

Printemps 2018

# BUET MAG



VOTRE MAGAZINE LOCAL D'INFORMATIONS SUR L'IMMOBILIER



## Dijon, ville d'avenir ?



Le jeu de Julia



Zoom sur Valmy



# édito



Dijonnais de pure souche, élevé à la graine de moutarde, au Kir et au pain d'épices, j'aime ma cité et son histoire.

Notre ville a toujours été au cœur de l'Europe. Saint-Bernard, moine bourguignon né à Fontaine-lès-Dijon au XI<sup>ème</sup> siècle, a été fondateur de l'abbaye de Clairvaux à l'origine de plus grands nombre d'abbayes filles (84) dans le monde occidental. Charles Le Téméraire, 4<sup>ème</sup> Duc de Bourgogne, a fait rayonner la région, du Rhône aux Flandres et à l'Alsace. Dijon est entre autres la ville natale de Bossuet et Eiffel, la ville du chanoine Kir et de l'ours Pompon. La côte des vins mondialement réputée commence sur les coteaux sud de notre ville. Rien n'est meilleur qu'un repas partagé entre amis, avec du jambon persillé, des gougères, un bœuf bourguignon, du fromage de Citeaux accompagné d'un Nuits-Saint-Georges ou d'un Musigny. Membre des confréries du Tastevin, des Gourmets, de la Louchole ou du Pot au Feu, j'en suis convaincu.

Mais la convivialité c'est aussi être au service des autres. Rendre à la société ce qu'elle vous a donné. Épris de justice je me suis investi en tant que juge au Tribunal de Commerce. Convaincu de la nécessité de former j'ai fondé l'ESI, École Supérieure de l'Immobilier à Courbevoie.

Le logement étant avec l'emploi et la santé, une composante des trois préoccupations principales de nos concitoyens, j'ai créé le portail "Bienici.com" qui facilite la recherche de logement à acheter, à louer, en neuf ou encore dans l'existant. C'est cette passion que je veux transmettre à mes équipes pour la satisfaction de nos clients.

La relance du magazine s'inscrit dans ce sens et dans une volonté de partage : le partage d'une expertise de qualité basé sur l'expérience du terrain, de nombreux projets menés à bien grâce à des partenaires compétents et des collaborateurs motivés. Nous espérons que cette nouvelle édition vous apportera des informations utiles pour bien vivre dans la capitale bourguignonne.

Jean-François Buët



**Dijon, ville d'avenir ?**



**Zoom sur valmy**



**Reportage**



**Les conseils de Romain**



**Le jeu de Julia**





# DIJON

## ville d'avenir ?



La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, a réalisé une étude sur l'année 2017 afin de mieux cerner les évolutions et perspectives du marché. L'Express a classé Dijon 10<sup>ème</sup> en qualité de vie.

### L'activité du marché national a décollé...

Après une décennie de morosité, entre 2008 et 2016, le marché retrouve son dynamisme, avec un nombre de ventes record en 2017. En l'espace de 3 ans (2015 à 2017), les ventes ont fait une progression de 42 %. Toutes les régions ont profité de cette embellie du nombre de ventes, avec des disparités entre départements. Cela s'explique par l'augmentation de la population et la construction chaque année de 350 000 à 420 000 logements neufs qui fait grossir le parc immobilier existant.

### ... tout comme le prix

Ce dynamisme des ventes s'est accompagné d'une hausse des prix au m<sup>2</sup>, entre 2016 et 2017, de 4,2 %, impliquant un prix moyen de vente au m<sup>2</sup>, en France, de 2 550 €.

Bordeaux est la ville où les prix ont le plus augmenté : + 7,7 %. Paris arrive en deuxième position avec + 6,5 %.

**À Dijon en revanche, les prix restent très stables.**

### Les infos "Expert Crédits"



#### • Vous nous confirmez le budget moyen pour les primo accédants à Dijon ?

Effectivement, nos chiffres font ressortir un budget d'achat entre 170 000 et 190 000 € pour les primo accédants de moins de 40 ans.

#### • Comment s'articulent les financements sur le marché actuels auprès des banques ?

Nos partenaires bancaires peuvent financer jusqu'à 110 % (achat + frais). Sur le mois de janvier pour un bien à 170 000 € avec apport des frais les mensualités varient entre 790 et 830 € hors assurances sur 20 ans.

#### • Qu'en est-il justement des assurances emprunteurs ?

La négociation des assurances de prêt fait partie de notre métier. Cette dernière pouvait être considérée comme un "détail" du prêt, il y a quelques années, prend aujourd'hui une place déterminante dans un

financement, que ce soit en terme de coût mais également en terme de garanties.

#### • Comment vont évoluer les taux sur 2018 ?

C'est toujours le moment d'investir pour les primo accédants qui peuvent espérer devenir propriétaire de leur résidence principale pour des mensualités qui souvent se rapprochent du montant de leur loyer.

#### • Quel est votre rôle exactement et comment orientez-vous les clients ?

Nous rencontrons nos clients, procédons au montage financier, les conseillons et les accompagnons pour la signature des documents et de l'acte authentique.

### PERSPECTIVES 2018 SUR NOTRE MARCHÉ LOCAL

Cette année le marché devrait rester stable et les prix s'assagir : signe de bonne santé d'un marché qui retrouve son équilibre.

### Qualité de vie

Dijon, seule ville du département dans le classement, termine 10<sup>ème</sup> du classement des villes où il fait bon vivre et 11<sup>ème</sup> des villes où il fait bon travailler.

Rennes est 1<sup>ère</sup> ville du classement cette année devant Limoges et Angers.

En terme d'évolution pour Dijon, cela représente 8 places de mieux qu'en 2017 pour la qualité de vie.

## Pourquoi investir à Dijon ?



Du Moyen âge à aujourd'hui, le secteur sauvegardé, mais aussi les nombreux espaces verts, en font une destination touristique hors du commun.

Très peu détruite lors des guerres, notre capitale bourguignonne, grâce à son positionnement géographique et à son riche passé, accumule de magnifiques constructions d'époque très variées.

Bâtisses en pans de bois, toitures vernissées, bas-reliefs, constructions métalliques de Gustave Eiffel natif de Dijon, immeubles Haussmannien, Hôtels particuliers, cours intérieures, tout y est, sans compter les édifices religieux (cloîtres, églises, couvents qui ont permis à la capitale des Ducs de Bourgogne, au 18<sup>ème</sup> siècle, cette belle appellation de "ville aux cents clochers".

## ZOOM SUR VALMY



Créé dans la continuité du parc d'activité Valmy et du pôle santé, l'Ecopôle Valmy ambitionne de devenir le nouveau pôle tertiaire de l'agglomération dijonnaise.

Il se destine à accueillir 130 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une densité optimale. Afin d'assurer l'animation du quartier, l'Ecopôle Valmy permet également l'implantation de restaurants, d'hôtels, de salles de sport, etc.

Le parc d'activité s'organise en anneau bâti autour d'un vaste parc central,

### LES 15 INDICATEURS DU CLASSEMENT "JE VIS"

- 7 concernent le cadre de vie
- 2 l'éducation
- 3 les prix de l'immobilier
- 2 l'offre de soins • 1 la sécurité

### LES 10 INDICATEURS DU CLASSEMENT "JE TRAVAILLE"

- 5 concernent l'emploi
- 3 la sociologie
- 2 l'attractivité économique

La pierre est l'un des placements favoris des français. Notre attachement à l'immobilier dépasse l'aspect sécuritaire. Il est lié à notre culture et notre histoire architecturale très riche.

À cet égard, Dijon est un exemple.

### Mais qu'est-ce qui fait à ce jour son intérêt pour des investisseurs ?

Trois paramètres guident le placement immobilier : la rentabilité, la plus-value latente, et la fiscalité. Sans conteste, le premier est le plus souvent cité en priorité. Les deux autres étant sujets à plus d'incertitude.

Hors la rentabilité (brute) dépend essentiellement du rapport loyer/prix.

Les prix moyens à Dijon n'ont jamais subi de hausse ou de baisse intempestives, ce qui rend le marché stable, élément important pour une vision à terme. Ils sont sages par comparaison à d'autres métropoles.

Les loyers pour leur part, sont soutenus mais restent stables à 10,80 €/m<sup>2</sup>.

Cela explique pourquoi la rentabilité est l'une des meilleurs de France avec un taux moyen de rentabilité brute de 6,30 %.

Évidemment, il faudra également prendre en compte, l'emplacement, la typologie de logement correspondant le mieux à la demande locative du moment, la qualité des matériaux, leur pérennité, le montant des charges locatives récupérables, etc. Autant de facteurs sur lesquels votre gestionnaire immobilier attirera votre attention.

**Notre cité chère à nos cœurs, prouve là aussi sa place de prédilection.**

lieu de récréation, de biodiversité et de gestion des eaux. La desserte est assurée par la nouvelle station de tramway ainsi que par un échangeur routier complet donnant sur la rocade.

### L'Ecopôle Valmy en bref

- 130 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher tertiaire à terme dont 50 000 m<sup>2</sup> sur la tranche 1
- 4 lots commercialisables modulables pour une grande souplesse dans la taille des programmes
- Parc paysager et récréatif de 2 ha
- 3 600 emplois à terme



# REPORTAGE

Julia Vazieux  
Romain Cartier  
Aurélien Pomares

## Qui sommes-nous ?

Depuis 1993, le groupe Buet offre une expertise transversale des transactions immobilières : achat, vente, location, gérance et syndic. Notre ancrage bourguignon, dynamisé par l'agence rue des Godrans à Dijon, nous assure une connaissance pointue du marché régional, en particulier du Grand Dijon et de la Côte d'Or.



Pomares, Elodie Kucybala, Julia Vazieux et Kévin Bréchat. Le service location est assuré par Elisabeth Bailly et Shirley Rozelot. Joseph Antona est en charge du marketing. Enfin, si vous poussez la porte de notre agence, c'est Christine Merlin qui vous accueillera.



Shirley Rozelot

Maison, appartements, studios, lofts, locaux commerciaux et d'entreprise, nous couvrons tous les besoins pour les particuliers et les investisseurs.

Notre équipe se caractérise également par des compétences solides en matière de consulting pour la location, la gestion des biens, le syndic de copropriété et la stratégie de développement immobilier.

Jean-François Buet pilote une équipe d'environ vingt personnes.

Le service transaction est composé de notre directeur d'agence Romain Cartier et de nos négociateurs et agents commerciaux Aurélien



Christine Merlin  
Elodie Kucybala  
Kévin Bréchat

Au siège social à la Toison d'Or vous retrouverez Agnès Baudis à l'accueil. Le service syndic de copropriété est composé de Anne Coiffier, Thierry Rozelot et Alexandre Durand. Christine Ostenc, Isabelle Masson et Adeline Berthaut sont quant à elles en charge du service gérance. Enfin, les comptes sont tenus par Sylviane Truchot à la comptabilité générale et Mélanie Lancon et Cindy Mollier en compte de copropriété.



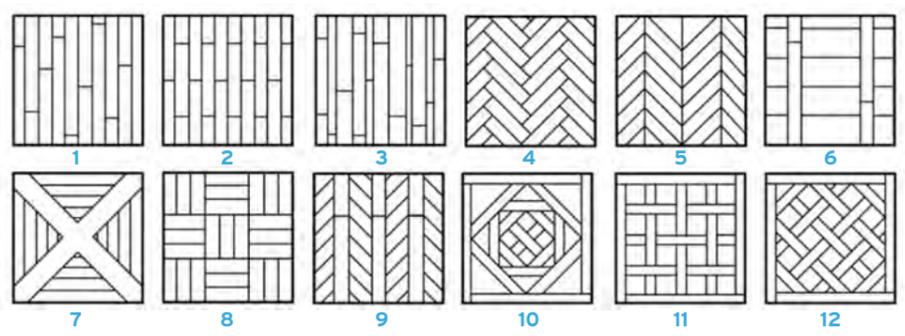
Thierry Rozelot  
Alexandre Durand  
Sylviane Truchot  
Christine Ostenc  
Adeline Berthaut  
Mélanie Lancon  
Cindy Mollier  
Agnès Baudis  
Anne Coiffier  
Isabelle Masson



## LE JEU DE JULIA

Négociatrice

Connaissez-vous les différents types de pose de parquet ?



- 1. Pose à l'anglaise à joints perdus :** motif le plus commun. Aisé à poser, il génère peu de pertes puisque les lames sont posées sans coupe exceptée aux extrémités. Les chutes sont réutilisées dans la rangée suivante.
- 2. Pose à l'anglaise en coupe de pierre :** lames de même largeur et de même longueur posées en décalant les coupes à mi-longueur d'une lame.
- 3. Pose à la française :** similaire à l'anglaise, largeur des lames différente.
- 4. Pose à bâtons rompus :** très courant dans les appartements parisiens, dessine

- un motif en V où les lames de longueurs et largeurs uniformes sont posées à angle droit les unes par rapport aux autres.
- 5. Pose en point de Hongrie :** proche de la pose à bâtons rompus sauf que l'angle n'est plus à 90° mais 45° jusqu'à 55° et forme ainsi un chevron.
- 6. Échelle**
- 7. Marqueterie**
- 8. Damier ou Mosaïque**
- 9. Vannerie ou Fougère**
- 10. D'Areberg**
- 11. Chantilly**
- 12. Versailles**

## Les conseils de Romain



Manager

Comment trouver le bon logement ?

- **Être bien entouré** par des professionnels qui vous présenteront des biens qui vous correspondent. Les compétences requises sont multiples, un accompagnement est primordial.
- **Définir ses besoins et ses priorités.**

Lorsqu'on achète un logement, quels sont les points à regarder en priorité ?

Le plus important dans une démarche d'acquisition est de faire attention à l'environnement pour savoir quelles sont les infrastructures proches du logement. Le logement en lui-même pourra être modifié avec des travaux, mais il faut toujours avoir à l'esprit une possible revente, et en ce sens l'environnement doit être de préférence favorable à une cible très large.

Quelles sont les erreurs à ne pas commettre lorsqu'on visite un appartement ?

- **Être dans la précipitation :** imprégnez vous des lieux pour pouvoir vous projeter et vous rendre compte de ce que sera vraiment la vie dans le futur logement. Vous investissez des dizaines de milliers d'euros sur de nombreuses années et il est fondamental de prendre son temps.
- **Être opportuniste :** paradoxalement, il faut agir vite si le bien correspond à tous vos critères.

Est-il raisonnable d'acheter sur un coup de cœur ?

Prenez un temps de réflexion et programmez une contre-visite afin de vous assurer de votre choix et revenir sur des éléments plus techniques par exemple. Un coup de cœur est possible mais il doit se concrétiser en douceur.

# BUET MAG



Suivez-nous sur [www.buet-immobilier.com](http://www.buet-immobilier.com)



Notre meilleure publicité est votre satisfaction.

L'ensemble de nos avis clients certifiés est à retrouver sur [buetimmobilier.opinionsystem.fr](http://buetimmobilier.opinionsystem.fr)



Buet Immobilier Dijon

Siège social • 19 avenue Albert Camus • 03 80 60 99 20  
Agence centre ville • 68 rue des Godrans • 03 80 30 85 55