'un bien est son emplacement. Mais il n'est pas le seul. L'investisseur doit aussi connaître les règles (et il y en a tant !) si complexes de la location vide, meublée, comprendre les contraintes de l'encadrement des loyers (à Paris seulement pour l'instant), déjouer les chausse-trappes pour agir au mieux de ses



intérêts. Au moment où les Français plébiscitent l'investissement immobilier et se logent plus facilement grâce aux taux de crédit bas, *Le Mémo de*

*l'immo* d'Olivier Marin, rédacteur en chef de Propriétés Le Figaro, Explorimmo et Explorimmo (aux Editions du Mécène avec Le Figaro immobilier), rassemble, en près de 200 pages et de façon très claire, tout ce qu'il faut savoir pour acheter sa résidence principale, secondaire, faire un placement locatif ou devenir un locataire averti. Avec des lettres types pour réclamer un loyer impayé, résilier une assurance après une vente, se rétracter et les loyers autorisés quartier par quartier à Paris. c.p.

154 LE FIGARO MAGAZINE - 21 OCTOBRE 2016

RUBRIQUE COORDONNÉE F

## Le Mémo de l'Immo dans le mag Réponse à Tout

C'EST MON DROIT

### Immobilier: 9 clés pour



À l'occasion de la sortie de son livre « Le Mémo de l'immo 2016/2017 », Olivier Marin, rédacteur en chef d'Explorimmo, nous distille quelques conseils pratiques. Avis à ceux qui sont en situation d'acheter un bien immobilier. *par Olivier Marin, rédacteur en chef Explorimmo*



#### 3 conseils avant d'acheter votre résidence principale

**1 Visitez sans vous presser**  
Ayez toujours l'air. Arrivez un peu en avance au rendez-vous et imprégnez-vous du quartier. Évaluez la proximité des transports, des écoles et des commerces. Autant d'éléments que vous pouvez vérifier en discutant avec un commerçant ou un voisin. Dans l'appartement ou la maison, ne vous fiez pas aux apparences, inspectez tout du sol au plafond, y compris les dépendances (parking, cave...). Assurez-vous du bon fonctionnement des équipements (chauffage, installation électrique, plomberie, etc.). Demandez à voir les diagnostics que le vendeur doit fournir, qui vous renseigneront sur un certain nombre d'éléments.

#### 2 Faites chiffrer les travaux

En règle générale, un bien ancien avec travaux est moins cher qu'un bien rénové ou neuf. Vous pourriez donc peut-être réaliser une bonne affaire. À condition de vérifier que les travaux nécessaires ne vous entraînent pas dans un gouffre financier. Mieux vaut donc venir accompagné d'un spécialiste du bâtiment ou d'un architecte.

#### 3 Soignez votre plan de financement

Il faut mener l'enquête, faire plusieurs estimations sur différents sites afin de ne pas se focaliser sur un seul prix. Vous pouvez aussi monter des annonces de biens similaires pour les soumettre au vendeur.

#### signes qu'un bien immobilier est négociable

**1 Le bien est surcoté comparé au prix du marché**  
Un bien surcoté par rapport au prix du marché ne se vendra pas. C'est un signe que vous pouvez négocier. Il faut mener l'enquête, faire plusieurs estimations sur différents sites afin de ne pas se focaliser sur un seul prix.

**2 Le bien est mis en vente depuis plus de 3 mois**  
Voilà une belle opportunité en matière

banques. Vous pouvez aussi vous adresser à un courtier qui se chargera de vous dénicher le meilleur financement.

### devenir propriétaire

« Ne vous contentez pas d'aller voir votre banque, contactez-en plusieurs »



#### conseils pour emprunter malin

##### 1 Solidez vos crédits à la consommation

Si vous souhaitez emprunter pour acheter un bien immobilier, la banque va forcément examiner votre dossier à la loupe. Elle va passer en revue votre âge, votre situation, votre capacité à épargner, etc. Elle épluchera par exemple vos relevés de compte.

Premier conseil : solidez vos crédits à la consommation. Mieux vaut conserver le meilleur taux d'endettement, les organismes de crédit ne tolérant généralement pas plus de 30% d'endettement.

##### 2 Faites jouer la concurrence

Plus aucune banque ne prête à 100% et votre apport doit au minimum être de 10% hors droits de mutation. Ne vous contentez pas d'aller voir votre banque. Contactez-en plusieurs et si vous n'avez pas le temps, faites appel à un courtier en crédit qui se chargera de négocier pour vous le meilleur taux.

##### 3 Profitez des prêts aidés

Le PTZ fait partie des prêts complémentaires possibles. Dans le neuf, il est destiné aux ménages qui souhaitent accéder à la propriété. En 2016 et en 2017, il est encore plus avantageux. Les plafonds de revenus sont relevés, l'emprunt peut atteindre jusqu'à 40% du prix du bien et le délai de remboursement est étalé de cinq à quinze ans. Dans l'ancien, il faut que les logements nécessitent des travaux d'amélioration, d'un montant au moins égal à 25% du prix du bien, hors frais de notaire. Sachez aussi que des villes ou des conseils régionaux proposent des aides complémentaires sous forme de prêts à 0%. C'est le cas par exemple à Marseille avec le « Premier Logement » ou encore à Bordeaux ou Toulouse.



97 - RÉPONSE À TOUT - www.reponseatout.fr

21 OCTOBRE 2016

21 OCTOBRE 2016

www.reponseatout.fr - RÉPONSE À TOUT - 97

## Le mémo de l'immo dans immoweb

The screenshot shows the homepage of the 'IMMO WEEK' website. The header includes the 'IMMO WEEK' logo with the tagline 'NEWS ET CONNEXIONS IMMOBILIÈRES', a search bar, and navigation links for 'Ouvrier' and 'Déconnexion'. A secondary navigation bar lists categories: 'Logement', 'Les Acteurs', 'Transactions', 'Médiathèque', and 'Nos Événements'. Below this, a banner reads 'TROPHÉES LOGEMENT & TERRITOIRES'. The main content area features an article titled « Le Mémo de l'Immo » : un guide très complet signé Olivier Marin, dated 19/10/2016, by Jean-Baptiste Favier. A photo of Olivier Marin is displayed below the title. To the right, there is a sidebar with a newsletter sign-up for 'Le 13 heures de L'IMMOBILIER', a promotional banner for 'Pierres d'Or', and a 'Save THE date' for January 25, 2017. The footer of the sidebar features the 'IMMO WEEK' logo again.

## Le Mémo de l'immo sur Boursorama

The screenshot shows a video from Boursorama. On the left, the cover of the book 'LE MÉMO DE L'IMMO' by Olivier Marin is displayed. The cover is red with a white central panel containing the title and subtitle: 'LES CONSEILS PRATIQUES, TOUS LES PRIX DU MARCHÉ, LE CARNET D'ADRESSES...'. The publisher is 'LES ÉDITIONS DU MÂCHÉ'. On the right, Olivier Marin is shown in a video frame, wearing a suit and glasses, smiling. The Boursorama logo is in the top right corner of the video frame. A text overlay at the bottom of the video frame reads 'l'immobilier est négociable'.

## Le Mémo de l'immo dans le Journal du net



Dans son Mémo de l'immo, Olivier Marin, rédacteur en chef du pôle immobilier au sein de Figaro Classifieds (Explorimmo, Propriétés Le Figaro...), liste les frais à prendre en compte pour évaluer le coût d'un achat immobilier. Voici un extrait. © Wavebreak Media Ltd 123RF

L'assurance décès invalidité, toujours réclamée par les banques, les charges de copropriété et la taxe foncière en font notamment partie. Voici les 10 conseils d'Olivier Marin pour évaluer correctement le coût d'un achat immobilier (cliquer sur un intitulé pour afficher le contenu) :

- [Anticiper les coûts du crédit](#)
- [Penser à l'assurance décès invalidité](#)
- [Prévoir l'assurance perte d'emploi](#)
- [Calculer les frais de dossier](#)
- [Regarder à la loupe les frais de garantie](#)
- [Evaluer le coût des travaux](#)
- [Etudier les charges de copropriété](#)
- [Ajouter les frais d'acquisition](#)
- [Ne pas oublier la taxe d'habitation et la taxe foncière](#)
- [Prévoir la taxe d'aménagement](#)

### Le Mémo de l'immo

Le Mémo de l'immo est un ouvrage pratique à destination de tous ceux qui s'intéressent au marché immobilier (locataires, investisseurs, acheteurs potentiels en quête d'une résidence principale ou secondaire, propriétaires baillleurs...).

Il rassemble des conseils pratiques, des modèles de lettre (attestation d'hébergement, demande d'exonération de taxe d'habitation...), des chiffres clés sur le marché de la pierre (prix immobilier, loyers de référence à Paris...) ainsi qu'un carnet d'adresses des professionnels de l'immobilier.



### Et aussi



[10 astuces pour acheter un bien immobilier moins](#)

[Voir toutes les offres](#)

Dans la vie,  
c'est bien d'avoir  
un grand réseau.



**Bouygues Telecom**  
est 1<sup>er</sup> en nombre  
d'antennes 4G en service.

9801 antennes 4G en service selon  
le dernier observatoire de l'ANFR\*.



we love technology : on aime tous la technologie  
\*Source: Observatoire Nov 16 sur anfr.fr

### OFFRES D'EMPLOI

Consolidateur H/F

MICHAEL PAGE

Chargé de Mission Paie H/F

KOBALTT FINANCE

Analyste financier Consolidation et  
Reporting

DASSAULT SYSTEMES

Juriste Contrats Internationaux

Confirmé H/F

MICHAEL PAGE INTERIM MANAGEMENT

## Le mémo de l'immo dans sweet immo

< "Visale, le sésame des candida..."

Toutes les réponses à vos questions immo dans le M...



Divorce, séparation : comment .. >



Le mémo de l'immobilier 2016 vient de sortir. Un guide à vous procurer d'urgence pour concrétiser vos projets immobiliers.

Comment bien acheter ou vendre, louer ou mettre en location, quels sont les prix des maisons et des appartements dans les différentes villes ? Comment investir dans l'immobilier neuf ? Qui peut bénéficier d'un prêt taux zéro ? Quel est le nouveau bail type pour louer ?

Vous trouverez répondre à toutes ces questions – et bien d'autres encore – dans le premier Mémo de l'immobilier élaboré par Olivier Marin, rédacteur en Chef de Propriétés Le Figaro, Explorimmo et explorimmo (groupe Figaro) et intervenant régulier à la TV/Radio sur le sujet.

### Des conseils, des repères, des adresses

Le Mémo de l'immo se concentre sur les fondamentaux. « Avant d'acheter, il faut toujours visiter un bien à plusieurs reprises et à différents moments de la journée, regarder à la loupe les comptes de copropriété, savoir repérer les arnaques aux diagnostics, avoir en tête qui paie quoi en matière de travaux, faire le tour des prêts aidés dans les villes ou les collectivités... », précise Olivier Marin.

Cet ouvrage de référence centralise tous les conseils pratiques, indique les repères, donne de bons conseils et un utile carnet d'adresses. Un guide indispensable qui vous livrera les clés essentielles à la concrétisation de vos plus beaux projets immobiliers.

"Le Mémo de l'Immobilier", Olivier Marin, 92 pages- 15,00 €-

L'illusion de la facilité », Philippe Buysens,  
Directeur Général de Capifrance  
Beauville dans « Les taux bas : l'illusion de  
la facilité », Philippe Buysens, Directeur  
Général de Capifrance  
Mallaret dans « Investir dans l'immobilier à  
l'étranger ne vous dispense pas  
d'obligations fiscales en France », Aurélien  
Mallaret, avocat fiscaliste

### ARTICLES POPULAIRES

« Le marché immobilier  
Français va tirer bénéfice de  
l'élection de Donald Trump »,  
François Gagnon, Président  
ERA Europe et ERA France  
de ARIANE ARTINIAN

« Les taux bas : l'illusion de la  
facilité », Philippe Buysens,  
Directeur Général de  
Capifrance  
de BY BAZIKPRESS

Stéphane Piazza : « En  
Immobilier, ce que femme  
veut, Dieu le veut ! »  
de ARIANE ARTINIAN

« Mandat exclusif: pourquoi  
n'est-il pas plébiscité? »,  
Henry Buzy-Cazaux, président  
de l'IMSI  
de HENRY BUZY CAZAUX

## Le MémO de l'immo dans Meilleurtaux

meilleurtauxpro.com

Banques ou crowdfunding, le meilleur du crédit pro ! ➔

DÉPOSER MA DEMANDE DE PRÊT

## Le MémO de l'Immo pour réussir tout projet immobilier

Accueil > Crowdfunding > Actualités > Novembre 2016 > Le MémO de l'Immo pour réussir tout projet immobilier

Financement participatif

L'actualité du crowdfunding



Vous avez un projet d'investissement immobilier ? Ou souhaitez-vous acheter ou vendre votre résidence principale ou secondaire, louer un logement ou le mettre en location ? Pour le succès de votre opération, Olivier Marin, rédacteur en chef de Propriétés Le Figaro, Explorimmo et Explorimmo, met à votre disposition son MémO de l'Immo, paru aux Éditions du Mécène.

## Le MémO de l'immo sur explorimmo

Explorimmo  
LE MEILLEUR DE L'IMMOBILIER

ANNONCES ▾ ACTUALITÉ ▾ FINANCER ▾ INVESTIR ▾ EMMÉNAGER ▾ CONSEILS PRATIQUES ▾ SERVICES

701 155 annonces immobilières

VOTRE COMPTE ▸  
Bonjour. Identifiez-vous

VOTRE SÉLECTION ▸  
Annonces sélectionnées : 0

ALERTE EMAIL ▸  
Créez votre alerte

Vente Location Neuf Prestige International Viager

Localisation

Exemples : 57, 75015, Nice, étranger

Pièces : ▾

Surface : Min. ▯ m² Max. ▯ m²

Budget : Min. ▯ € Max. ▯ €

Rechercher

Plus d'options

Vous êtes ici : Accueil > Actualité immobilière > Le MémO de l'immo : un guide pour rendre service

Rechercher un article

Ok

### ACTUALITÉS

- Actualité immobilière
- L'édito d'Olivier Marin
- Explorimmo TV
- Le Club Immo
- Toutes les vidéos
- Avis de recherche
- Espace presse
- Sondage

### SUR LE MÊME THÈME

- Immobilier : hausse des prix et des taux pour 2017 ?
- PLF 2017 : ce qui pourrait changer dans l'immobilier
- Paris : que faire si votre loyer est trop élevé ?
- Cinq chiffres pour comprendre le logement social à Paris...
- Immobilier : le Censi-Bouvard revu et corrigé pour 2017...
- Baisse des APL : les

### DROIT IMMOBILIER, MARCHÉ DE L'IMMOBILIER, CRÉDIT IMMOBILIER

## Le MémO de l'Immo : un guide pour rendre service

Publié le 15/10/2016

Conseils pratiques, prix du marché, bonnes adresses... le rédacteur en chef d'Explorimmo nous éclaire sur l'immobilier avec son livre Le MémO de l'immo. Entretien.

Envoyer à un ami Imprimer

Commentaires

Explorimmo : A qui s'adresse ce guide ? S'agit-il d'un ouvrage destiné aux propriétaires ? Aux locataires ? Aux investisseurs ? Quel est le public visé ?

Olivier Marin : C'est un guide pratique dont l'objectif est d'être utile à ceux qui veulent acheter, louer ou investir. Il regroupe des conseils mais aussi des infos que l'on n'a pas forcément en ligne à un instant T. Vous trouverez aussi bien des astuces pour négocier, emprunter malin, acheter dans le neuf... que les derniers chiffres sur le prix des appartements et des maisons en France ou encore ceux des loyers à Paris, quartier par quartier, applicables dans le cadre de la nouvelle loi. J'y incorpore également des modèles de lettres, les récents contrats types de location nue ou meublée, des repères pour investir en Pinel ou profiter des aides au logement (PTZ...) mais aussi des analyses autour de l'évolution des différents marchés.



LeClubimmo  
Explorimmo LE FIGARO

Les grands noms de l'immobilier prennent la parole

A l'affiche cette semaine :



Sandrine Allonier : « On peut emprunter à moins de 1% sur 20 ans »

Directrice des relations banques de Vousfinancer, courtier spécialiste en crédit immobilier

Toutes les interviews

Chaque semaine 4 pros relèvent le défi de trouver un bien aux caractéristiques exceptionnelles



Cette semaine :

Investir dans le neuf à Montpellier

Tous les avis de recherche

## Le Mémo de l'immo sur Radio Immo

radio.immo/broadcast/41840-Olivier-MARIN-le-Mémo-de-l-Immo

Applications | Dernières actualités | Sites suggérés | Importés depuis | google | logement - France | Immobilier



novembre 2016 à 15h18 durée: 3 minutes

Olivier MARIN, le Mémo de l'Immo

Comment bien acheter ou vendre, louer ou mettre en location, quels sont les prix des maisons et des appartements dans les différentes villes ?

est pour répondre à toutes ces questions – et bien d'autres encore – que Olivier Marin a élaboré le tout premier Mémo de l'immobilier.

l'ouvrage de référence qui centralise tous les conseils pratiques, indique les repères, donne de bons conseils et un utile carnet d'adresses. Un

ur commander l'ouvrage, rendez-vous directement ici : <http://boutique.lefigaro.fr/prod...>



om de l'info immo

## Le mémo de l'immo dans le Figaro immobilier

**LE FIGARO**  
**magazine**

Et si faire de bonnes affaires

immobilières était d'abord question de

bon sens et d'informations solides? Les

professionnels le répètent, le premier critère de choix d'un bien est son emplacement. Mais il n'est pas le seul.

L'investisseur doit aussi connaître les règles (et il y en a tant!) si complexes de la location vide, meublée, comprendre les contraintes de l'encadrement des loyers (à Paris seulement pour l'instant), déjouer les chausse-trappes pour agir au mieux de ses intérêts.



Angers  
Appartement

Voir l'annonce

< 1/5 >

**Au moment où les Français plébiscitent l'investissement immobilier et se logent plus facilement grâce aux taux de crédit bas**, Le Mémo de l'Immo d'Olivier Marin, rédacteur en chef de Propriétés *Le Figaro*, Explorimmo et Explorimmoneuf (aux Editions du Mécène), rassemble, en près de 200 pages de façon très claire, tout ce qu'il faut savoir pour acheter sa résidence principale, secondaire, faire un placement locatif ou devenir un locataire averti. Avec des lettres types pour réclamer un loyer impayé, résilier une assurance après une vente, se rétracter et les loyers autorisés quartier par quartier à Paris.

Outre des conseils, l'ouvrage vous donne également les chiffres clés du logement, du marché immobilier et du marché du crédit en France, mais également les prix des appartements et des maisons par quartier à Paris, en Ile-de-France et en région. À cela s'ajoutent une petite dizaine de fiches techniques sur des notions indispensables pour devenir un investisseur immobilier averti: le contrat de location, le prêt à taux zéro, le dispositif d'investissement locatif Pinel, le permis de construire ou encore les aides financières pour faire des travaux. Et un carnet d'adresses bien rempli: fédérations, syndicats, réseaux, mandataires, promoteurs, spécialistes du déménagement, acteurs du «crowdfunding», salons, écoles, magazines, émissions TV, sites Internet ou encore comptes Twitter.



**Le mémo de l'immo**, 192 pages, 15€

Les Editions du Mécène

# Feuilles d'hiver

**Chloroville vous présente les derniers ouvrages de Meudonnaises et de Meudonnais : romans, polar, témoignage, étude et guide pratique. À lire bien au chaud chez vous, au coin du feu ou sous la couette.**

## Roman noir

### TOUTES TAXES COMPRISES

Depuis 30 ans, Patrick Nieto enquête dans les milieux les plus sensibles et a pu ainsi observer celles et ceux qui y gravitent. L'écriture est précise, les descriptions pointues, les personnages criants de vérité. Toute ressemblance avec des personnes ou des situations existantes ou ayant existé ne saurait être que fortuite!  
**Éditions Cairn,**  
333 p., 13 €



## Policier

### HORTENSE

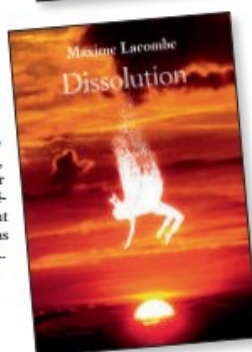
Le nouveau roman de Jacques Expert est celui des fausses pistes, des rebondissements et un final imprévisible... toutes les qualités d'un bon polar. Hortense vit avec sa mère, Sophie, et est enlevée par son père. Vingt-deux ans après, Sophie bouscule une jeune femme dans la rue et croit reconnaître sa fille. Bonne lecture!  
**Sonatine éditions,**  
319 p., 20 €



## Fantasy

### DISSOLUTION

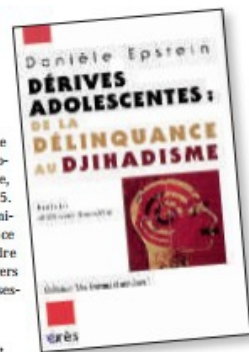
Maxime Lacombe, passionné de jeux vidéo et de culture geek, signe un premier livre avec une fable fantasy. Néroni, ange impitoyable, est tiraillé par son physique androgyne, sa mélancolie et son cynisme. Sentant sa fin venir, il ne se doute pas que sa vie s'appête à basculer...  
**Éditions du Panthéon,**  
414 p., 24,90 €



## Sociologie

### DÉRIVES ADOLESCENTES : DE LA DÉLINQUANCE AU DJIHADISME

Danièle Epstein, psychanalyste et intervenante auprès de la protection judiciaire de la jeunesse, est à Paris le 13 novembre 2015. À 50 mètres d'elle, l'un des kamikazes se fait exploser. À travers ce livre, elle cherche à comprendre l'embrigadement de la jeunesse vers cette violence extrême, entre désespoir et soif de reconnaissance.  
**ERES édition,**  
coll. Des travaux et des jours,  
196 p., 23 €



## Témoignage

### DOUBLE JEU

Soixante-cinq sélections, deux grands chelems, une finale de coupe du monde, capitaine des bleus et champion de France avec le Stade Français, la carrière de Pascal Papé est exemplaire. Même s'il n'a pas encore raccroché les crampons, il nous raconte son parcours aux limites de la folie parfois.  
**Michel Lafon,**  
317 p., 18,95 €



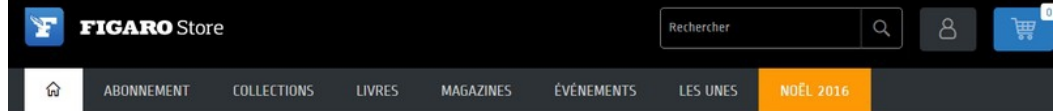
## Pratique

### LE MÉMO DE L'IMMO

Acheter, vendre, louer ou mettre en location, ce n'est pas si facile à envisager. Olivier Marin est un spécialiste de l'immobilier (*Le Figaro*, *Explorimmo*, *Explorimmonet*) et a élaboré cet ouvrage où combien pratique avec des conseils, des repères et un carnet d'adresses. Le prix est net vendeur!  
**Les éditions du Mécène**  
**Le Figaro immobilier,**  
192 p., 15 €



# Le MémO de l'immo sur le Figaro store



Accueil > Livres > Thématiques > Pratique > Le mémO de l'immo 2016-2017

NOUVEAUTÉ

## Le mémO de l'immo 2016-2017

ACHAT AU NUMÉRO

Découvrez le tout premier "MémO de l'immobilier" !



15€

EN STOCK

AJOUTER AU PANIER

### PRÉSENTATION

Comment bien acheter ou vendre, louer ou mettre en location, quels sont les prix des maisons et des appartements dans les différentes villes ? Comment investir dans l'immobilier neuf ? Qui peut bénéficier d'un prêt taux zéro ? Quel est le nouveau bail type pour louer ?

C'est pour répondre à toutes ces questions – et bien d'autres encore – que Olivier Marin, rédacteur en Chef de Propriétés Le Figaro, Explorimmo et explorimmo neuf (groupe Figaro) et intervenant régulier à la TV/Radio sur le sujet, a élaboré le tout premier MémO de l'immobilier. Un ouvrage de référence qui centralise tous les conseils pratiques, indique les repères, donne de bons conseils et un utile carnet d'adresses. Un guide indispensable qui vous livrera les clés essentielles à la concrétisation de vos plus beaux projets immobiliers.



### Site web

<http://boutique.lefigaro.fr/produit/126313-le-memo-de-l-immo-2016-2017>

## Le mémO de l'Immo dans le magazine Réponse AT de janv 2017

C'EST MON ARGENT

EN PARTENARIAT AVEC Explorimmo

## Immobilier: 10 clés pour acheter moins cher

Vous avez repéré une annonce d'un bien immobilier qui vous plaît, mais le prix vous semble encore élevé. Voici dix signes qui montrent que vous pouvez négocier une décote sur le prix demandé. S'il n'existe aucune grille officielle dans le domaine, ouvrez l'œil, anticipez et soyez ferme. *par Olivier Marin*

**“Ayez en tête un prix plancher afin d'être plus ferme lors de la négociation”**



### 1 La valeur du bien paraît excessive

Un bien surcoté par rapport au prix du marché ne se vendra pas. C'est un signe que vous pouvez négocier. N'hésitez pas à faire plusieurs estimations sur différents sites Internet afin de ne pas vous focaliser sur un seul prix. Vous pouvez aussi imprimer des annonces de biens similaires pour les soumettre au vendeur.

### 2 L'annonce reste longtemps en ligne

En moyenne, les délais de vente sont de 30 jours en France. Si l'annonce est en ligne sur Internet depuis plus de trois mois, vous pouvez toujours

### 3 Le bien n'a pas que des atouts

Si l'annonce vous donne des indications sur de potentiels défauts du logement, vous pouvez déjà envisager une négociation. Un rez-de-chaussée ou un premier étage par exemple, à des chances d'être sombre. Un appartement peu lumineux voit son prix chuter de 5 à 10%. Le prix d'un logement situé en étage élevé (à partir du 4<sup>e</sup>) sans ascenseur

pourrait diminuer de 5%. Celui d'un logement avec « travaux à prévoir » peut aussi voir son prix diminuer. Regardez aussi à la loupe les comptes de copropriété.

### 4 Le bruit cause des troubles importants

Un logement bruyant, très mal isolé ou situé dans un environnement particulièrement exposé (proche d'une autoroute, sur une voie de circulation ou dans un quartier trop animé le soir par exemple), fait partie des points clés lors d'une négociation. Visitez toujours à différentes heures du jour et de la nuit afin de bien mesurer l'impact des nuisances occasionnelles et d'éviter les mauvaises surprises.

### 5 Le vis-à-vis est gênant

Si le bien ne possède pas de vue dégagée mais offre au contraire une vue directe dans votre futur chez-vous et que vous êtes entouré d'immobiliers, vous pouvez vous sentir surveillé dans votre intimité. S'il y a un vis-à-vis à moins de 10 mètres, faites une offre de 10% en dessous du prix demandé.

### 6 Le plan de l'appartement est mal dessiné

Mal dessiné initialement, comportant beaucoup de pièces perdues, avec l'impossibilité d'optimiser les espaces à vivre ou nécessitant des travaux, le plan d'un appartement est essentiel et vos besoins ne sont pas similaires à ceux du propriétaire.

### 7 L'exposition du bien laisse à désirer

Un bien situé côté cour ou côté jardin n'a pas la même valeur. Prenez toujours en compte l'orientation du logement et s'il dispose ou pas d'une double orientation est/ouest.

### 8 Le logement a besoin d'être rénové

Le bien convoité vous plaît, mais il nécessite des travaux de rénovation. Fixez-vous un objectif chiffré, prenez en compte les dépenses liées à votre budget et à votre plan de financement.

### 9 Le bien est mal desservi par les transports

Un bien situé à deux pas d'un métro, tramway ou ligne de bus vaut plus cher que s'il est mal desservi en transports en commun. Les secteurs



### 10 La performance énergétique de l'habitat est au plus bas

Si l'étiquette F ou G est affichée pour le DPE (Diagnostic de performance énergétique) du bien, cela indique que la performance énergétique du logement est au plus bas. Ce critère doit être pris en compte dans le prix de l'habitat car, en cas de remise aux normes ou d'amélioration (chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage...), le coût est toujours plus élevé que prévu. Les logements anciens, construits avant 1980, sont souvent très énergivores.

raux isolés ont vu leur prix lourdement chuter depuis quelques années. Soyez également attentifs aux distances avec les commerces, les écoles et autres services de proximité.



### QUESTIONS À OLIVIER MARIN, RÉDACTEUR EN CHEF EXPLORIMMO

#### Comment se profile 2017 pour le marché de l'immobilier ?

Après une année 2016 qui a connu des records en termes de transactions, 2017 devrait être plutôt bonne mais moins euphorique en termes d'activité. À cela, plusieurs raisons. Tout d'abord, la hausse des volumes de ventes engendre une tension sur les prix des logements dans les grandes agglomérations. Ensuite, les taux d'intérêt des crédits immobiliers, s'ils vont rester attractifs, devraient progressivement remonter, ce qui va dévaloriser de nombreux acquéreurs, notamment les jeunes ménages.

#### L'élection présidentielle aura-t-elle un impact ?

Oui, c'est indéniable. Nous connaissons une phase d'attente. Des promesses électorales touchant le logement et la fiscalité seront attendues. Si la candidate de la droite l'emporte, il devrait par exemple mettre un terme à l'encadrement des loyers et instaurer un statut fiscal du bailleur privé. La gauche avait insisté avec la loi Alur sur le droit de transparence, mais aussi plus de contraintes dans les rapports locatifs et des mesures plutôt favorables au locataire comme le préavis de départ ramené à un mois (au lieu de trois) dans les grandes villes.



54 - RÉPONSE À TOUT - [www.reponseatout.com](http://www.reponseatout.com)

JANVIER 2017

JANVIER 2017

[www.reponseatout.com](http://www.reponseatout.com) - RÉPONSE À TOUT - 55

## Mémo de l'immo Olivier Marin février 2017 passage TV



Le Mémo de l'Immo 2016- 2017

OLIVIER MARIN

2016 - 2017

# LE MÉMO DE L'IMMO

LES CONSEILS PRATIQUES,  
TOUS LES PRIX DU MARCHÉ,  
LE CARNET D'ADRESSES...

LES ÉDITIONS DU MÉCÈNE

avec

LE FIGARO · fr  
immobilier

Site web

<http://boutique.lefigaro.fr/produit/126313-le-memo-de-l-immo-2016-2017>