



GESTION LOCATION VENTE COPROPRIÉTÉ INVESTISSEMENT

## Marché de l'immobilier Métropole Lilloise : C'est plutôt reparti !



2015 est une année hautement symbolique pour le Cabinet Descampiaux Dudicourt car elle couronne 70 ans d'existence ! 70 ans de savoir-faire et d'observation du marché de l'immobilier au service de ses clients.

Interview de Philippe DESCAMPIAUX, son Président, qui expose sa vision du marché actuel en Métropole Lilloise.

Philippe DESCAMPIAUX, 3<sup>ème</sup> génération à diriger depuis 1945 la société Descampiaux Dudicourt et Associés. Aujourd'hui plus de 85 collaborateurs au sein de 6 agences en Métropole Lilloise travaillent dans les métiers de la gestion locative, la location, la copropriété et la transaction.

À l'occasion des 70 ans de la société, voyons avec lui quelle est sa vision du marché.

### Le marché de l'immobilier

« En 70 ans le marché a connu de nombreuses périodes de hausses, de baisses ou de stagnation des prix. Qui se souvient de la crise des années 90, où à l'époque les SICAV monétaires à 10% de rendement attiraient plus que l'immobilier ? Tout le monde a en tête la très importante hausse des années 2000, mais aussi l'arrêt brutal en 2008 suite à la crise des « subprimes » venue des Etats-Unis.

Depuis 2009, le marché de l'immobilier est beaucoup plus chaotique. Après une période de baisse des prix, nous avons observé une stabilisation des prix ces derniers mois ».

### Le marché de la vente a-t-il réellement repris ?

« 3 facteurs sont à prendre en compte pour répondre à cette question :

- Les taux d'intérêt ont connu une baisse régulière pendant des mois, aujourd'hui ils sont vraiment très bas. Les acquéreurs saisissent cette opportunité pour concrétiser des projets d'achat de résidence principale mais aussi à nouveau pour investir...
- Les vendeurs ont admis que leurs prétentions de prix de mise en vente pouvaient être trop élevées et sont désormais à l'écoute. Les prix de mise en vente sont revus à la baisse pour être en adéquation avec le marché.
- Se loger est un besoin fondamental : toute personne devant se loger prend des dispositions pour louer ou acheter.

Il y a donc une demande constante en terme de logements, le marché s'est plutôt débloqué ».

### Une remontée des taux d'intérêt ?

« Les taux ont remonté d'environ 0,2 point cet été, mais ils restent particulièrement bas. Par exemple, un couple avec un apport de 20 000 € et une épargne mensuelle de 900 €, pour un crédit sur 20 ans, peut s'intéresser à un bien d'environ 189 000 € (base de l'exemple : taux de 2,5% hors assurance).

Cela lui permettrait par exemple d'acquérir un Type 3 sur Lille Vauban, une maison de 105m<sup>2</sup> à Loos, ou encore une maison de 160m<sup>2</sup> à Houplines ».

### Une hausse éventuelle des prix ?

« Je dirais plutôt que les prix se sont stabilisés, il ne faut pas confondre le prix souhaité par le vendeur, le prix de mise en vente et le prix réellement vendu.

Voilà tout l'intérêt du conseiller immobilier : il connaît bien le marché de son secteur et est le mieux placé pour répondre aux besoins à la fois des vendeurs et des acquéreurs, en recherchant le juste prix ».

### Mettre en vente son bien ça ne s'improvise pas, vos recommandations ?

« Confier votre bien à la vente à un professionnel vous permet de bénéficier d'une analyse juste du prix de mise en vente, par le biais d'une analyse des biens similaires vendus sur le secteur, d'un observatoire du marché mis très régulièrement à jour... En véritables professionnels de l'immobilier, nos conseillers rédigent un mandat de vente adapté à vos spécificités, conforme à la législation en vigueur. De nombreux moyens de communication sont déployés pour mettre en avant votre bien, sur Internet, dans nos vitrines, avec des visuels réalisés par un photographe professionnel, visite virtuelle HD à 360°... Par ailleurs, un travail efficace et rigoureux est mené afin de proposer des visites ciblées, des acquéreurs qualifiés avec un projet de financement solide. L'accompagnement des clients se fait tout au long du projet, jusqu'à la signature de l'acte notarié ».

### LES SERVICES DESCAMPIAUX DUDICOURT :

**LOCATION** : un service à l'écoute de ses clients, proposant des conseils personnalisés, un large choix de logements...

**GESTION LOCATIVE** : des comptes clairs et détaillés, une équipe formée sur la fiscalité, une location rapide et sécurisée pour les bailleurs...

**COPROPRIÉTÉ** : une équipe informée de la réglementation et des lois en vigueur, une forte disponibilité, une communication réactive (accès web copropriétaire, informations mail...)...

**TRANSACTION** : à l'écoute du client, une estimation au regard du marché, un accompagnement jusqu'à la signature de l'acte notarié, des moyens de mise en vente efficaces et innovants...

LILLE CENTRE - 94, rue du Molinel - 03 20 14 52 05  
LILLE GAMBETTA - 307, rue Léon Gambetta - 03 20 14 56 30  
LILLE VAUBAN - 58, rue de Turenne - 03 20 22 99 22  
LAMBERSART LOMME - 243, av. de Dunkerque - 03 20 14 16 00  
ARMENTIÈRES - 48, place du G<sup>al</sup> de Gaulle - 03 20 35 48 48  
LOOS HAUBOURDIN - 97 rue du M<sup>al</sup> Foch - 03 20 28 12 00

# Descampiaux Dudicourt fête ses 70 ans !



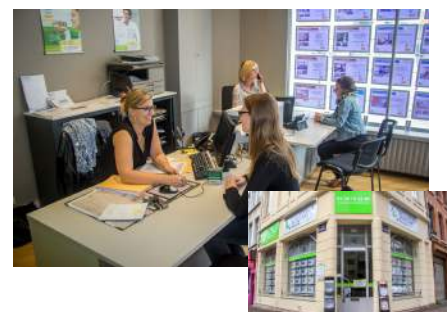
Plus de 85 collaborateurs à votre service,  
6 agences en métropole lilloise :



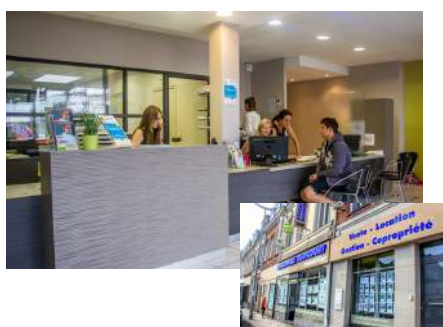
Agence Lille Vauban  
58 rue de Turenne



Agence Lille Gambetta  
307 rue Léon Gambetta



Agence Lille Centre  
94 rue du Molinel



Agence Lambersart Lomme  
243 avenue de Dunkerque



Agence Loos Haubourdin  
97 rue du Maréchal Foch



Agence Armentières  
48 place du Général de Gaulle

[www.descampiaux-dudicourt.fr](http://www.descampiaux-dudicourt.fr)