1er SEMESTRE 2019

J'achète mon 1er logement neuf

UNE PUBLICATION immobilier MODE D'EMPLOI .Fr

à BORDEAUX

LANDES - PAYS-BASQUE

PLUS DE **130 RÉSIDENCES**

Toute l'actu pour **bien acheter**

Programmes neufs / Nouveaux quartiers

J'achète à un **promoteur**

L'achat sur plan en VEFA

Comment financer mon projet ?

Prix maîtrisés - PSLA -PTZ - Loi Pinel

Je fais construire ma **maison individuelle**

Le contrat de construction

Retrouvez notre dossier sur le logement du futur en page 48

Vos **nouvelles adresses à** Bordeaux Métropole

Mérignac - Au cœur d'un quartier dynamique avec un accès direct à la ligne A du tramway
Park Avenue

Pessac - À 3 minutes du centre-ville, face au tramway ligne B
Millésima

Toutes nos résidences à découvrir sur **pichet-immobilier.fr**

pichet-immobilier.fr
0 800 33 00 33 Service & appel gratuits

PICHET IMMOBILIER

« Propriétaire de votre logement neuf ! »

Parce que la Métropole de Bordeaux vous propose de vous téléporter sur Bordeaux 2050, « J'achète mon 1er logement neuf » vous ouvre les portes du logement du futur à travers un dossier spécial de 8 pages et une expérimentation unique qui a eu lieu sur le Salon du Logement Neuf FPI à Toulouse en février 2019.

Propriétaires : Le mot d'ordre est lancé et on ne peut que se réjouir d'assister au maintien voir à la baisse de taux comme récemment annoncé encore. On ne peut que louer les efforts collectifs des politiques et des différents intervenants du secteur immobilier à destination des candidats à l'accession à la propriété - PSLA, OFS, prix maîtrisés, logements abordables, tout est mis en œuvre pour accompagner l'acte d'achat.

Savez-vous qu'il n'y a pas plus sécurisé que d'acheter un logement neuf – appartement ou villas via la Vente en l'État Futur d'Achèvement ? Quel visage montrez-vous à votre banquier ? Connaissez-vous tous les avantages à acheter du neuf ?

« J'achète mon Premier Logement Neuf » décrypte pour vous toutes les clés de l'accession à la propriété d'un logement neuf et vous invite à nous rejoindre sur www.immobiliermodedemploi.fr .

N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus !

Christophe Combe, *Directeur des Editions*

Photos de couverture :
BAB
Aquipierre - Les Carrelets de l'Estey - Bègles

Édition Aquitaine gratuite
1er semestre 2019 éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.

•

Directeur des éditions :
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr

•

Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com

•

Fabrication, infographie :
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr
Rédaction :
Christophe Combe
Laurent Duguet

•

Impression :
Imprimerie spéciale du journal

•

Crédit photos : DR, Bienvenue à Bord, IME, Céline Violet, Pierre-Louis Douère, AdobeStock, Mairie de Bordeaux, Bordeaux Métropole

•

Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 3

Sommaire p. 3

Tribune
- Élizabeth Touton p. 4
- Michèle Laruë-Charlus p. 6

Paroles d'experts
- Pierre Vital p. 8
- Arnaud Roussel p. 9

Programmes neufs p. 10

Enquêtes
50 000 logements p. 28
Ginko p. 31
Euratlantique p. 32
Les bassins à flot p. 35
Brazza p. 36
Bastide Niel p. 38
Métropole bordelaise p. 40
Bassin d'Arcachon p. 45
Sud Aquitaine p. 46

Actualités
Dossier spécial sur le logement du futur p. 48
Achat d'un logement neuf à un promoteur p. 56
Loi Pinel p. 58
Primo-accédants, location accession PSLA p. 62
L'avis d'experts en PSLA p. 63
La location accession p. 66

Budget
Établir son budget p. 68
Prêt à taux zéro p. 71
Prêt à taux zéro Bordeaux et Passeport 1er logement p. 73

Constructeurs
La maison individuelle en Nouvelle Aquitaine p. 76
L'avis de Jacques Dufort p. 77
Le contrat de construction p. 78

Élizabeth Touton

Adjointe au maire de Bordeaux, chargée de l'urbanisme, de l'habitat et de la mobilité

Bordeaux tient ses engagements !

Quelle place pour l'accession à prix modéré à Bordeaux ?

Elizabeth Touton : L'accession à prix modéré est une réelle difficulté dans un environnement où les prix du secteur « libre » sont trop élevés et ce n'est pas nouveau. La Ville de Bordeaux a pris deux mesures. Depuis des années, nous imposons 20 % de logements en accession sociale ou modérée à la propriété sur l'ensemble des opérations d'aménagement comme Brazza ou Euratlantique. La seconde mesure concerne le dispositif Passeport 1er Logement qui concerne les primo-accédants, mais aussi les secundo-accédants comme sur les « volumes capables » de Brazza. En fonction de la composition du ménage, de ses ressources. Cette aide de Bordeaux est désormais bien identifiée auprès des acteurs du logement et nous labellisons des opérations de promoteurs privés quand elles comprennent 20 % en accession modérée, mais elle comprend aussi des opérations de bailleurs sociaux dans le cadre de logements en accession sociale. Le besoin de logements en accession à prix modéré est important et nous réfléchissons à accroître ce segment d'offre avec la métropole qui détient la compétence logement. Que ce soit sur des zones d'aménagement ou en diffus, l'enjeu reste le prix et notamment celui des fonciers. Enfin, l'accession à prix modérée et sociale va être développée après la validation du projet de renouvellement urbain sur la Benauge.

Quels sont les projets d'aménagement qui font l'actualité de Bordeaux en 2019 ?

Elizabeth Touton : Ce sont bien évidemment Euratlantique, Bastide-Niel, mais aussi le projet de Brazza, dont nous attendons la validation de l'étude environnementale, avec des démarrages de chantier qui pourraient intervenir à partir de la fin 2019 pour les opérations ayant obtenu un permis de construire. La ville de Bordeaux tient ses engagements en matière de production de logements.

En 2018, nous avons produits 3 000 logements, dont un millier de logements sociaux. De toute évidence, l'année 2019 se situera dans les mêmes volumes de production. Non seulement, nous ne freinons pas, mais nous maintenons le cap et avons conscience qu'il convient de faire progresser ce niveau si l'on souhaite participer à la baisse des prix des logements. ■

#BM2050 ?

Pourquoi une mission 2050 ?
Parce que c'est aujourd'hui que nous préparons le monde de demain : il faut parfois quinze ou vingt ans, voire davantage, pour qu'un grand projet se mette en route. Parce que, si beaucoup [les universités, les entreprises, les associations] imaginent le futur et le préparent, elles le font de façon fragmentaire. Il faut tenter de rassembler tout cela. Parce que la société civile s'interroge, s'intéresse et veut d'autant plus participer que les usages changent très rapidement avec le développement de la société collaborative.
La démarche s'est ouverte avec le Camion du futur qui a sillonné les 28 communes de la métropole pendant quatre mois. Des questionnaires en ligne à destination des particuliers et des professionnels ont été diffusés jusqu'en juin 2018 puis décryptés par l'institut de sondage Ifop. L'analyse de ces questionnaires a été rendue publique lors de la conférence de presse du 27 septembre 2018 qui marqua l'entrée de la démarche #BM2050 dans sa deuxième phase et lança le serious game. Contributions de spécialistes, workshops, ateliers et hackathons des étudiants, journées spéciales et programme de pitch bihebdomadaires ont eu lieu à la Maison du projet #BM2050 et dans les établissements partenaires. Depuis janvier 2019, de grandes conférences thématiques affinant les contours des scenarii envisagés se déroulent sur l'ensemble de la métropole. La mission 2050 pose les grandes questions : Comment habiterons-nous dans les décennies qui arrivent ? Comment travaillerons-nous ? Comment nous déplacerons-nous ? Comment nous soignerons-nous ? Comment nous nourrirons-nous ? Comment nous formerons-nous ? Comment nous cultiverons-nous ? Et surtout, que devons nous faire ici et maintenant pour mieux vivre demain et affronter les défis qui nous attendent ?
Poser ces grandes questions et tenter d'imaginer des options possibles pour elles renverra à deux grands sujets :

- celui de l'équité nécessaire entre les territoires, et au-delà de la métropole ;
- celui de la justice sociale.

Ces questions nous permettront enfin de poser les bases d'un futur contrat social.

Une demande de nouveau projet politique métropolitain

Michèle Laruë-Charlus

Chef de la Mission Bordeaux Métropole 2050

#BM2050. Sous ce hashtag, c'est l'ambitieux projet de la mission 2050 piloté par Bordeaux Métropole qui a reçu 2 000 contributions. Près de 50 000 citoyens ont donné leur avis sur l'avenir de Bordeaux et de sa métropole. L'enjeu : imaginer, avec ses habitants, la métropole de demain. Point d'étape après la restitution du 29 mars dernier, avec Michèle Larüe-Charlus, la Chef de Mission de BM2050.

Quels sont les retours à ce jour de BM2050 ?

Michèle Larüe-Charlus : Ils sont impressionnants… sans fausse modestie. Près de 15 000 personnes ont répondu à nos 7 questionnaires thématiques avec l'IFOP. Nous avons organisé 50 dates pour le camion du futur dans le cadre de sa concertation itinérante dans les 28 communes de la métropole, animé 36 débats ainsi que 90 heures d'échanges sur les solutions d'avenir impliquant plus de 250 acteurs de la société civile locale et régionale. La seconde étape de #BM2050 qui prenait la forme d'un serious game, une application mobile, pour tester des lieux et des services imaginaires en 2050, a vu la participation de 35 000 participants. On pourrait citer le hackathon sur la mobilité, un créathon sur la logistique urbaine, une journée des maire, un atelier « l'école en 2050 », des ateliers sur les logements, sur l'urbanisme…

A partir de ces résultats, qu'en déduisez-vous ?

Michèle Larüe-Charlus : Nous avons recueilli plus de 2 000 propositions. Bien sûr bon nombre d'entre elles – et heureusement – se recoupent. Elles vont nous permettre d'élaborer des scénarios, comme nous nous y étions engagés. Mais ce qui est intéressant est le profil des 50 000 personnes qui se sont, d'une façon ou d'une autre, manifestées. Elles sont jeunes (75 % a moins de 49 ans et 55 % moins de 39 ans), peu politisées et habitant autant à Bordeaux que dans le reste de la métropole. Au final notre analyse est qu'il y a une attente d'un nouveau projet politique pour la métropole, ne remettant pas en cause le projet bordelais mais ne se présentant en aucun cas comme son extension territoriale.

Quelle est la prochaine étape ?

Michèle Larüe-Charlus : Nous élaborons 4 scénarios dont les élus pourront s'emparer ou non. L'une des questions qui revient le plus souvent est : qu'allez-vous faire après la restitution du 29 mars dernier ? C'est bien entendu aux politiques à le décider mais nous sommes persuadés qu'il faut effectivement ne pas interrompre le mouvement participatif exceptionnel qui s'est opéré depuis un an. Nous allons proposer quelques actions immédiates ou de moyen terme pour chacun des scénarios. Si elles reçoivent une adhésion, il faudra les approfondir et continuer le travail engagé avec le tissu économique, les universités, les communes, les institutions. ■

HACKATHON « RÊVE DE MOBILITÉ »
10 ET 11 JANVIER 2019

RIVE DROITE DE LA GARONNE - PROJET GARONNE EIFFEL

Des indicateurs à l'équilibre

Pierre Vital

Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest

Comment se comporte le marché du logement sur la métropole ?

Pierre Vital : Le 4ème trimestre 2018, qui éclaire peut-être une partie de l'activité des prochains mois, indique une certaine dynamique du marché avec une réalimentation de l'offre grâce à une reprise des mises en ventes.
À trimestre comparable les mises en ventes du 4ème trimestre 2018 progressent de 20 %, alors que sur l'année, elle étaient quasiment étales. De plus, 44 % des logements à vendre concernent des logements en chantier, ce qui est une façon de proposer une offre concrète.
Globalement, sur la métropole, la part des ventes en secteur aménagé n'est que de 35 %, essentiellement représentée par Euratlantique et Belvédère. Ce manque d'offre a forcément des conséquences sur les logements proposés en accession maîtrisée.
Enfin, nous assistons à un maintien du niveau des prix, à une moyenne de 4 030 €/m² hors parking sur Bordeaux Métropole au 4ème trimestre contre 3 987 €/m² un an avant. Le marché se développe dans un sens favorable : l'offre sur les opérations d'aménagement va progresser et va avoir un effet positif pour les accédants et les investisseurs, sachant qu'il n'y aura pas de changement de zonage et que les taux d'intérêts resteront stables en 2019.
Nous sommes en outre à un niveau équivalent à 12 mois de production, ce qui constitue là aussi un indicateur d'équilibre.

Le Bassin d'Arcachon profite-t-il de cet environnement ?

Pierre Vital : C'est différent puisque le 4ème trimestre a confirmé la morosité de ce marché. Par rapport à 2018, ce secteur a enregistré 40 % de ventes en moins, à comparer aux – 29 % de Bordeaux Métropole.
Le Bassin d'Arcachon est peu alimenté en nouveaux programmes, avec une offre à la vente dont le prix moyen – 4 480 €/m² hors parking - resté élevé par rapport au prix moyen des ventes. La problématique réside réellement dans le manque d'alimentation d'une nouvelle offre, notamment à prix abordables.

Qu'en est-il du Pays Basque ?

Pierre Vital : En 2018, les ventes ont reculé de 16 % et les mises en vente de 19 %, amenant le stock théorique à un niveau d'écoulement de 5 mois. C'est la baisse de ce dernier ce qui explique notamment le fléchissement des ventes. Le marché est recentré sur le secteur Côte Basque Adour, qui représente 77 % des ventes. Il constitue le marché durable et pérenne de cette aire géographique. Même si le zonage y est favorable (B1) aux investisseurs, nous assistons à une certaine forme d'équilibre entre investisseurs et accédants en résidence principale.
Il est à noter que le secteur Sud Landes a représenté 32 % des ventes de la zone Sud Aquitaine, mais la baisse des mises en ventes devrait bientôt ramener cette part à un niveau inférieur. ■

Un marché très dynamique dans un contexte préoccupant

Arnaud Roussel

Président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Nouvelle Aquitaine

Comment expliquer le rebond significatif du 4ème trimestre 2018 sur la métropole ?

Arnaud Roussel : Il convient de recontextualiser ces résultats. Ce 4ème trimestre 2018 (Source : OISO) a totalisé 1 187 ventes, à comparer aux 1 425 ventes du 4ème trimestre 2017. L'année s'est plus bien terminée avec un total de 4 117 ventes alors que les analyses visaient, à la fin du 3ème trimestre, un niveau proche de 3 800 ventes.
Ce rebond, nous sommes bien en peine de l'expliquer, mais il prouve que la baisse des trois premiers trimestres s'est ralentie. Le niveau de ventes annuel est bon même s'il est en recul au regard de 2017 qui constituait une année exceptionnelle. Il convient de le reporter à 2015 (3 802 ventes) ou 2014 (3 655 ventes). Attention ! Si le stock s'est reconstitué à environ 12 mois d'écoulement, cela résulte des permis de construire obtenus jusqu'à la mi 2018. Face à la baisse des dépôts et de la délivrance des permis de construire, notamment dans le secteur diffus, nous assisterons mécaniquement à une forte chute des mises en vente dès 2020. Les mesures du projet de loi de finances 2019 en matière d'investissement locatif, de PTZ et de réduction de l'APL vont constituer en outre un frein sur l'ensemble de la région Aquitaine.

La situation du marché de la métropole vous préoccupe-t-elle ?

Arnaud Roussel : Le marché de Bordeaux métropole reste très dynamique car la demande locative reste forte et je considère que, au regard de la qualité environnementale, l'investissement patrimonial reste très intéressant. Ajoutons que la hausse du prix moyen se stabilise pour la première fois, avec même un fléchissement du prix au m² sur l'offre. Cette situation ne pourra se maintenir que si l'offre est suffisante. Toute volonté de ne plus réalimenter le marché, notamment en vue des élections municipales, ferait prendre un risque de générer des tensions sur les prix.

Que demande la FPI pour éviter les risques que vous soulignez ?

Arnaud Roussel : Toute la période qui précède les dépôts de permis de construire s'est rallongée. La FPI demande une plus grande fluidité et rapidité du traitement des projets déposés. Nous constatons également l'augmentation des recours malgré les modifications que nous avions pu saluer à l'époque. De trop nombreux dossiers sont freinés et certains recours ne devraient pas être pris en compte.
Tout ceci augmente le coût des logements. Le troisième point concerne les effets de la réduction des ventes et des projets qui ont un impact direct sur les 40 % de logements sociaux que nous, opérateurs privés, réalisons sur la métropole. Enfin, il faut cesser de critiquer le dispositif Pinel alors que celui-ci est extrêmement vertueux, notamment grâce aux plafonds de loyers et de ressources qui lui sont liés. Le recul du nombre d'investisseurs s'opère au détriment des loyers à prix maîtrisés. C'est d'autant plus dommageable que les promoteurs travaillent également à développer une offre en accession à prix maîtrisé sur l'ensemble de la métropole. ■

Marignan

BORDEAUX

BASTIDE NIEL

HOME

RÉ-INVENTONS UN HABITAT [VERTUEUX] !

APPARTEMENTS DU STUDIO AU 5 PIÈCES

ESPACE DE VENTE

11, place Tourny - 33000 Bordeaux

Du lundi au vendredi
de 10h à 12h30 et 14h à 18h

Conception Views Marignan SAS - RCS Nanterre 438 357 295. Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles. Avril 2019. ** Lot 15. ***Lot A2.

Marignan

Bordeaux - Cristal Chartrons

Une adresse prestigieuse dans le quartier recherché des Chartrons

TRAVAUX **EN COURS**

- Appartements du 2 au 4 pièces de grand standing avec terrasses spacieuses et 2 lofts de 2 pièces avec terrasses privatives.
- Le charme d'une bâtisse historique modernisée.
- De larges ouvertures pour de profiter d'une généreuse luminosité.
- **Votre 2 pièces de 40 m² à partir de 258 000 €****

Golf Bordeaux Métropole

Birdie lodge

LIVRAISON 2019

- Devenez proprietaire de votre appartement dans un cadre privilegié
- Un environnement calme labellisé NATURA 2000
- A deux pas du centre bourg, des services et commerce de proximité
- Votre **2 pièces de 41 m² avec loggia et parking inclus** à partir de **186 000 €*****

Renseignements 7 jours sur 7

0 805 20 15 15*

marignan.immo

* Appel non surtaxé

Loi PINEL (1) Réduction d'impôt

PTZ + (2) 0 % Prêt à taux zéro +

(1) Loi Pinel : réduction d'impôts, codifiée à l'article 199 novovicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et en fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location nue à titre de résidence principale pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location) 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un montant de 300 000 € et dans la limite d'un prix d'achat de 5 500 €/m2. Cette réduction d'impôts s'applique aux contribuables fiscalement domiciliés en France et est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Faire un investissement immobilier présente des risques (ex : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entrainer la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement. Le non-respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales. Consultez le site bpd-marignan.com pour en savoir plus. (2) PTZ+ : Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. Informations complémentaires disponibles en espace de vente ou sur www.marignan-immobilier.com.

BORDEAUX - LA COUR SÉGUR - AQPRIM

Les programmes neufs sur la Nouvelle Aquitaine

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires. Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet **www.immobiliermodedemploi.fr**

NOUVELLE AQUITAINE				
Azuréa	Andernos-les-Bains	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T3 - Chemin rural des lapins				
Le Parc des Verdiers	Andernos-les-Bains	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T4				
Domaines des Dryades	Anglet	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T3 au T5 - 37 Avenue D' Espagne				
Le Carré Saint-Jean	Anglet	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5 - 17 Rue de Beaulieu 5 avenue d'Espagne				
Le Millésime	Anglet	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T1 au T4 - 33/34 avenue d'Espagne				
Villa Néo	Anglet	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T3				
Les Jardins d'Arcachon	Arcachon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4				
Patio Mauresque	Arcachon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4 - 19 rue Georges Méran				

MARTIGNAS SUR JALLE

astropark
Vivre sous une bonne étoile

TRAVAUX EN COURS

RÉSIDENCE JUPITER

- du T2 au T3
- Terrasses, loggias ou jardins
- Commerces et services de proximité

VILLAS

- Villas 3 pièces, garage
- Jardins engazonnés et clôturés

Perspective non contractuelle, libre interprétation de l'artiste
(1) Loi de défiscalisation Pinel. Engagement locatif sur 6, 9 ou 12 ans.
Le non respect de l'engagement locatif entraîne la perte de l'avantage fiscal.

APPARTEMENT TÉMOIN

Permanence sur place : du jeudi au samedi

À côté d'Intermarché
10 av. du Colonel Bourgoin,
33127 Martignas-sur-Jalle

www.ranchere.fr

RANCHERE

06 81 366 793

Villa Marine	Arcachon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4				
Vue de Rêve	Arcachon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5				
Le Trimaran	Arès	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements RT2012 du T2 au T3				
Villas Goélettes	Arès	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Maisons du T3 au T4				
Baiona Bihotza	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements - 14 Allées de Paulmy 6 Avenue de la Légion Tchèque				
BAKARRA	Bayonne	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T4 - 79 avenue Duvergier de Hauranne				
Le Clos Andorra	Bayonne	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T2 au T3 - Chemin du Moulin de Habas				
M de Marracq	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4 - 9 avenue du 8 mai 1945				
Nouvel Horizon	Bayonne	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Résidence Canopée	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4 - 2 Avenue du 14 avril 1814				
Résidence Urdin	Bayonne	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.fr	05 57 59 06 06
Appartements du T2 au T3				
Trio Verde	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T5				
Coeur de Ville	Bègles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4 - 8 Rue du Prêche				
Green Village	Bègles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements et maisons du T1 au T5 - 74 Avenue de Lattre de Tassigny Rue Emile Combes				
Le Pré Carré	Bègles	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements				
Les Carrelets de l'Estey	Bègles	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements du T1 au T5 - 69 avenue Jeanne d'Arc				

VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (V.E.F.A.)
Elle permet de devenir propriétaire au fur et à mesure de la construction (appartement ou maison) et de payer son prix en fonction de l'avancement des travaux. L'opération de VEFA se déroule en 3 phases :
1 - La signature du contrat de réservation / 2 - La signature du contrat de vente définitif
3 - La livraison du logement

DÉCOUVREZ NOS ADRESSES DE CHOIX EN GIRONDE ET AU PAYS BASQUE

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

CAUDÉRAN — Imagin'O

Appartements connectés du 2 au 5 pièces

VILLENAVE D'ORNON — Dédicace

Appartements 3 pièces

PARENTIS — La Clairière du Mouliès

Terrains à bâtir

LA TESTE-DE-BUCH — So'Dune

Appartements réhabilités 3 et 4 pièces duplex

LANCEMENT COMMERCIAL

BOUCAU (64)

BORDEAUX - 15 RUE DE LA CONTRESCARPE

ID&AL GROUPE **05 56 47 00 00** | www.ideal-groupe.com

ID&AL GROUPE - SARL au capital de 400 000 € - RCS Bordeaux 532 657 491 - 7 rue Crozilhac 33000 Bordeaux. Conception et réalisation : VITAMINE B
Perspectivistes : Epsilon 3D, Reality-home.com, Istock x Le LABO, Hubstairs. Document et illustrations non contractuels. Sauf erreurs typographiques. 04/19.

exterra
par Domofrance

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À BÈGLES
LES ÉPILOBES

VOTRE APPARTEMENT
DU T2 AU T4

BALCON OU TERRASSE
ET PARKING PRIVATIF

À PARTIR DE **149 000€***

* Prix T2 n°A203 sur le bâtiment G. Prix en TVA à 20% dans le cadre d'une vente en VEFA, sous conditions de ressources et sous réserve de disponibilité. Voir conditions à l'espace de vente. Tous droits de reproduction est interdits - 3D : BEVIEW, Architecte : Agence Alain CHARRIER. Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste, destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. SEPPA | Tél. 05 57 30 09 10 | RC B 434 804 720 - Mars 2019

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
À BAYONNE
NOUVEL HORIZON

VOTRE APPARTEMENT
DU T2 AU T4

À PARTIR DE **134 000€***

*Prix de vente pour l'appartement n°13 en TVA à 5,5% sous réserve de disponibilité et sous conditions de ressources. Voir conditions sur l'espace de vente. Crédits Photos : Perspective et 3D : L'Agraphe. Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste, destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Mars 2019. SEPPA | Tél. 05 57 30 09 10 | RC B 434 804 720

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À ROYAN
LES VILLAS
DU CLOS PASTEUR

VOTRE MAISON
AVEC JARDIN

À PARTIR DE **590€** /MOIS *

* Pour le T3 n°24 au prix de 157 000 €, en TVA à 5,5% pour un achat en PSLA. Voir critères de calcul du financement avec nos conseillers. Voir conditions en agence. © Crédits Photos : Perspective et 3D : L'AGRAPHE. Illustration non contractuelle due à la libre interprétation de l'artiste, destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. SEPPA | Tél. 05 57 30 09 10 | RC B 434 804 720. Mars 2019.

LOCATION PSLA ACCESSION

Prêt à Taux Zéro 0%

05 40 13 12 13

exterra.fr

Les Epilobes	Bègles	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T2 au T4				
Les Epilobes (7-1)	Bègles	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements du T3 au T4				
Les Esteyous	Bègles	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons du T3 au T4				
Oak Park	Bègles	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	05 57 89 69 82
Appartements du T2 au T4 - 145 rue Alexis Labro				
Le Charleston	Biarritz	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T3 au T5 - 10 Rue de l'Estagnas				
Villa Anetska	Biarritz	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements RT2012 du T2 au T4				
Leku Ona	Bidart	Aqprim	www.aqprim.com	05 56 11 18 60
Appartements RT2012 du T3 au T4 - 516 Avenue d'Atherbea				
Résidence Plénitude	Billère	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4				
Apostrophe - Ginko	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T2 au T5 - cours de Québec				
Coeur Saint Germain	Bordeaux	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Appartements T3				
Cœur Saint Germain	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T1 au T5 - rue Amédée				
Cristal Chartrons	Bordeaux	Marignan	www.marignan.immo	09 73 01 92 15
Appartements et maisons du T2 au T4 - Les Chartrons				
Dédicace Ginko	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T3 au T5 - cours de Québec				
Emblem	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements RT2012 T4 - Bassins à flot				
Graphik	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T1 au T5 - 18 rue des queyries				
Green Valley	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T5 - Quai des Queyries Rue du maréchal Niel				
Héritage Saint Michel	Bordeaux	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements RT2012 du T2 au T5 - 12-14 rue des Allamandiers				
Hyperion	Bordeaux	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	05 57 19 08 08
Appartements RT2012 du T1 au T5 - 73 rue Carle Vernet - TVA réduite en Zone ANRU				
Hyperion Accession	Bordeaux	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	05 57 19 08 08
Appartements du T2 au T5 - 73 rue Carle Vernet - TVA réduite en Zone ANRU				
Imagin'O	Bordeaux	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements du T2 au T4 - Rue André Maginot				
Innlove	Bordeaux	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	05 57 19 08 08
Appartements RT2012 du T2 au T5 - Brazza				
L'Avant-Première	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T5 - 12 allée Serr				
L'Hôtel Particulier	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5				
La Cour Ségur	Bordeaux	Aqprim	www.aqprim.com	05 56 11 18 60
Appartements RT2012 du T1 au T5 - 20-26 rue du Commerce				

CONSTRUIRE **ENSEMBLE** LA VILLE DE DEMAIN

À LACANAU OCÉAN
Idéal pour votre résidence d'été !

LES EMBRUNS
Appartements du T1 au T4

À BÈGLES
Une résidence pour tous les budgets !

LES CARRELETS DE L'ESTEY
Appartements du T2 au T5

À BIARRITZ
Pour votre résidence principale ou secondaire !

VILLA ANETSKA
Appartements du T2 au T4

DANS BORDEAUX CENTRE
Idéal investisseurs ou familles

NEW PLUME
Appartements du T1 au T5

À LA TESTE-DE-BUCH
Habiter ou investir sur le Bassin

LE PARC DE LA SEOUBE
Appartements et maisons du T2 au T4 duplex

À ARÈS
Pour y vivre ou pour un investissement locatif

VILLAS GOELETTES
Maisons duplex T3 et T4

DÉCOUVREZ NOTRE OFFRE DE TERRAINS À BATIR À LA TESTE-DE-BUCH !

AQUIPIERRE

aquipierre.com | contact@aquipierre.com | 05 56 81 66 30

Investir dans l'immobilier comporte des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la clientèle et à la prospection commerciale.
Conformément à la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite « informatique et libertés », vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant que vous pouvez exercer en vous adressant à contact@aquipierre.com. AQUIPIERRE RCS 531 319 218 | Perspectives non contractuelles. 03/2019.

La Cour Ségur	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T2 au T4 - 20-26 Rue du Commerce				
La Manufacture	Bordeaux	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements et maisons du T3 au T4 - 9-11 Avenue d'Arès				
Le Belvédère -Bordonova	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements du T3 au T4 - Quai Deschamps				
Le Belvédère -Bordoscena	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements du T2 au T5 - Quai Deschamps				
Le Belvédère -Bordovita	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements T1 - 55 Quai Deschamps				
Le Carré Pey-Berland	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T5				
Le Patio Bordelais	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5 - 474 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny				
Mer et Golf City	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements T1 - avenue des 40 journeaux - Défiscalisation LMNP				
New Plume	Bordeaux	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements du T1 au T5 - Saint-Michel				
Opus-Ginko	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T4 au T5 - cours de Québec				
Palais Gallien Fondaudège	Bordeaux	Belin L'immobilier	www.belinlimmobilier.com	05 67 69 65 90
Appartements du T1 au T5 - 128, rue Fondaudège				
Quai 54	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements RT2012 T4 - Brazza				
Quai 56	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements du T1 au T5 - 56 Quai de Brazza				
Rivéo-Contemporain	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements RT2012 du T3 au T5 - 80 Première de Queyries				
Rivéo-Cosmopolitain	Bordeaux	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements T3 - quai de queyries				
Samoa	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements RT2012 du T3 au T4 - TVA réduite en PSLA				
Septime	Bordeaux	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements et maisons du T1 au T4 - 15 rue Brizard				
Square Albert Premier	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements et maisons du T1 au T4				
Stud'Bay	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements T1 - Quai Armand Lalande				
Urba Ginko	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T2 au T5				
Urban Art	Bordeaux	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5				
Via Caudéran	Bordeaux	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T3 au T4				
Imagin'	Bruges	Marignan	www.marignan.immo	09 73 01 92 15
Appartements du T3 au T4				
Imagin'2	Bruges	Marignan	www.marignan.immo	09 73 01 92 15
Appartements et maisons RT2012 T3				

axanis
Coopérative immobilière depuis 1952
une certaine idée de l'accession à la propriété

- 3 modes d'accession : VEFA, location-accession, habitat participatif
- Garantie de rachat, de relogement et assurance revente
- TVA à taux réduit (sous conditions de ressources)

Marcheprime

Résidence Lazuli

- 8 maisons individuelles T4
- 28 appartements du T2 au T4 avec parking
- Environnement verdoyant, proche gare et centre-ville

T3 à partir de **151 600 € TTC***

Martillac

Résidence Seniors Marie-Louise

- 41 appartements T2 et T3, pièces de vie spacieuses
- Des pièces de vie spacieuses pour bien vivre chez vous
- Des services personnalisés pour vous faciliter le quotidien

T2 à partir de **134 200 € TTC***

Bègles

Les Esteyous

- Appartements du T2 au T4 avec parking
- Proche de la Mairie, du Tramway et centre-ville
- Programme disponible en location-accession

T3 à partir de **191 000 € TTC***

Mérignac

Projet Le Nid - Quartier Beutre

Réunion d'information : mercredi 10 avril à 18h
Maison des associations à Mérignac

Plus d'infos en agence ou sur axanis.fr

05 56 99 97 97 **axanis.fr** Rejoignez-nous sur la page axanis

les COOP' HLM

axanis filiale d'aquitanis

* Voir selon conditions détaillées en agence / Photos non-contractuelles

Cœur Boisé	Capbreton	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4 - Lieu-dit Jeanchinoy				
Hameau des Aulnes	Cavignac	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons du T3 au T4				
Villa Cassagne	Cenon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T3 - 42 avenue René Cassagne				
Main Square	Eysines	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements RT2012 T2 - 6, 8, 10 Avenue Picot				
Les Balcons d'Antsoenia	Hasparren	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.fr	05 57 59 06 06
Appartements du T2 au T3				
Le Saint Georges	Hossegor	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4 - 37 et 77 Avenue Rosny				
Baratxartea	Jatxou	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T3				
L'Odyssée	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4 - 12 - 18 rue de Ménan				
Le Parc de la Seoube	La Teste-de-Buch	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements et maisons du T2 au T4				
Les Portes du Pyla	La Teste-de-Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements et maisons du T2 au T4				
Les Embruns	Lacanau	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements du T1 au T4 - Lacanau Océan				
Le Pilatrio	Lahonce	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T2 au T4 - Chemin de Pilas				
Carré Solaris-Le Bouscat	Le Bouscat	Aqprim	www.aqprim.com	05 56 11 18 60
Maisons RT2012 du T3 au T5 - 178 bis Rue Raymond Lavigne				
Collection	Le Bouscat	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements BBC T4 - 253-273 Avenue de la Liberation				
Génération	Le Bouscat	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements BBC du T1 au T3 - Rue Raymond LAvigne				
Pierre 1er Héritage	Le Bouscat	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T3 au T4 - 83 boulevard Pierre 1ER				

PRÊT À TAUX 0% + (P.T.Z.+)

Prêt réservé aux personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale. Ce prêt vient en complément d'autres prêts, il ne peut pas financer plus de la moitié de l'achat du logement.

Aqprim
Créateur d'espaces innovants

10 Programmes

400 Logements

Corylus - Parc Mirepin (Mérignac)

25 logements en accession abordable
sous conditions de ressources

© La Nouvelle Agence
Habiteo

Mais aussi ...

- Pür (Talence)
- Cour Ségur (Bordeaux)
  Copromotion Kaufman & Broad
- Olea (Villenave d'Ornon)
- Andamio (Bordeaux)

↑
A découvrir
sur notre site internet

www.aqprim.com
05 56 11 18 60
11-13 rue de gironde 33300 Bordeaux
Aqprim
Créateur d'espaces innovants

Garden VO (Villenave d'Ornon)

© LS Architectes & Associés
David Durand

LEKU ONA (Bidart)

© Aranabereziartua Architecture
Hubstairs

Carré Solaris (Le Bouscat)

© URB1N
Hubstairs

KYMA - Mérignac

© Vallet de Martinis Architectes
Hubstairs

Confidences	Le Pian-Médoc	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements du T2 au T3 - 219 allée de Pétrucail				
Lagoa	Le Teich	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements du T2 au T3 - 3 & 5 avenue de la Gare				
Le Nid de la Huppe	Le Teich	Exterra Par Domofrance	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
Maisons du T3 au T4				
Les Jardins de Tourny	Libourne	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements RT2012 du T1 au T2 - 20 cours Tourny				
Square Oréa	Lormont	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4 - 38 rue André Dupin				
Volubilis	Lormont	Belin L'immobilier	www.belinlimmobilier.com	05 67 69 65 90
Appartements du T1 au T5 - 13, Avenue de la Résistance				
Lazuli	Marcheprime	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements et maisons du T2 au T4 - TVA réduite en Zone ANRU				
Astropark Ii	Martignas-sur-Jalle	Ranchère	www.ranchere.fr	06.81.366.793
Appartements et maisons RT2012 du T2 au T4 - Avenue du Colonnel Pierre Bourgouin				
Rés. Séniors Marie Louise	Martillac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T3				
Aparté	Mérignac	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements				
Concerto	Mérignac	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements RT2012 du T1 au T4				
Home Parc	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5 - rue Camille Goillot				
Kyma	Mérignac	Aqprim	www.aqprim.com	05 56 11 18 60
Appartements RT2012 du T1 au T5 - Avenue de l'Yser				
Le Forum	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4 - Rue Baumarché Rue de l'église				
Les Demoiselles	Mérignac	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements T4 - 87 Rue de Magudas				
Les Terrasses de Galisson	Mérignac	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T3 au T4 - avenue de la somme				
Park Avenue	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T5 - Rue de Peyandreau et Rue Jacques Anquetil				
Villas Ontines	Mérignac	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Maisons du T2 au T4				
Villa Cocteau	Mérignas	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T4				
Les Jardins d'Acanthe	Parempuyre	Eiffage Immobilier	www.eiffage-immobilier.fr	05 57 19 08 08
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Quartier de Fontanieu				
Ô Naturel	Parempuyre	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements T3				
Vill'Harmonia	Pau	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T1 au T5 - 365 Boulevard du Cami Salié 21 Chemin Vert				
Cœur de Vignes	Pessac	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements T4 - 184 Avenue du Docteur Nancel Pénard				
Intermezzo	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	05 57 89 69 82
Appartements T4 - 55 bis avenue Gabriele d'Annunzio				

Devenez propriétaire avec

SEFISO ATLANTIQUE

URT proche BAYONNE

RÉSIDENCE JARDINS D'AHURTI

Résidence de 20 logements en R+1 avec terrasses ou jardins privatifs.

T2 à partir de 121 000 €

T3 à partir de 153 000 €

CONTACT

Véronique : 06 62 87 00 32

ST-MÉDARD D'EYRANS

Résidence ARRUAN

Résidence composée de 18 logements en R+1

Pour habiter ou investir.

T2 à partir de : 136 000 €

T3 à partir de : 193 000 €

CONTACT

Nicolas : 06 68 85 72 60

URRUGNE CIBOURE

RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA

La résidence se situe au coeur du pays basque entre les villages d'URRUGNE et de CIBOURE. Cette réalisation de 22 appartements de standing T2 et T3 avec jardins privatifs, terrasses, parkings et celliers, est à seulement 5 mn de la baie de SOCOA et ST-JEAN DE LUZ.

Logements livrés

CONTACT

07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr

BELIN BELIET

Prochainement

24 maisons individuelles modulables T3 à T5 à partir de 164 000 € avec jardin 300 m² et parking.

Lancement commercialisation juin 2018

CONTACT

Gilles : 06 47 52 21 84

Mandala	Pessac	Belin L'immobilier	www.belinlimmobilier.com	05 67 69 65 90
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 46 avenue du Chut				
Résidence Santa Mariya	Pessac	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.fr	05 57 59 06 06
Appartements du T2 au T4				
Un Jardin en Ville	Pessac	Belin L'immobilier	www.belinlimmobilier.com	05 67 69 65 90
Appartements du T2 au T4 - 11, avenue de Villemejan				
Villa Alouetta	Pessac	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements et maisons du T2 au T4 - 90 Avenue du Haut Lévêque				
Clos Bourdieu	St-Médard-en-Jalles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4 - 49/53 rue Jean Dupérier				
Le Domaine de Casteroun	St-Vincent-de-Tyrosse	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements et maisons du T2 au T4 - 8 Avenue de Casteroun				
Eskina	Talence	Belin L'immobilier	www.belinlimmobilier.com	05 67 69 65 90
Appartements RT2012 du T1 au T4 - 364, Route de Toulouse				
Green Way	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4 - Rue du 19 Mars 1962				
Iconic	Talence	Cogedim	www.cogedim.com	05 56 00 13 70
Appartements RT2012 du T2 au T3 - 203 route de Toulouse				
Le 36	Talence	Afc Promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements du T1 au T3 - 36 rue René Vaché				
Le Carré Peixotto	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4				
Résidence François Mauriac	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T5				
Résidence Borgadain Bizia	Urrugne	Sefiso Atlantique	www.sefiso-atlantique.fr	05 57 59 06 06
Appartements du T2 au T3				
Le Hameau de Mila	Villefranque	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Maisons T4 - Route départementale 137				
Crescendo	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements RT2012 du T1 au T3 - Place Aristide Briand				
Agora	Villenave-d'Ornon	Aquipierre	www.aquipierre.com	05 56 81 66 30
Appartements du T1 au T5				
Birdie Lodge	Villenave-d'Ornon	Marignan	www.marignan.immo	09 73 01 92 15
Appartements du T2 au T4				
Birdie Lodge 2	Villenave-d'Ornon	Marignan	www.marignan.immo	09 73 01 92 15
Appartements du T2 au T4				
Dédicace	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements T2 - 84 avenue des Pyrénées				
Existen'ciel	Villenave-d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 59-65 avenue Georges Clemenceau				
Green Park	Villenave-d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	09 69 32 18 87
Appartements du T2 au T4 - Quartier Courréjean				
Ivory	Villenave-d'Ornon	Bouygues Immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 80 20 53 28
Appartements du T2 au T4 - 3-5 rue des anciens combattants				
Le Domaine de Flore	Villenave-d'Ornon	Kaufman & Broad	www.ketb.com	05 56 12 72 72
Appartements du T2 au T4 - 25 route de Leognan				
Résidence Garden Vo	Villenave-d'Ornon	Aqprim	www.aqprim.com	05 56 11 18 60
Maisons du T3 au T5 - 2 rue Blaise Cendrars				

CE PRINTEMPS, CONCRÉTISEZ VOTRE PROJET IMMOBILIER !

NOS ADRESSES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE À BORDEAUX MÉTROPOLE

Appartements connectés* Legrand®

BORDEAUX - QUAI DE BRAZZA
FACE À LA CITÉ DU VIN
- Appartements du 2 au 5 pièces
- Espaces extérieurs privatifs et vastes terrasses sur le toit
- Vues incroyables sur Bordeaux

PAREMPUYRE - FONTANIEU
À 5 MIN. DU CENTRE-VILLE
- Appartements du 2 au 4 pièces
- Belles terrasses plein ciel
- **Le +:** une micro-crèche au sein de la résidence

TVA 5,5%(1)

BORDEAUX - EURATLANTIQUE
À 5 MIN. DE LA GARE LGV
- Appartements du 2 au 5 pièces
- Certifié NF Habitat HQE 9 étoiles
- Tram C au pied de la résidence

APPARTEMENTS RÉSERVÉS À L'ACCESSION EN TVA 5,5 %

MÉRIGNAC - LES ALLÉES DE CAILLAVET
FACE AU PARC DE BOURRAN
- Appartements du studio au 4 pièces
- Au cœur d'un espace boisé protégé
- Balcons ou terrasses

En copromotion avec nexity

PTZ(2) Loi Pinel(3)

EIFFAGE IMMOBILIER

eiffage-immobilier.fr
0 800 734 734 Service & appel gratuits

ESPACES DE VENTE À BORDEAUX
5, place Ravezies
Tram C, arrêt Place Ravezies
118, quai de Bacalan
Tram B, arrêt Cité du Vin

* Résidence InnLove, uniquement dans le bâtiment A. Résidence Hyperion, hors appartaments en TVA 5,5 %. (1) Hyperion - TVA 5,5 % applicable sous conditions de ressources pour l'acquisition d'une résidence principale dans les 300 m d'une zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU). Dans la limite des stocks disponibles. (2) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016 pour l'acquisition par un primo-accédant de sa résidence principale neuve. Attribution du prêt soumise à conditions notamment de ressources, voir Décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015. (3) Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une réduction d'impôt, codifiée à l'article 199 nouvicies du code général des impôts, pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques et fonction de la performance énergétique du bâtiment, destiné à la location pendant 6 ans minimum à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. La réduction d'impôt est de 12 % (pour 6 ans de location) 18 % (pour 9 ans de location) ou de 21 % (pour 12 ans de location) du prix d'acquisition du bien retenu, dans la limite d'un prix d'achat de 5 500€/m². Faire un investissement immobilier présente des risques. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. **Les informations recueillies par notre société feront l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion de la clientèle et éventuellement, à la prospection commerciale. Conformément à la Loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 dite "informatique et libertés", vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à Eiffage Immobilier 11 place de l'Europe - 78141 Vélizy-Villacoublay. Vous pouvez également, pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant. Eiffage Immobilier RCS Versailles 314 527 649. Illustration non contractuelle destinée à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptations. Photo : iStock - 04/2019. Conception VITAMINE B

BORDEAUX

L'offre de logements à 2 500 €/m² progresse !

Confiée à la Fab par Bordeaux Métropole, l'opération « 50 000 logements », rebaptisée « Habiter, s'épanouir » se développe à un rythme soutenu et de nouveaux outils vont conforter cette démarche. Le défi n'est pas mince puisque c'est le nombre de logements à réaliser d'ici à 2030, dont un tiers à 2 500 €/m². De quoi satisfaire la demande des candidats à la primo-accession.

Le nom change, mais l'esprit demeure. Le projet « 50 000 logements » vient d'être renommé « Habiter, s'épanouir », et associé à une démarche qui n'était pas assez visible, « Entreprendre, travailler dans la métropole ». Désormais, ce projet va s'accélérer : Alors que 260 logements avaient été livrés entre 2017 et 2018, on en dénombre 330 au 1er trimestre 2019 et 1 500 sont attendus entre le second trimestre 2019 et 2020.

L'opération 50 000 logements, qui porte l'ambition de réaliser 50 000 logements autour des axes de transports collectifs, est née en 2010. Une consultation d'équipes pluridisciplinaires a été lancée. Cinq ont été retenues pour proposer une stratégie urbaine destinée à produire des logements sur des sites répartis sur l'ensemble du territoire de la métropole bordelaise. Pour Jacques Mangon, Président de la Fab et vice-président de Bordeaux Métropole, l'enjeu de ce projet ambitieux est de taille : « Par son dynamisme, son rayonnement et son attraction, la Gironde accueille 15 000 à 17 000 nouveaux habitants chaque année, dont la moitié pour la seule métropole bordelaise. Or, nous constatons que les prix du foncier progressent en raison de l'afflux de nouveaux opérateurs qui s'implantent à Bordeaux pour répondre à une demande abondante ».

Fin 2014, la mise en œuvre opérationnelle des 50 000 logements a été confiée à la Fab et un an plus tard, la majorité des promoteurs et des bailleurs sociaux signait la mise en œuvre de ce programme ambitieux, à travers une charte signée avec Bordeaux Métropole.

Son objectif ? Rendre les prix des logements accessibles, à 2 500 €/m². Comment arrive-t-on à ce calcul ? Dans la mesure où le revenu médian des ménages de la métropole est de 2 251 €/mois, soit un budget logement de 750 € (et encore moins pour les locataires du parc privé), ce sont – et c'est la charte qui le souligne – « 85 % des ménages ne peuvent accéder à un logement neuf de 70 m² vendu au prix moyen constaté de 3 750 €/m², parking compris. Dès lors que ce logement serait vendu à 2 500 €/m², 32 % des ménages de Bordeaux Métropole pourraient y accéder ». Il s'agit de créer une offre abordable avec des prix de sortie à 2 500 €/m², mais aussi de la pérenniser pour la plus grande satisfaction des ménages souhaitant transformer le rêve en réalité, celui de devenir propriétaire de son logement. A la Fab, le changement de nom de cette démarche devenait nécessaire « Malgré ses qualités, la perception du Programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » apparaît, lors de nombreuses concertations organisées par Bordeaux Métropole en lien étroit avec les commune, comme fortement associée à la question de la « métropole millionnaire », appellation aujourd'hui encore incomprise, voire anxiogène, pour la population déjà habitante ». Certaines attentes se font ainsi jour comme celle d'un logement « augmenté », sur la qualité de la construction, la pertinence de la conception, la connexion aux transports collectifs ou l'accès aux équipements publics de proximité. Émerge aussi la volonté d'un logement inscrit dans un environnement vert, qu'il s'agisse de l'accès, d'une possibilité de jardinage, d'une vue. Plusieurs pistes sont explorées : expérimenter la question du démembrement foncier pour proposer des opérations à 2 100 €/m² comme ce sera bientôt le cas à Villenave d'Ormon ou encore tester un habitat à la demande avec la start-up HABX, comme c'est le cas sur le domaine universitaire de Talence-Pessac-Gradignan.

Les logements abordables concernés

Les nouvelles opérations doivent donc comporter 1/3 de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI), 1/3 de logements en accession à prix maîtrisés (location-accession et logements abordables) à un prix maximum recherché de 2 500€/m² TTC stationnement compris, et 1/3 de logements privés. De nombreuses communes reçoivent des opérations à prix abordables dans le cadre de l'opération « Habiter, s'épanouir ».

À Bassens, au Centre Bourg, 79 logements dont 30 % à 2 500 €/m² seront livrés par Demathieu Bard Immobilier entre 2019 et 2020.

À Bègles-Labro, une opération de 192 logements est réalisée par Immobilière Sud Atlantique et Logement Français, dont une quarantaine de logements sera dédié au PSLA, avec les 1ères livraisons attendues en 2021.

À Bordeaux, l'opération Les

MÉRIGNAC - PARC MIREPIN - AQPRIM

Résidences du Lac, signée Eiffage, Axanis et Domofrance pour un ensemble de 156 logements, en prévoit 52 en PSLA (Axanis) avec la réalisation d'une seconde tranche cette année. La plus importante des opérations actuelles dans ce registre est probablement celle du Bouscat, Libération Centre-ville, avec Véalis Développement, Bouygues Immobilier et Gironde Habitat, pour un ensemble de 340 logements ainsi qu'une centaine de lits pour une Résidence de personnes âgées. Située dans le périmètre des 50 000 logements, ce projet ne comprend pas, à proprement parler de logements abordables (mais Vefa social, social et logements libres), pour une réception d'ici 2020. Le Crédit Agricole Immobilier réalise l'opération Cantinolle à Eysines, avec 130 logements, dont 20 % à 2 500 €, pour une livraison entre 2020 et 2021. La copromotion Bouygues Immobilier et Aquitanis sur l'opération du Centre, toujours à Eysines, verra la construction de 63 logements, dont une dizaine à prix abordables, pour cette année.

À Villenave d'Ornon, Aquipierre, Id&al Groupe et Lamotte Promoteur Immobilier, en partenariat avec Brémond, vont réaliser un quartier dans le cadre du renouvellement urbain, baptisé Agora et intégré à l'opération « 50 000 logements ». Aquipierre y réalise en copromotion, par exemple, la résidence Agora pour 56 logements dont 9 logements à prix maitrisés. La livraison est attendue pour le 3ème trimestre 2019 avec un prix moyen au m² de 4 061 € pour les logements du secteur libre et un prix moyen au m² pour les logements à prix maîtrisés de 2 609 €.

À Mérignac–Langevin, Crédit Agricole Immobilier et Logement français prévoient la conception de 198 logements dont un peu pus d'une trentaine à 2 500 €/m² en 2019. De nombreuses opérations sont prévues : 1 300 à 1 400 logements à Mérignac-Marne, 350 logements à Mérignac-Pichey, 2 000 à 2 200 à Mérignac-Soleil. Aqprim commercialise le Parc Mirepin, 220 logements répartis entre maisons de ville et collectifs, mais aussi entre logements abordables (2 500 € TTC parking inclus, des logements réalisés par Clairsienne (Logement locatif social et Prêt social en location accession) ainsi que des logements libres, pour une livraison échelonnée entre fin 2021 et fin 2022. À noter que Kaufman & Broad sera présent sur une opération en cours d'étude à Mérignac et qui rentre dans le cadre des 50 000 logements. Lancement prévu en 2020. Enfin, un millier de logements est prévu à terme sur la Zac Centre-ville de Gradignan. De même, plusieurs opérations seront livrées entre 2021 et 2022 à Pessac-Alouette et Pessac - Le Pontet, mais aussi Saint-Médard Berlincan et Saint-Médard Duperier. Finalement, si le changement de nom ne modifie pas les fondamentaux de ce programme, il a aussi pour vocation à faire comprendre à la population de la métropole qu'il s'agit « de limiter l'étalement urbain, de faire une ville plus durable et accessible à la fois dans ses prix et sa mobilité », laissant à la nature une place plus centrale que ce qui avait pu être perçu jusqu'ici par la population. ■

Profitez des derniers logements neufs Ginko

Avec 2 700 logements à terme sur 32 Ha, Ginko, à Bordeaux-Lac, multiplie les récompenses et distinctions. Respectueux de la biodiversité, l'aménagement de l'écoquartier touche à sa fin.

Ginko est l'une des opérations les plus importantes jamais réalisées dans l'hexagone en matière d'écoquartier : 32 hectares, 2 700 logements pour 8 000 habitants à terme. Lancé en 2005, l'écoquartier du lac de Bordeaux est une réalité vécue par 500 familles qui profitent déjà de cette réalisation qui mêle qualité architecturale (vingt équipes d'architectes interviennent sur Ginko dont le Prix Pritzker 2011), proximité du tramway, intégration dans l'environnement local, énergies renouvelables, équipements publics (dont un groupe scolaire ouvert en 2012) et respect de la biodiversité.

Loin d'être une citadelle urbaine conçue pour des foyers aisés, Ginko est le résultat d'un savant dosage de commerces, de bureaux et, surtout, de logements, dont 20 % sont en accession sociale et 33 % en locatif social. D'ailleurs, l'écoquartier Ginko doit son nom au Ginkgo Biloba, espèce la plus ancienne d'arbre connue et symbole de résistance et de longévité. Cela est tout sauf un hasard : architecture bioclimatique, logements THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiments Basse Consommation), recours aux énergies renouvelables, usage raisonné de l'eau… un seul exemple : le recours à des énergies renouvelables sur l'ensemble de ce quartier permet d'économiser chaque l'équivalent CO2 de la consommation de 2 300 véhicules !

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec 6 km d'itinéraires cyclables. Ginko est cela et encore plus. Il faudrait évoquer la conciergerie, un service de proximité qui propose la livraison de journaux, gère le pressing, la cordonnerie, le baby-sitting, est en lien avec les maraîchers locaux pour l'approvisionnement en fruits et légumes de saison, etc..

Il faudrait encore parler de ces parcelles de jardins partagées, dont certaines aménagées pour les personnes âgées ou en mobilité réduite.

Ambiance piétonne

Le quartier atteint une phase de maturité avec l'arrivée des habitants de la troisième phase de cette opération d'aménagement, notamment avec Cœur Ginkgo, ses 600 logements et résidences services intégrées, 68 commerces et environ 1 530 places de parkings. Parmi l'offre de logements disponible, Bouygues Immobilier commercialise la résidence Dédicace, sur le cours de Québec, une opération composée d'appartements connectés et bénéficiant d'un service de conciergerie de quartier, pour une livraison à partir du 3ème trimestre 2019. Sur le même site, Bouygues Immobilier propose dans le même esprit Apostrophe, livrable au 4ème trimestre 2019. Ce nouveau programme est composé de 6 immeubles au cœur d'un jardin soigné. Les véhicules étant stationnés en sous-sols, l'espace en surface bénéficie d'une ambiance piétonne. Situé sur le Cours de Québec, l'arrêt du tramway Berges du Lac de la ligne C est au pied de la résidence.

Pour Loris de Zorzi, Directeur général d'Axanis, l'opérateur qui a réalisé l'opération Biloba, « l'Eco-quartier est une valeur sûre et les logements en accession sociale sont d'une qualité exceptionnelle ! ».

Pour preuve d'une offre adaptée à l'accession sociale, Axanis propose, outre les derniers lots de Biloba, la 2ème tranche de la résidence Samoa, sur la rive Est du Lac de Bordeaux. Les logements sont proposés en PSLA, du 2 au 5 pièces, à 2 550 €/m², à partir de 169 300 €, pour une livraison attendue début 2020. ■

BORDEAUX GINKO - BILOBA - AXANIS

Euratlantique sur ses rails

L'Opération d'intérêt national (OIN) Euratlantique accueillera à terme 50 000 nouveaux habitants et génèrera jusqu'à 30 000 créations d'emplois. Ce projet d'envergure est organisé en plusieurs quartiers identifiés et concentre toutes les attentions. Tour d'horizon de Saint-Jean Belcier à Garonne Eiffel.

BORDEAUX - SILVA - KAUFMAN&BROAD (ART&BUILD, STUDIO BELLECOUR, TECHNIWOOD, INTEGRAL BOIS SYSTEM, SACBA ET ELIOTH).

Euratlantique en impose avec ses 738 hectares sur une partie de Bordeaux, Bègles et Floirac, sur les deux rives de la Garonne. Bordeaux Euratlantique, le grand projet d'aménagement et de développement économique de la métropole va être ponctué de logements, bureaux, locaux d'activités, commerces, équipements structurants et de proximité, espaces verts et un centre d'affaires, pour un total de 16 000 logements, 480 000 m² de bureaux, 140 000 m² d'équipements publics, 50 hectares d'espaces verts, 50 000 m² de commerces, 70 000 m² d'hôtellerie et 160 000 m² de locaux d'activités.

Le premier des volets d'Euratlantique est Saint-Jean Belcier, comprenant le quartier Belcier, celui de Paludate, de l'Ars ainsi que le quartier d'affaire Armagnac pour une superficie de 145 ha. Le secteur réunira un centre d'affaires à vocation européenne, le quartier de la gare TGV, mais aussi un quartier résidentiel où vont s'ériger près de 300 000 m² de logements. Une première phase va comprendre la construction de la MECA, la Maison de l'Economie créative de la culture en Aquitaine, 7 500 logements, ainsi que 90 000 m² de bureaux qui accueilleront à terme près de 15 000 nouveaux salariés. Parmi les principales infrastructures prévues au cours de cette première phase, sont programmés le nouveau pont Amédée Saint-Germain/Armagnac, qui se situera au-dessus des voies ferrées, le futur pont Jean-Jacques Bosc qui reliera Bordeaux et Bègles à Floirac ainsi que trois lignes de transport en commun. C'est dans le quartier créatif de Paludate, rue du Commerce, que Kaufman & Broad réalise, en copromotion avec Aq'Prim la résidence La Cour Ségur, 73 logements à un prix moyen de 4 500 €/m². Les travaux démarrent en mai prochain pour une livraison fin 2019.

BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER
QUARTIER DE L'ARS

QUARTIER SAINT-JEAN BELCIER
LES ANCIENNES HALLES

Sur l'îlot Armagnac, le COL réalise un projet d'habitat participatif de 60 logements en PSLA (2300 à 2 500 €/m² en TVA à 5,5 %) ou en accession abordable (2 600 à 2 900 €/m² en TVA normale, pour une livraison en 2020 : « Il s'agit du plus important programme d'habitat participatif en Nouvelle Aquitaine, explique Imed Robbana (Le Col). Cette démarche est motivée par la nécessité d'anticiper les évolutions de la société et de créer des écosystèmes où le « vivre ensemble » prospère afin de proposer des environnements rassurants pour les habitants. Sur l'ilot K du secteur Armagnac, Icade a été retenu sur un concours de l'opération « 50 000 logements » pour une opération de 64 appartements, dont 35 % à prix maîtrisé, les autres étant en secteur libre. Cette réalisation prendra la forme de deux tours dont une en bois, à proximité du parking silo, le toit de ce dernier servant notamment à accueillir des jardins potagers. La commercialisation débutera en septembre 2019.

Kaufman & Broad réalise le bâtiment phare du futur quartier Amédée Saint-Germain, à 450 mètres au sud de la gare Saint-Jean à Bordeaux. La « Tour Silva » comprendra, l'une des plus hautes tours en bois de France, culminera à une hauteur de 50 m, avec 18 étages pour 200 logements, dont 132 libres (à un prix moyen de 4 500 €/m²) et 35 à prix maîtrisés (3 200 €/m²) ainsi qu'avec 6 000 m² de bureaux. Cette opération est commercialement lancée en juin 2019.

Le périmètre Amédée Saint-Germain comprendra à terme 800 logements, soit 1600 habitants, des commerces, des services et 34 000 m² de bureaux.

Bordeaux Tribequa, projet porté par BNP Paribas Immobilier, Aquitanis et Le Col, représente 7 900 m² de bureaux, mais aussi 533 logements, dont 229 en locatif social et 62 en accession sociale, ainsi qu'un hôtel et des commerces. TRIBECA pour TRI Postal, BELcier et QUArtier déploie une mixité fonctionnelle et joue un rôle structurant au sein d'Euratlantique grâce à sa connexion entre la LGV et le Tram, à seulement 750 m de la Gare Saint-Jean-Belcier (11 mn à pied). Le démarrage des travaux des premiers lots est prévu pour novembre, avec une livraison en décembre 2020.

Saint-Jean-Belcier, c'est aussi le projet de construction d'un immeuble de 50 mètres en structure primaire bois.

De son côté, Eiffage Immobilier (avec Woodeum et 3F), est chargé de réaliser la tour Hyperion, à proximité de la gare Saint-Jean et de la gare LGV. Cette tour en bois massif atteindra 57 m de hauteur et 18 étages pour 243 logements dont 82 dans la tour, 5 000 m² de bureaux, 500 m² de commerces ainsi qu'un parking de 160 places en sous-sol de la tour. Première tour à ossature bois en France, Hyperion est un projet bas carbone grâce à l'utilisation du bois. L'ensemble architectural, dont la commercialisation de 39 logements en accession maîtrisée initiée au dernier trimestre 2017, devrait être livré en janvier 2020 après un démarrage des travaux début 2018.

Avec Les Jardins de l'Ars, depuis la place du Marché jusqu'au boulevard des Frères Moga, c'est une séquence particulière de Saint-Jean Belcier qui s'ouvre, celle d'un quartier construit dans un cadre verdoyant. Parmi les promoteurs à commercialiser une opération dans ce secteur, on peut citer Nexity avec Green Station, Pichet avec Résiden'Ciel ou encore la tour In Nova, neuf étages de bureaux surmontés de sept étages de logements.

Panorama sur Bordeaux

Le second volet est celui de Garonne Eiffel, sur la rive droite de la Garonne, qui mêlera neuf quartiers anciens et nouveaux au sein d'un projet intercommunal. L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les travaux de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Garonne Eiffel », sur les communes de Bordeaux et de Floirac, a été pris le17 juillet dernier. L'objectif consiste à donner une identité à la rive droite de la Garonne. Ce sont 7 500 logements qui devraient être réalisés sur ce site pour 12 500 futurs habitants sur 127 hectares face au fleuve, à quelques minutes en tramway de la gare TGV. À la tête du pont Saint-Jean et le long du Boulevard Joliot-Curie, le Belvédère est le projet phare au cœur de Garonne Eiffel et il accueillera des bureaux ainsi qu'une offre diversifiée de logements, de nombreux commerces et services pour animer le quartier. Premier projet de la ZAC Garonne Eiffel à sortir de terre, le Belvédère s'étendra sur 140 000 m² de surface de plancher à bâtir (dont 71 000 m² de logements et 35 % à caractère social). Le quartier

QUARTIER BORDEAUX BELVÉDÈRE

Bordeaux Belvédère affiche un panorama unique sur la ville de Bordeaux et son fleuve, laissant entrevoir en ligne de mire la célèbre basilique Saint-Michel. Le groupement Bordeaux Belvédère, regroupant Nexity, Altarea Cogedim et Pitch Promotion, est chargé de l'aménagement de ce quartier organisé en « théâtre urbain », avec –entre autres – plus d'un millier de logements prévus, dont 10 % en accession sociale et 5 % en accession abordable, des bureaux, des commerces, des équipements culturels… Le quartier Bordeaux Belvédère bénéficiera d'un nouveau poumon vert de 10 ha et comptera 200 000 m² de toitures végétalisées. Le groupement Bordeaux Belvédère a lancé en juin la commercialisation de la première tranche d'une résidence orientée vers l'accession principale avec BordoNova. Ce programme en TVA à 5,5 % propose 74 logements, du 2 au 4 pièces à un prix moyen de 2 900 € m², parking inclus. Peuvent y prétendre les candidats à l'accession répondant à des conditions de ressources et s'engageant à le conserver pendant 10 ans. La livraison est prévue au cours de l'été 2021. Depuis Septembre, deux nouvelles résidences sont commercialisées par Bordeaux Belvédère : BordoRiva, le plus proche de la Garonne, qui développera 86 logements, du 2 au 5 pièces. Tous les logements bénéficieront de surfaces généreuses (2 pièces de 48 m², 3 pièces de 66 m², de 80 à 140 m² pour les grands logements) avec des terrasses pouvant atteindre 250 m². Le prix moyen, parking inclus, sera de 4 500 €/m². Le second programme est le BordoScena, une résidence de 92 logements du studio au 5 pièces et dont la façade donne sur la place du Belvédère, équipement phare du quartier. Le prix moyen est de 4 500 € le m², parking inclus. Ce beau projet sera livré entre les 3ème et 4ème trimestre 2021. C'est dans la suite logique de ce concept qu'une nouvelle opération répartie en deux bâtiments pour une centaine de logements – du 2 au 5 pièces - sera lancée en septembre 2019, à un prix moyen de 4 500 €/m², parking inclus.

Dans le quartier Deschamps, Belin Promotion commercialise (avec Mésolia notamment pour une quinzaine de logements en PSLA) une opération de 85 logements libres et à prix maîtrisés en première ligne sur la Garonne. La résidence s'inscrira autour d'une école élémentaire et d'une plaine de sport, avec des bâtiments variant de R+3 à R+6, pour une livraison attendue fin 2020.

Le troisième volet, Bègles Garonne, s'étend sur 80 ha sur un kilomètre le long des berges de la Garonne en continuité de Saint-Jean Belcier et constituera la nouvelle entrée Sud de l'agglomération tout en développant l'habitat dans un environnement fait de mixité avec le maintien de TPE et de PME. ■

Les Chartrons prennent le relais des Bassins à flot

A seulement quelques minutes du Pont-Bacalan et du centre-ville, l'opération d'aménagement des Bassins à flot tandis que le secteur des Chartrons développe une nouvelle offre.

Avec la Cité du Vin, les Bassins à flot bénéficient sans conteste d'un phare qui résonnera au-delà de l'écoquartier, de la métropole et de l'hexagone, tant le concept est novateur. Ce geste architectural probablement inégalé et qui évoque un élément liquide en suspension, épouse une courbe de la Garonne, à l'entrée des Bassins à flot. Déjà bien avancé, l'écoquartier des Bassins à flot continue d'alimenter le marché de l'offre de logements neufs à Bordeaux, au cœur d'un ensemble de transformations urbaines. A l'horizon 2025, plus de 700 000 m² de surfaces auront été construites, dont 5 400 logements, une dizaine d'équipements publics de proximité (crèches, écoles, salles associatives, salles dédiées aux seniors ou aux jeunes, gymnase et espaces de jeux de plein air. D'ores et déjà plus de 4 000 logements, dont 60 % en accession libre, ont fait l'objet d'un permis de construire et on estime à 10 000 le nombre d'habitants qui y seront accueillis dans ce nouveau quartier d'ici 2030. Comme la Cité du Vin, le travail architectural sur les bâtiments apporte ici, peut-être plus qu'ailleurs, un signifiant sur l'ancien site industriel, celui-là même qui a accueilli au XIXème siècle de grands navires transportant fruits et céréales dans un environnement bouillonnant.

Si l'aménagement des Bassins à flot touche à sa fin, il reste de belles opérations en cours de commercialisation ou récemment mises en vente. Dans ce secteur, Domofrance a su maîtriser plus de 20 % de la surface constructible du plan d'aménagement d'ensemble. Sur l'ensemble du quartier qui comptera à terme 5 500 logements et 15 000 habitants, le bailleur social produira directement 850 logements dont 700 en locatif et 150 en accession sociale (sous ExterrA par Domofrance). ExterrA par Domofrance réalise la résidence Panorama, autour d'un îlot paysager, pour 50 appartements du 2 au 4 pièces en accession sociale.

Proche des axes de transport

À deux pas des quais, au milieu d'échoppes bordelaises et de l'animation des Chartrons et à proximité immédiate de tous les commerces et services, Vinci Immobilier lance Virtuo, un ensemble de 18 logements, dont 16 appartements et 2 maisons de ville prolongés par des loggias, terrasses ou jardins privatifs, pour une livraison au 2ème trimestre 2020.

Bouygues Immobilier propose la résidence Amoretti, 93 logements, du 2 au 5 pièces, à travers quatre bâtiments de 5 à 9 étages. Sise au cœur du quartier des Bassins à flot, cette résidence sera livrée à partir du 1er trimestre 2020.

Enfin, au pied du pont Jacques-Chaban-Delmas, à proximité des Bassins à Flot, le site de l'ancienne usine Lesieur connaît une transformation urbaine avec la construction de sept îlots sur 26 000 m² pour la réalisation de lofts de haut standing, de chambres étudiantes, de logements en accession, de logements sociaux, de locaux commerciaux ainsi que de places de parking. Ce programme immobilier, dénommé EMBLEM est mené par Cogedim. Situé entre Garonne, Écluse, et Bassins à flot, face aux courbes de la Cité du Vin Quai 56, termine la commercialisation d'EMBLEM qui constitue l'une des dernières opérations d'ampleur sur les Bassins à flot, pour une livraison à partir du 4ème trimestre 2019, non loin de Brazza où le promoteur réalise sa dernière opération.

Une offre quartier des Chartrons

Qui dit Bassins à flot dit évidemment quartier des Chartrons. Marignan poursuit la commercialisation, dans le secteur historique des Chartrons, 27 av. Émile Counord, d'une opération rare, baptisée « Cristal Chartrons », 27 logements et cinq maisons de ville, du 2 pièces au… 8 pièces de 184 m² avec 355 m² de terrasses au 5ème étage ! Le programme est implanté dans le berceau historique des négociants bordelais, dans un environnement calme. La commercialisation se déroule rapidement. Les logements collectifs 2 pièces sont fixés à partir de 258 000 € hors parking et les 4 pièces sont proposés à partir de 480 000 € hors parking. La livraison est prévue au 4ème trimestre 2019. Enfin, en matière d'accession sociale, le COL, avec l'opération Sarah, réalise un projet d'habitat participatif de 25 logements sur le Quai des Chartrons, pour une livraison au cours du 2ème semestre 2020. ■

BORDEAUX - CRISTAL CHARTRONS - MARIGNAN

Dans le « quartier paysage » de Brazza

Au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas, sur la rive droite de la Garonne, le nouveau quartier Brazza représente un maillon essentiel entre le Bassin à flots et le quartier Bastide-Niel.

Depuis le 2 avril dernier, l'enquête publique environnementale sur le quartier de Brazza est close. Cette étape était nécessaire avant d'engager la voie à la réalisation du quartier. Désormais, une nouvelle page va s'ouvrir. Face au quartier des Chartrons et aux Bassins à flot, Brazza, lien entre la Rive Gauche et le quartier Bastide Niel s'étend sur 53 Ha et verra la réalisation de près 5 000 logements – dont 349 échoppes, 2 000 logements sur pilotis et, enfin, 1 350 logements sur la brazzaligne - au cours de la prochaine décennie.

Bordeaux Brazza, quartier paisible implanté au sein d'une vaste peupleraie, s'inspire des rues minérales du projet Niel et des volumes industriels des Bassins à flot. Orienté à l'ouest sur la Garonne, le secteur s'ouvre à l'est sur une voie ferrée, peu utilisée et appelée à devenir, sur le modèle de New York, une « highline » bordelaise. Façonné par Youssef Tohmé et Michel Desvigne, l'enjeu urbain de Brazza consiste à engager une restructuration urbaine au débouché du pont Bacalan-Bastide mais aussi d'améliorer le maillage vers Bordeaux, Lormont et Cenon. Tout va aller très vite désormais. Brazza est une promesse pour Bordeaux, celle d'une production qui permettra de constituer un nouveau quartier de près de 5 000 logements, mais aussi de réaliser à travers cette opération d'aménagement une vitrine de ce que peut imaginer la métropole en matière d'innovation et production de logements à prix abordables.

Habiter autrement

Pour créer et aménager le macro lot Soferti-Garonne, de 31 500 m² pour 51 331 m² de surface de plancher, au sein de Brazza, six opérateurs sont rassemblés autour d'ADIL Sud-Ouest, qui est à la fois coordonateur du groupement et aménageur du macro lot. Ce groupement, baptisé Studio Brazza est composé d'Adim Sud-Ouest (filiale de Vinci), de Kaufman & Broad, d'Eden Promotion, de Crédit Agricole Immobilier, de LesCityZens, de Mésolia Habitat et des NFU (Nouvelles fonctions urbaines). Le projet comprend la réalisation de deux hôtels, des locaux artisanaux, des bureaux, des équipements sportifs et environ 400 logements. Trois « lanières vertes » trameront le paysage du quartier et l'on circulera sur des petites ruelles pavées, à l'instar des échoppes bordelaises. Le logement occupera la moitié de l'espace avec différents modes d'habitations : logements en front de Garonne par Kaufman & Broad, pour un lancement commercial proche, un projet d'habitat participatif avec LesCityZens, du logement social par Mésolia Habitat. Une partie des 26 500 m² de logements seront réalisés par Le Crédit Agricole Immobilier, Eden Promotion, NFU et LesCityZens, sous forme de volumes dits « capables » où les occupants pourront eux-mêmes aménager l'intérieur de plateaux ou maisons, permettant ainsi de réduire le prix de vente au m², jusqu'à 30 % des prix du marché. Les volumes capables (ou à finir) constituent l'une des quatre grandes typologies de bâtiments de Brazza.

Après Quai 54, l'une des premières opérations du quartier Brazza, sur les rives de la Garonne, Altarea Cogedim vient de lancer la résidence Quai 56, une 2ème tranche composée d'appartements de 29 m² à 120 m², du studio au duplex 5 pièces, avec des terrasses jusqu'à 100 m². L'opération prend la forme de huit résidences organisées en petites copropriété de moins de 20 logements chacune.

À 15 mn du centre historique, l'opérateur propose une conception sur pilotis à partir de 179 000 €, pour une livraison prévue au 4ème trimestre 2020.

Outre ces logements, l'autre moitié du macro lot comprendra des équipements ludiques, des bureaux, l'installation d'un hôtel Générator et un parking silo de 550 places. La Halle Soferti, patrimoine emblématique du passé industriel de Bordeaux,

BORDEAUX BRAZZA - HALLE SOFERTI

à la charpente et à la structure exceptionnelles va devenir un pôle d'attraction de ce nouveau quartier, avec un point culminant à 40 mètres dialoguant en vis-à-vis avec la future Cité des Civilisations du vin prévue sur la rive Gauche, sur le secteur des Bassins à flot.

Avec la livraison de l'îlot Soferti, Brazza poursuit sont développement jusqu'aux alentours de 2020. Le quartier est calibré pour accueillir à terme 8 000 habitants, dont 7 000 dans des logements collectifs, ce qui induit la réalisation de maisons mitoyennes sur le type d'échoppes Eiffage Immobilier réalisera 188 logements à travers deux opérations, dont 45 logements libres dans une opération en R+6/R+7 et 68 logements libres avec terrasses privatives au dernier étage dans un bâtiment en R+13. Il faut y ajouter la réalisation de 20 logements en accession intégrés à l'édifice du parking silo. Kaufman & Broad commercialise la résidence Graphik, 60 logements au niveau du Quai de Brazza et du la rue du Queyris, à un prix moyen de 4 400 €/m² pour une livraison au cours du 3ème trimestre 2021. C'est dans ce même secteur que le promoteur réalise la dernière tranche de l'opération Rivéo pour une livraison au 4ème tranche 2019.

Kaufman & Broad vient de lancer la commercialisation de L'Atelier, regroupant 60 logements, du studio au 5 pièces avec de très belles vues sur la Garonne. Sise au bout du Pont Chaban-Delmas, sur le Quai de Brazza, cette opération est commercialisée à 4 400 €/m², pour une livraison au 3ème trimestre 2021. De son côté, Vinci Immobilier va développer un projet comprenant 400 logements, le long de la Brazzaligne, cette coulée verte sur l'ancienne voie ferrée, qui devient un grand espace linéaire sur trois kilomètres, des coteaux à la caserne Niel, sur le modèle de la Highline à New-York. Ce projet le long de la coulée verte, comporte des logements dits capables, des logements haut de gammes et d'autres traditionnels, réalisés dans un esprit « nature.

À souligner la commercialisation par le COL de l'opération Les Jardins Suspendus, un collectif de 20 appartements (8 T2, 5 T3, 5 T4, 1 T5) dans le cadre de la démarche d'habitat participatif, pour des ventes en VEFA et en PSLA, à un prix moyen de 2 500 €/m², pour une livraison au 3ème trimestre 2020. ■

BORDEAUX BRAZZA - QUAI 56 - COGEDIM

J'achète mon 1er logement neuf - **Nouvelle Aquitaine** / Avril 2019

La Rive droite aux couleurs du quartier Bastide-Niel

Lien entre les Bassins à flot et Euratlantique, le quartier Bastide-Niel s'organise autour d'un écosystème original, dans lequel près de 3 400 logements seront réalisés, dont une grande partie orientée vers l'accession classique et l'accession sociale.

Entre Brazza et Cœur de Bastide, Bastide Niel va se déployer sur 35 hectares, et comptera à l'horizon 2028, environ 3 400 nouveaux logements, dont 45 % en accession libre, 20 % en accession aidée, 10 % de PLS et 25 % de PLUS/PLAI. Situé entre la Garonne, l'avenue Thiers et le Quai de Queyries, ce secteur se compose de deux friches ferroviaires et de l'ancienne caserne Niel. Il permettra d'accueillir, dans un environnement où sera aménagé le Parc aux Angéliques, 5 000 habitants environ ainsi que deux groupes scolaires (de 15 et 20 classes), une crèche, un gymnase, un centre de loisirs. Réalisée sous le signe de la mixité, l'opération verra la réalisation de 25 000 m² de commerces, une polarité en termes d'équipements publics d'intérêt d'agglomération (lieu culturel, skate park indoor, pôle d'enseignement supérieur, archives municipales) ainsi qu'une programmation économique avec 30 000 m² de tertiaire et 15 000 m² de locaux d'activités. C'est la SAS d'Aménagement Bastide Niel, outil opérationnel du groupement comprenant Bordeaux Aménagement Métropole (BMA), Aquitanis et Domofrance, qui ont été désigné comme aménageur de la Zac Bastide Niel, avec Winy Maas, (MVRDV) comme architecte urbaniste coordonateur de cette « ville intime ».

De la friche à un écosystème exemplaire

Ce périmètre composé pour l'essentiel de friches ferroviaires et militaires comprendra 15 d'espaces publics à aménager et 20 Ha consacrés aux îlots à bâtir. Il privilégiera les déplacements doux et mettra en place un réseau de chaleur, une couverture des toits et des façades exposés au sud de panneaux solaires ainsi qu'une centrale photovoltaïque. Le projet architectural de 130 îlots est orienté sur des constructions dont les volumétries reposent sur des règles visant à assurer l'ensoleillement ainsi que la ventilation naturelle de l'ensemble des programmes.

BORDEAUX BASTIDE NIEL - ÉCRIN D'ACHILLÉE -LP PROMOTION

Entamé en 2007, le projet a connu une accélération en 2014 avec la signature du traité de concession pour 14 ans. L'année 2016 a connu deux grandes étapes : l'approbation du programme des équipements publics par la ville de Bordeaux, ainsi que l'approbation du dossier de réalisation de la Zac par Bordeaux Métropole, ouvrant la voie à la phase d'aménagement.

La métropole a lancé des projets pilotes, l'objectif poursuivi étant le développement d'opérations exemplaires, s'inscrivant dans la dynamique mise en place par le démarrage de projets tels que Darwin - « l'écosystème de la caserne Niel » - ou les archives municipales. Parmi les projets en cours, celui de l'îlot Queyries couvre une superficie de 2,2 ha pour un ensemble foncier à vocation de logements. Dans le secteur, Kaufman & Broad y réalise une résidence gérée hôtelière de 140 chambres, quatre bâtiments de 60 à 80 logements chacun, en accession libre à 4 700 €/m² (hors parking) et en accession maîtrisée à 3 000 €/m² (hors parking). Le promoteur commercialise la 2ème tranche de la Résidence Riveo, avec des logements libres à 4 800 €/m², pour une livraison fin 2019. L'emplacement, face au Quai Louis XVIII, est l'une des valeurs ajoutées de cette opération d'ampleur, dont l'ensemble comprendra 400 logements, avec une seconde tranche attendue au cours de l'été 2019.

LP promotion réalise L'écrin d'Achillée, 33 appartements, du 2 au 5 pièces duplex, dans le style des façades bordelaises. Une partie des logements bénéficie de la TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 %, à destination de l'accession en résidence principale. La livraison est attendue au 4ème trimestre 2020.

Bastide Niel est aussi un écoquartier qui privilégiera les déplacements doux et mettra en place un réseau de chaleur, une couverture des toits et des façades exposés au sud de panneaux solaires ainsi qu'une centrale photovoltaïque. L'objectif de la Zac est de réaliser des projets exemplaires, à l'instar de l'îlot Queyries, qui couvre une superficie de 2,2 Ha à vocation de logements. Pilotée par la SEM Bordeaux Métropole Aménagement, cet îlot verra la réalisation de 448 logements, dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % en accession modérée et sociale et 45 % d'accession libre, ainsi que des commerces de proximité.

Parmi les opérateurs présents, Marignan lance « Home » un projet particulièrement original, lié à la ferme urbaine Le « Bao-Lab » (cabinet d'architecte King Kong) au cœur de l'écosystème de la caserne Niel.

Celui-ci s'inscrit dans la continuité du collectif Darwin avec une ferme urbaine : des cultures végétales verticales sur 800 m² au sol et plus de 2000 m² déployés. Il s'agira de végétaux comestibles, qui pourront être proposés à la vente aux résidents, aux restaurateurs locaux, aux écoles, en circuit court. Des animations et évènements pédagogiques ouverts seront organisés pour les Bordelais, les écoles… dans un but d'éducation et sensibilisation. L'une des originalités de cette opération consiste dans le traitement des eaux grises qui seront filtrés et réutilisés en irrigation. Le volet habitat de « Home » comprend 77 logements libres et 36 logements sociaux, deux commerces sur 900 m² et un espace associatif sur 1 360 m². Les logements seront connectés afin d'optimiser les consommations des logements et leur confort. Une conciergerie sera mise en place pour les habitants.

Trois types de logements seront proposés dans un but de mixité :

- 29 logements, du 2 au 4 pièces, pour les primo accédants et jeunes ménages actifs à moins de 4 000 €/m² hors parking ;
- des logements, du studio au 3 pièces, pour les investisseurs patrimoniaux ;
- des logements atypiques en étages élevés ainsi que des loft en rez-de-chaussée proposant des grandes hauteurs sous plafonds.

Une étape qui en verra d'autres puisque, rappelons-le, Bastide Niel représente une surface de plancher globale de 355 500 m², dont 70 % sont affectés au logement, pour un total de 146 îlots. ■

ILOT QUEYRIES - MVRDV

VILLENAVE D'ORNON - BIRDIE LODGE - MARIGNAN

Où acquérir son logement dans la métropole bordelaise ?

Ce sont de nouveaux programmes de logements, collectifs ou maisons, qui émergent sur l'ensemble du territoire de la métropole et participent à renouveler l'offre.

À Bègles, la Zac Mairie s'appuie sur le concept de « ville jardin » et s'étend sur 12,5 ha, à travers plusieurs sites, le secteur Calixte Camelle (1,5 ha), le secteur Sécheries (9 ha) et le secteur Chevalier de la Barre (2 ha). Les chantiers de la ZAC Mairie, dont l'aménageur est Aquitanis, comprennent 450 logements, dont 15 % de logements locatifs PLUS, 7 % de locatifs PLS, 12 % d'accession sociale et 66 % d'accession libre, ainsi que des commerces de proximité et des bureaux. Projet urbain singulier et innovant, Les Sècheries est un Parc habité de 9 hectares, où architecture et nature s'imbriquent et présentent un large espace paysager. Ce nouveau projet a pour objectif d'accroître la densité des îlots tout en préservant la biodiversité sur le principe d'un jardin habité. On y trouve Axanis, Bouygues Immobilier, Vinci, Aquitanis ou encore ID&AL groupe et Aquipierre qui y ont réalisé le fameux programme Origami. Par exemple Icade commercialise Oak Park, à proximité du tram et du parc de Mussonville, pour une livraison à partir du 1er trimestre 2020. Icade toujours lance un nouveau programme proche du quartier Mairie, proche de l'arrêt « La Belle Rose » dans le périmètre Euratlantique. Prénommée « Le Jardin », cette opération, située en secteur diffus, se compose de trois petits bâtiments, pour un total de 51 logements, autour d'un jardin central. En raison de son implantation en zone ANRU, les primo-accédants peuvent bénéficier d'une TVA à 5,5 %. Un T2 Bis de 49 m² est commercialisé à partir de 189 000 € en TVA normale. Les travaux devraient démarrer à l'automne 2019 pour une livraison le 1er semestre 2021.

À Bègles l'écoquartier Terre Sud représentera au final 1 200 logements – répartis entre logements sociaux, en accession et en secteur libre - qui seront réalisés sur un territoire de 26 hectares, les 30 hectares restants étant dédiés aux espaces verts, aux espaces d'agrément et aux aires de jeux. La particularité de cette opération d'ensemble conduite par Domofrance est de constituer un ensemble de bâtiments basse consommation, émaillé de parcelles réservées aux jardins familiaux et au maraîchage de proximité, tout en y intégrant des déplacements doux interconnectés comme le vélo, le tram ou les cheminements piétons. Parmi l'offre existante, Belin Promotion livrera au 4ème trimestre 2020 la résidence Arnaga, 21 logements du T1 au 4 pièces, pour un prix moyen, parking inclus, de 4 500 €/m². Côté accession sociale, exterrA par Domofrance commercialise la résidence Epilobes à Bègles, sur l'Ecoquartier Terre Sud, pour une opération de 56 logements du 2 au 4 pièces en VEFA. Enfin, Axanis est présent à Bègles Mairie avec l'opération Les Petits Ruisseaux, 15 logements en habitat participatif. Quant à Mésolia, c'est avec l'opération Kalistos 2, Zac du Centre Ville qu'il propose 20 logements en PSLA, entre 2 500 et 2 700 €/m², pour une livraison fin 2020.

On découvrira une offre étoffée à Villenave d'Ornon, où Marignan réalise une opération autour du Domaine de Geneste, dans le quartier de Courréjan, avec le programme « Birdie Lodge », 75 logements répartis de façon aérée par des petites unités de huit à dix logements en rez-de-chaussée et 1er étage. Petit clin d'œil : la résidence donnera sur le futur golf et proposera des casiers à destination des golfeurs. Le 2 pièces de 42 m² est commercialisé à partir de 186 000 € et le 3 pièces de 66 m² l'est à partir de 248 000 €. Les travaux sont en cours pour une première livraison au 3ème trimestre 2019.

Avec « Garden VO », Aqprim réalise 56 maisons de ville, du 3 au 5 pièces, avec une particularité, celle des Expressiv', des packs proposés par le promoteur (pack logement connecté avec Legrand, pack paysager avec des ambiances végétales, pack décoration avec l'aide d'une décoratrice d'intérieur…).

Les toitures en sheds ou à 2 pans asymétriques rappellent avec élégance l'histoire du site. Aqprim a conclu un partenariat avec la société Inélia spécialisée dans la production et le stockage d'énergie, une solution proposée aux acquéreurs. Les maisons de Garden VO se commercialisent entre 320 000 et 450 000 €, pour une livraison au 1er semestre 2021. De son côté LP promotion développe la « Résidence Novellia », 65 appartements, du 2 au 4 pièces, à proximité du Parc de Mussonville. Les appartements sont commercialisés à partir de 192 900 €, pour une livraison au 2ème trimestre 2021. Quant à Icade, il proposera à partir de septembre 2019 une opération assez originale en R+1, composée de 16 maisons, du 2 au 5 pièces, côté route des Pyrénées, dans un environnement calme. Ce type de logement recherché propose 2 pièces de 45 m², le 3 pièces de 67 m², le 4 pièces de 85 m² et le 5 pièces de 96 m², avec un garage (à partir du 4 pièces), un bout de jardin et un portail sécurisé pour l'ensemble des logements. Le 3 pièces est commercialisé à partir de 280 000 €. On pourra enfin citer ADI qui, avec « Le M », réalise une opération de

VILLENAVE D'ORNON - GARDEN VO - AQPRIM

LORMONT - LES PARISIENNES- LP PROMOTION

52 logements, dont 14 en accession libre, à partir de 3 900 €/m², pour une livraison au 1er trimestre 2021.
Sur la proche commune de Latresne, Safran Immobilier propose 44 logements en secteur libre avec Les Jardins de Janette, à proximité de l'hyper centre et de Bordeaux, pour une livraison en 2020.

De Lormont à Mérignac

A Lormont, Belin promotion propose « Volubilis », un programme à proximité du Vieux Lormont. Cette résidence de 97 logements, du studio au 5 pièces duplex, face à la station de tramway Lauriers (Ligne A), dans le cadre du renouveau de la rive droite de Bordeaux, pour une livraison prévisionnelle au 4ème trimestre 2021. Toujours à Lormont, Cogedim lance une nouvelle opération, baptisée « Les Berges de l'Hermitage », Chemin de Lissander, Quai de Brazza, dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée par Clairsienne. En rive de Garonne, cette opération comprend 60 logements en accession, répartis sur deux immeubles, du 2 au 5 pièces, avec quelques duplex. Le prix moyen est de 3 850 €/m² parking inclus, pour une livraison attendue en septembre 2021. Cogedim y réalise également la résidence « Fontbelleau », sur un terrain planté d'arbres centenaires et d'espaces boisés. C'est là que se dressera notamment une résidence de 70 appartements pouvant bénéficier d'une TVA à 5,5 % (sous conditions), avec des 2 pièces à partir de 126 000 € et des 3 pièces à partir de 179 000 €. La livraison de ce bâtiment de forme cylindrique est attendue pour le 4ème trimestre 2022.
À Talence, Safran Immobilier commercialise « Les Jardins de Médokine», 136 logements – dont 91 libres - réalisés avec Domofrance sur le site de l'ancienne salle de concert. Ce programme qualitatif va comprendre un volet paysagé dont des façades végétalisées. L'ancienne conciergerie, un immeuble de pierre, sera conservée et transformée en bureaux dans un esprit de mixité. La livraison est attendue en 2021. En matière d'accession sociale, Axanis, réalise 12 logements dans le cadre d'une opération d'habitat participatif du côté de la Médokine. Toujours à Talence, c'est avenue Leysotte que Belin Promotion réalise une opération au sein d'un parc de 1,5 ha - comprenant une maison de maître en pierres blanches bordelaises - pour y réaliser une résidence ultracontemporaine de 26 logements, du T1 bis au 4-pièces avec des prestations comparables à celles de Palais Galia. Signée par le cabinet RCR Artotec (Prix Pritzker 2017), la résidence est commercialisée à un prix moyen de 5 400 €/m² et sera livrée au 4ème trimestre 2020. Cogedim propose une opération dénommée Iconic à Talence, dans le secteur de la clinique Bagatelle, pour 200 logements, des 2 et 3 pièces, avec quelques grands logements au dernier étage. La livraison est attendue pour la fin 2021.
Sur la commune de Pessac, le Plan Campus Bordeaux va se poursuivre jusqu'en 2020, sur le secteur des Sciences Humaines et Sociales du campus Pessac Talence Gradignan, dont le patrimoine immobilier d'environ 75 000 m², entrera bientôt dans une phase de réhabilitation. Belin Promotion commercialise, du côté du Campus de Talence, la résidence Un Jardin en ville, 27 logements, du 2 au 4 pièces, sis dans un cadre verdoyant et calme, au prix moyen de 4 200 €/m², pour une livraison au 1er trimestre 2020.
Aquitaine Développement Immobilier livrera au 4ème trimestre 2020 une opération de 8 à 10 logements familiaux sous forme de maisons de ville de 4 et 5 pièces avec des terrasses orientées Sud-Ouest, près du secteur du Parc de Bourgailh. Ces logements sont commercialisées à partir de 4 100 €/m². ADI est également présent à Pessac pour une opération de 20 logements familiaux à proximité de l'hôpital Haut-Levêque, pour une livraison au 3ème trimestre 2021.
À Bruges, il y a bien évidemment l'aménagement de la Zac des Vergers du Tasta, qui comprendra à terme près de 1 650 logements, dont 450 logements sociaux, et est destiné à recentrer l'urbanisation à l'intérieur de la rocade et à l'orienter vers une démarche de développement durable. Lamotte Promoteur et Bordeaux Montesquieu commercialisent une centaine de logements destinés aux accédants sur cette ZAC. Avec le parc Ausone, c'est un autre projet d'aménagement qui se développe à proximité du centre-ville de Bruges. À proximité du tram-train de Médoc, station Ausone, cette opération, aménagée par Fayat Immobilier couvre 12 hectares, entremêlés d'une prairie, d'un bois de vieux chênes, de noues paysagères et de jardins filtrants…En copromotion avec Fayat, Marignan poursuit la commercialisation de l'opération « Imagin », en cours de travaux, avec 85 logements collectifs mais aussi 7 maisons T4/5 à partir de 392 000 €. Les appartements, T3, T4 et T5 sont disponibles à partir de 3 650€/m² parking inclus. Le programme est livré est en deux tranches, pour des premières livraisons au 4ème trimestre 2019.
Au Sud de Bruges, sur la commune Le Bouscat, Aqprim commercialise « Le Carré Solaris », 10 maisons de ville du 3 au 5 pièces, avec la possibilité de personnaliser son logement (via les Expressiv' d'Aqprim). Le budget est compris entre 450 000 et 550 000 € et la livraison attendue au 4ème trimestre 2021. Kaufman & Broad y propose « Pierre Ier Héritage », Boulevard Pierre Ier, 67 logements en secteur libre à un prix moyen de 5 100 €/m², pour une livraison attendue au 4ème trimestre 2020.
Aquitaine Développement Immobilier y développe « Le Méridiem », une opération intimiste de 14 logements constituée de grands logements, du 2 au 4 pièces, à partir d'un prix moyen de 4 650 €/m², pour une réception au 2ème trimestre 2020. Enfin, « Feeling B », l'opération de Crédit Agricole Immobilier, située au cœur de ville, propose des 2 pièces à partir de 206 000 €, pour une livraison au 4ème trimestre 2020.
À Mérignac, 2ème ville de Gironde et 3ème ville d'Aquitaine avec 67 000 habitants, un panel d'offre de logements s'offre aux futurs accédants ou investisseurs. La Zac « Centre Ville », piloté par Bordeaux Métropole Aménagement, s'étend sur un territoire de 3,5 ha afin de proposer une offre diversifiée de logements tout en redynamisant le commerce et en apportant une dimension paysagères des espaces

LE BOUSCAT - LE MERIDIEM - ADEIMMO

BRUGES - IMAGIN - MARIGNAN

MÉRIGNAC - KYMA - AQPRIM

publics et privés. Belin Promotion a dévoilé, en septembre 2018, le projet de résidence Mandala, 26 logements, du 2 au 4 pièces avec villa sur le toit, en centre-ville de Mérignac. Cette opération est commercialisée à 4 400 €/m² parking inclus, pour une livraison au 4ème trimestre 2020.
Adevim Aquipierre va réaliser Aparté sur la commune de Mérignac, 51 Av. de la Libération pour 8 logements, à un prix moyen de 5 075 €/m² et une livraison attendue au 4ème trimestre 2019.
Kaufman & Broad étudie actuellement une opération ambitieuse dans le cadre des « 50 000 » à Mérignac, pour un lancement commercial en 2020. Aqprim propose l'opération « Kyma », avenue de l'Yser, pour 29 logements, du studio au 5 pièces, avec une architecture élancée sur 3 étages et couronnée d'un dernier niveau formé par des logements en duplex. Les grands appartements en duplex profitent de grandes terrasses. Au rez-de-chaussée, les appartements sont traversant avec un jardin privatif côté parc. La livraison est attendue pour décembre 2020. Enfin, la nouvelle résidence Arboresens, six bâtiments de 2 à 4 niveaux, du studio au 4 pièces, est une nouvelle opération proposée en copromotion par Nexity et Eiffage Immobilier, pour une livraison au 1er trimestre 2021. ■

Et dans Bordeaux…

BORDEAUX - NEW PLUME - AQUIPIERRE

La métropole bordelaise est riche d'une offre diversifiée de logements, maisons et collectifs, tout comme les projets d'aménagements qui structurent en partie le marché. Pour autant, il ne faut perdre de vue que la majorité des logements neufs sont réalisés dans le secteur diffus. Aquipierre réalise « New Plume », 18 rue des Cordeliers, pour 12 logements du studio au 5 pièces (dont 2 lofts). Cette ancienne imprimerie sera entièrement restauré et la façade pierre ravalée. Le prix moyen est de 6 124 €/m² pour une livraison au 2ème trimestre 2020. Kaufman & Broad a lancé en avril 2019 une opération au 86, Bvd Godard, non loin de Pierre Ier Héritage, 70 logements à 5 200 €/m² et 22 lots en accession maîtrisée à 3 000 €/m², pour une livraison au 2ème trimestre 2021. ■

Bassin d'Arcachon : un marché si spécifique

Après la fin des grands projets, le marché du Bassin d'Arcachon connaît un passage teinté de morosité. Pourtant, une nouvelle offre se fait jour.

GUJAN-MESTRAS - HORIZON NACRÉ - ID&AL GROUPE

Entouré de pins, le Bassin d'Arcachon est un petit miracle ouvert sur l'Océan Atlantique, une mer intérieure à échelle humaine. Autour d'Arcachon, ville centre, se dresse des kilomètres de sable et de plage, tantôt lovés en plein centre-ville, tantôt léchant l'ambiance de jardins maritimes. Nervure à proximité des commerces et des restaurants du centre, la promenade du Front de Mer la plage d'Arcachon s'étend sur quelques 800 mètres et rappelle l'histoire de ce lieu où thalassothérapie, climatothérapie et thermalisme firent les beaux jours d'Arcachon dès le 18ème siècle, ce territoire devenant une commune à part entière par décret de Napoléon III en 1857.
Le marché du Bassin reste un marché spécifique comme le sont les zones littorales, c'est-à-dire avec plus de résidences secondaires, des résidences de tourisme et une demande locations saisonnières. Selon l'OISO, l'activité a connu au 4ème trimestre 2018 un recul qui n'a fait que confirmer une année morose. Avec 40 % de baisse des ventes en un an (254 au 4ème trimestre 2017 pour seulement 134 au 4ème trimestre 2018). Le marché est en outre peu alimenté, avec 102 mises en vente au dernier trimestre contre quasiment le double un an avant. Malgré des prix en progression (4 215 €/m² hors parking contre 4 074 €/m² au 4ème trimestre 2017), les investisseurs restent majoritaires, privilégiant l'aspect patrimonial. Dans ce contexte, la moitié de l'offre est supérieure au prix moyen des ventes. Si de nouvelles opérations étaient proposées sur le marché, elles permettraient probablement d'élargir l'éventail de l'offre.

Une offre bien répartie

Bonne nouvelle ! L'offre revient sur la commune d'Arcachon avec Cogedim qui lance, rue Georges Méran, une résidence de 98 logements, nommée « La Belle Saison ». Il s'agit de trois bâtiments pouvant être qualifiés « d'hôtels particuliers », en forme de villa avec entrée indépendante, dans un front de rue. Il s'agit d'une approche architecturale dans le style arcachonnais avec des avant-toits et l'utilisation de briquettes. Du studio au 4 pièces, la résidence dévoile de petits jardins et répond à une demande de résidence principale, mais aussi secondaire ainsi qu'à des investisseurs patrimoniaux. Le prix moyen (parking inclus en sous-sol) est de 5 400 €/m² pour une livraison au 4ème trimestre 2022.
Le Bassin d'Arcachon déploie un chapelet de petites communes très actives avec une offre de logements adaptée. À la Teste-de-Buch, IDEAL Groupe livrera au 4ème trimestre 2019 l'opération So'Dune, une petite opération qualitative de 11 logements dans le secteur du golf international du Pila, dont 7 maisons de 3 et 4 pièces et d'appartements requalifiés, pour un prix moyen de 4 500 €/m² parking compris pour les appartements et 4 600 €/m² pour les maisons, au cœur d'un cadre paysagé boisé.. A noter que le promoteur Aquipierre lance son nouveau projet Le Parc de la Séoube, au milieu d'un parc paysagé de 5 hectares avec 69 logements, composés d'appartements et de villas dans le style traditionnel du Bassin, à quelques minutes du centre-ville en vélo.
Sur la commune de Gujan-Mestras, ID&AL Groupe propose la résidence « Grand Angle », pour secundo accédants et seniors notamment. L'opération de 15 logements, du 2 pièces au 5 pièces duplex, est sise en secteur diffus, à un prix moyen de 4 200 €/m² pour une réception au 1er trimestre 2020. De son côté LP Promotion propose « Horizon Nacré », 41 appartements, du 2 au 4 pièces, au 131 Cours de Verdun. Elle est située à 650 du front de mer et à 700 du centre-ville. Les appartements sont commercialisés à partir de 199 900 € pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2021.
Enfin, à Marcheprime, à mi-chemin entre Bordeaux et le bassin d'Arcachon, Axanis réalise une opération d'aménagement avec la réalisation de 28 logements en accession sociale, à seulement 20 minutes de la Gare de Saint-Jean, pour une livraison début 2020.
En s'éloignant du Bassin d'Arcachon, c'est a Belin-Beliet, proche du Parc naturel régional des Landes de Gascogne, que Sefiso Atlantique réalise 24 maisons individuelles modulables du 3 au 5-pièces, à partir de 164 000 €, avec jardin de 300 m2 et parking. ■

Sud Aquitaine : un marché stable et diversifié

Le marché du Pays Basque et du Sud des Landes reste actif et équilibré, avec de nombreux lancements d'opérations.

Quel autre territoire réunit autant d'atouts que le Sud Aquitaine ? Entre une zone océanique, un climat subalpin et un climat méditerranéen tempéré, entre le piémont pyrénéen au nord, la montagne au sud et ses 32 km de côte au fond du golfe de Gascogne à l'ouest, avec son climat doux et clément, le Pays Basque continue d'attirer et, au-delà, le Sud Aquitaine, qui va de Capbreton à la Communauté d'agglomération du pays Basque en passant par l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes. Sur le plan démographique et économique, faut-il rappeler que le territoire de Côte Basque Adour est la deuxième agglomération de Nouvelle-Aquitaine par le nombre de ses habitants derrière la métropole bordelaise et que le Pays Basque a enregistré 13 500 habitants supplémentaires en 5 ans. Avec près de 50 000 entreprises, le tissu économique est actif : 82 % des établissements créés en 2014 étaient toujours actifs en 2017 et le taux de chômage, en baisse, est en deçà de la moyenne régionale et nationale.

Côte Basque Adour au centre des attentions

Le dernier trimestre 2018 a redonné du souffle au marché du logement neuf en Sud Aquitaine. En effet, le 4ème trimestre a été dynamique selon l'OISO avec un total de 439 ventes. Pour autant, l'année s'est conclu par une baisse d'activité, en recul de 16 %, qui s'explique notamment par une baisse de « l'alimentation du marché », 1 569 mises en vente, soit 300 logements de moins qu'en 2017 : « Le tassement des ventes est logique, analyse Pascal Thibaut, représentant la FPI pour le Sud Aquitaine. Fort heureusement, le dernier trimestre a contrasté avec le reste de l'année, après une baisse des mises en vente et, au moins jusqu'au 3ème trimestre, avec une poursuite de l'inflation des prix ». L'offre disponible est clairement impactée et se maintient à 5 mois de stock théorique. Les investisseurs continuent d'être minoritaires dans les ventes (44 % des ventes en 2018), malgré un zonage du dispositif Pinel qui lui est favorable, de nombreuses communes se situant en B1 : « Certes, ce niveau peut paraître faible, mais il est en réalité satisfaisant dans un contexte de baisse de la rentabilité, notamment en raison de la loi Elan, poursuit pascal Thibaut. Le marché est en fait équilibré et diversifié avec une forte proportion d'acquéreurs en résidence principale ». Quant aux prix du marché, ils ont tendance, au 4ème trimestre, a légèrement baisser, à 3 919 €/m² hors parking.

Néanmoins, sur l'année 2018, ils restent affichés à la hausse, tandis que les prix de l'offre sont constant, entre 4 000 et 4 130 €/m².

En Sud Aquitaine, un secteur se démarque clairement des autres, celui de Côte Basque Adour, qui concentre 77 % des ventes en 2018 contre 60 % l'année précédente, une tendance qui se vérifie en matière de mises en vente et d'offre en cours de commercialisation.

Le secteur du BAB reste donc le plus actif et où le nombre de ventes a progressé entre 2017 et 2018, les autres marchés de ce périmètre restant stables. Certes, un marché de report existe comme le souligne Pascal Thibaut : « Une forme de relais a été pris dans le sud des Landes comme dans le secteur de Maremne, Seignanx ou Capbreton ». Pour autant, la part de ce marché de report du Sud Landes est en baisse et ne représente plus que 32 % des ventes en Sud Aquitaine et 35 % des mises en vente.

BAYONNE - VILLA GARDÉNIA - AEDIFIM

Tour d'horizon

Dans le Pays Basque, à Anglet, où la modification du PLU vise à mieux maîtriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets, tout en encadrant les droits à bâtir, plusieurs projets sont en cours. Aedifim réalise « Villa Gardénia », une petite résidence proche de la mairie composée de 12 logements, à un prix moyen de 5 500 €/m², parking compris, pour une livraison début 2021. Kaufman & Broad lance en ce mois de mai « Le Millésime », 60 logements dont 36 en secteur libre, à un prix moyen de 4 300 €/m², parking compris, pour une livraison au 3ème trimestre 2020. Le promoteur immobilier réalise également une autre opération baptisée « Le Domaine des Dryades », 84 logements dont 50 libres, presque entièrement commercialisée, à un prix moyen de 4 700 €/m² pour une réception au 4ème trimestre 2019. À noter que Seixo Habitat vient de mettre à l'offre une toute nouvelle résidence, « Les Terrasses du Maharin », avec le 2 pièces à partir de 205 000 €, pour une livraison attendue en décembre 2020. C'est aussi AFC Promotion qui lance « Le Sunrise », dans le quartier Chiberta.

A proximité d'Anglet, Bayonne joue plus que jamais un rôle de locomotive avec une offre assez diversifiée. Aedifim livrera au 2ème semestre 2021 la résidence « L'Essen'ciel », à proximité de l'avenue Foch pour 14 logements à un prix moyen de 5 200 €/m², parking compris, pour une livraison au 2ème semestre 2021. Kaufman & Broad propose, Chemin du Moulin de Habas, sur les hauteurs de Bayonne, avec Le Clos Andorra, 85 logements libres à une moyenne de 3 750 €/m², pour une livraison au 2ème trimestre 2020. Seixo Habitat y réalise la Résidence Iguzki, où le 3 pièces de 66 m² environ avec terrasse et parking est commercialisé à partir de 217 000. Toujours à Bayonne, le promoteur propose Les Fleurettes, avec un 3 pièces à partir de 185 000 €. À Saint-Pierre d'Irube, Aedifim livrera en 2021 « Domaine Gailurra », 30 logements, à un prix moyen de 3 700 €/m², parking compris. Quant à Sefiso Atlantique, c'est à Urt, à proximité de Bayonne, qu'il propose la « Résidence Jardins d'Ahurti », composée de 20 logements en R+1 avec terrasses ou jardins privatifs, avec le 2 pièces à partir de 121 000 € et le 3 pièces à partir de 153 000 €.

ID&AL groupe vient de remporter un concours au Boucau pour une opération qui sera proposée en septembre 2019 pour une réception en 2021.

Sur la commune de Lahonce, tout proche de Bayonne, Kaufman & Broad met en vente la résidence « Le Pilatrio », Chemin du Pilas, le long de la Doure, pour 45 logements libres à un prix moyen de 3 200 €/m², parking compris, pour une livraison au 4ème trimestre 2020. A noter que cette opération comprend 3 logements à prix maîtrisés. Bouygues Immobilier poursuit la commercialisation du programme Oreka, au cœur d'un écoquartier, avec le 3 pièces à partir de 199 500 €, pour une livraison au 2ème trimestre 2020.

Sur la Côte, l'attrait de Biarritz se confirme. Kaufman & Broad démarre le chantier de l'opération « Le Charleston », rue de l'Estagnas, à proximité des plages, et pour laquelle quelques logements sont encore commercialisés, à un prix moyen de 5 700 €/m², pour une livraison au 1er trimestre 2020. C'est sise avenue de Grammont que le COL va mettre sur le marché une opération avec une partie de logements en OFS (Organisme de foncier solidaire) : sur les 35 logements collectifs, 12 seront ainsi commercialisés à 2 400 € le m² habitable (les autres étant des logements locatifs) pour une livraison attendue au 2ème trimestre 2020. Ainsi, un 3 pièces à 160 000 € donnera lieu à une mensualité sur le bâti de 595 € (avec 8 000 € d'apport et un prêt de 25 ans à un taux de 2,50 %) et un loyer sur le terrain de 144 €, soit une mensualité de 739 € pour l'acquéreur. Entre Saint-Jean-de-Luz et Hendaye, à la limite d'Urrugne et de Ciboure, Sefiso Atlantique dévoile « Résidence Borgadain Bizia », 22 appartements composés de 2 et 3 pièces avec des jardins privatifs, terrasses, parkings et celliers.

C'est sur la commune de Bidart que l'opérateur Aqprim réalise « Leku Ona », une résidence intimiste qui conserve les codes architecturaux de l'etxea (maison typique du Pays Basque) pour des logements T3 bis au T4, dévoilant un extérieur sous forme de balcons, terrasse ou jardin, à 500 mètres de la plage du Centre. La livraison est prévue pour le 3ème trimestre 2020.

Sur la commune d'Espelette, le COL va réaliser 5 logements en OFS dont le 4 pièces de 83 m² habitables est proposé à 165 000 € en bâti (TVA 5,5 %) et la mensualité de terrain à 89 €. Aedifim y sera également présent à partir de juin 2019 avec « Karrika Landa » , 24 logements et des terrains à bâtir, à une moyenne de 3 000 €/m², pour une livraison au 1er semestre 2021.

On retrouve Axanis proche d'Ustaritz, à Jatxou, avec le lancement de Baratxartea, 25 logements en maison individuelle et collectif, en PSLA, dans le style des grandes maisons basques, à 2 600 €/m², pour une livraison en 2020. Aedifim y réalise, pour le 1er trimestre 2020, le Domaine Artzainak, 35 logements libres collectifs et des maisons jumelées, à 3 000 €/m², hors parking.

A noter, enfin, que le Sud des Landes reste attrayant et doit faire face à une demande récurrente. De son côté, ID&AL Groupe commercialisera à Tarnos une résidence de 25 logements en secteur diffus au cours de l'été 2019, à 3 600 €/m², avec réception annoncée en 2021. ■

ANGLET - LES TERRASSES DU MAHARIN - SEIXO HABITAT

Le logement du futur amorce la mutation de l'habitat

par Lucie Montagne

Il ne s'agit ni d'une lubie ni du caprice d'une poignée d'industriels ou de promoteurs en mal de marketing. Evoquer le logement du futur, c'est prendre en compte la transition énergétique – et donc la raréfaction des ressources –, les changements de modes de vie, avec, notamment le vieillissement de la population, le tout dans un environnement technologique qui permet de nouvelles approches.

Avant d'évoquer le logement du futur, dressons le constat. Dans son rapport sur l'évolution de l'habitat en 2050, l'Ademe fournit quelques pistes : la France compte aujourd'hui 64 millions d'habitants, dont 56 % en maison individuelle, avec une moyenne, bon an mal an, de près de 300 000 logements construits et un peu moins de rénovations.

En 2050, c'est-à-dire dans moins de deux générations, la population atteindra 72,3 millions d'habitants en France dont 60 % résideront en logements collectifs, dans un environnement où tous les bâtiments existants auront dû être rénovés. Entre ces deux points du curseur, nous seront passés d'une consommation moyenne par logement de 190 kWh/m²/an à 75 kWh/m²/an. Cette inévitable mutation de l'habitat sera le produit d'autres mutations déjà bien engagées. La population va vieillir dans des proportions plus importantes que jamais et elle aura besoin de logements adaptés, accessibles, équipés pour adapter sa perte d'autonomie, voire médicalisés, avec, à la clé une forte croissance, déjà observable, des services à la personne.

De plus, la taille des familles évolue, notamment face au phénomène de recompositions, avec des mobilités accrues et il semble évident que ce que l'on nomme « pratiques solidaires » se développera, notamment en raison de la fragilité financière d'un certain nombres de résidents. Dans ce cadre, et c'est déjà le cas parfois en matière d'eau et d'énergie, l'habitant a besoin d'interagir avec son logement pour contrôler et réguler ses consommations. Intervient alors une mutation qui est désormais incontournable, celle de la modification des climats, avec le réchauffement entre autres provoqués par nos logements.

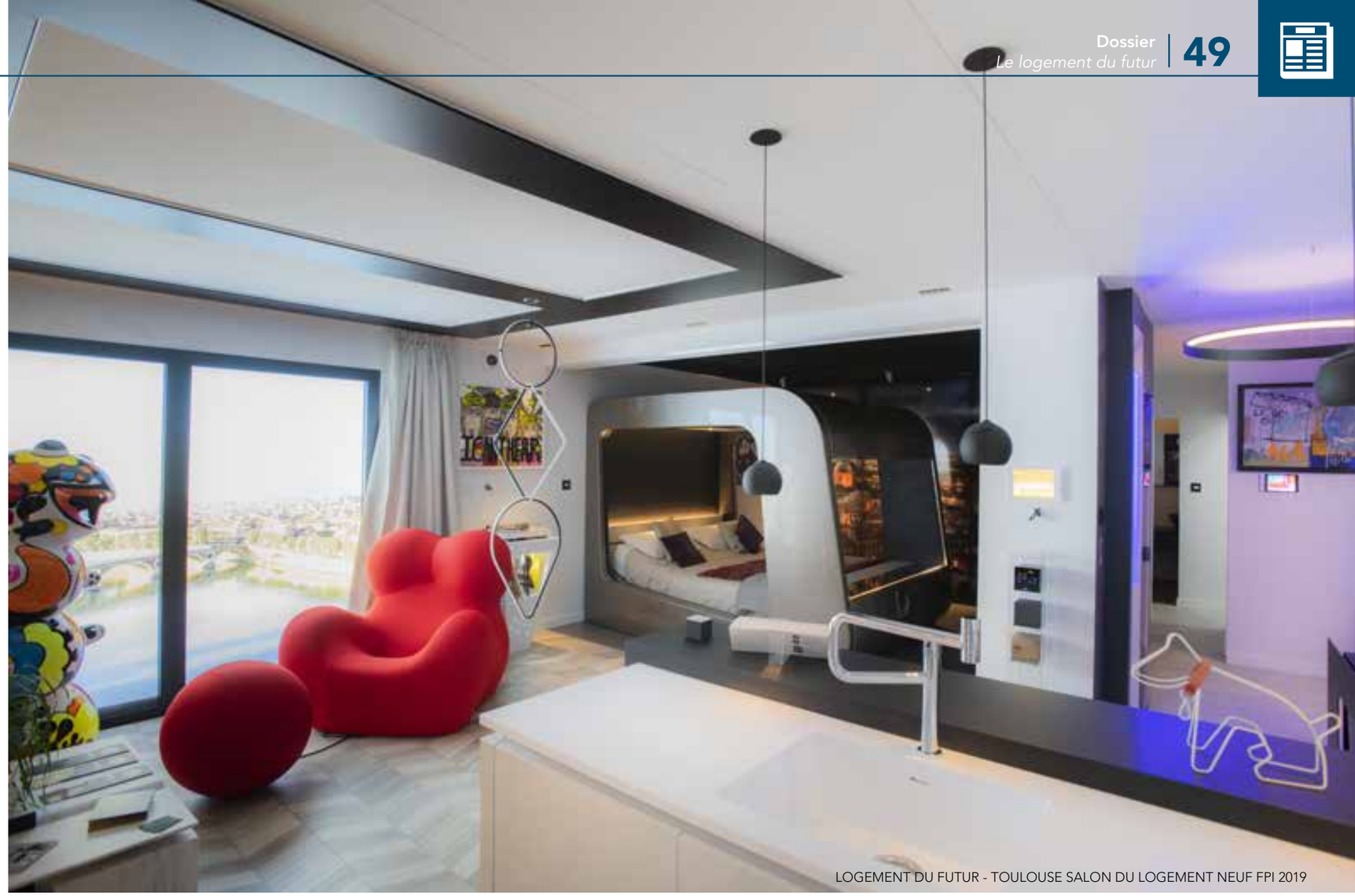
Ce constat impose de maîtriser, modifier, repenser le chauffage, la climatisation, l'électricité, par des modèles constructifs adaptés et des matériaux plus performants. Adapter le logement et donc parler d'habitat du futur nécessite d'aborder plusieurs approches simultanées comme le souligne le rapport (2017) du Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France : « C'est en fait aborder l'habitat universel : un concept qui devrait, à la fois être un habitat pour tous, quelle que soit sa situation (jeune, vieux, personne handicapée, en perte d'autonomie…) ; faciliter le maintien à domicile ; faciliter le lien social et le vivre ensemble ; éviter la stigmatisation ; faciliter le parcours résidentiel et donc de vie ».

Logements connectés et équipements partagés

Comme le souligne le rapport de l'Ademe, la connectivité va permettre la régulation des consommations énergétiques des logements et des équipements, le pilotage à distance de certains fonctions (chauffage, climatisation, protections solaires…), mais aussi le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite.

À la possession prendra peut-être place le service et la mutualisation des espaces et des équipements, avec des lieux communs (buanderies, cuisines…) tandis que le bâti neuf prendra – et c'est déjà en partie le cas – de plus en plus compte des changements climatiques pour lutter contre les fortes températures avec la résorption des îlots de chaleur. L'appartement du futur sera à énergie positive, avec une mutualisation des productions et des équipements, comme le partage des surplus de chaleur et d'électricité produites entre bâtiments connectés.

SMART HOUSE



LOGEMENT DU FUTUR - TOULOUSE SALON DU LOGEMENT NEUF FPI 2019

Les appartements seront modulables et faciles à reconfigurer, tiendront compte de l'environnement en privilégiant l'éclairage naturel, le rafraîchissement passif, mais aussi des protections solaires produisant de l'électricité.

Le contrôle des usages de consommations, comme avec des capteurs intégrés permettant des régulations automatiques, seront généralisés. Tout ne se fera pas en un jour, mais la direction est d'ores et déjà prise.

Le logement social s'y met

Loin d'être l'apanage d'une partie élitiste de la construction, le logement du futur concerne tous les segments de l'habitat. Un exemple ? En septembre 2017, le colloque « Humaniser la Ville. L'habita(n)t 3.0 », organisé à Toulouse par Patrimoine SA Languedocienne, s'est penché sur les usages du numérique dans le logement de demain. Eric Sadin, écrivain, philosophe et enseignant, invité du colloque avait bien résumé l'enjeu : « Le logement social suppose une attention particulière aux questions éthiques, politiques, sociétales. Concertation, partage d'opinions et décisions prises en commun sont plus que bienvenues en matière de numérique dans ce secteur ». Une enquête menée auprès des habitants du parc de Patrimoine SA recoupe bien certains des enjeux précédemment

soulignés, que résume bien, Noah, cet enfant de 12 ans : « Il faudrait des compteurs pour savoir combien d'eau et d'électricité on a consommé dans le mois et ainsi pouvoir se réguler ». L'approche du logement du futur, et ici en l'occurrence logement social, est d'autant plus intéressante et pertinente dans la métropole toulousaine où la collectivité s'appuie sur un laboratoire des usages.
À la question de savoir si le numérique dans le logement social est « utile ou futile », Xavier Denis, responsable transformation Digitale du réseau Batigère, répond : « Le numérique est un moyen d'imaginer un circuit d'informations cohérent, en temps réel, entre tous les acteurs qui participent à la résolution d'un problème, même lorsqu'ils ne sont pas concernés à un instant T ; il permet une traçabilité complète entre tous les acteurs qui parlent ainsi le même langage ».
Et c'est Pascal Barbottin (Directeur Général de PATRIMOINE et du Groupe Midi Habitat SA) qui rappelle la condition centrale du développement du logement du futur : « Le sujet du numérique est indissociable du sujet humain. La digitalisation doit se faire avec nous, avec tous ceux qui participeront et au profit de l'ensemble de nos locataires ».
Si le logement social est aussi avancé dans sa réflexion que le secteur privé, les chercheurs et les industriels, c'est que le logement du futur n'a, finalement, jamais été aussi proche de nous. ■

Comment vivrons-nous dans les villes du futur ?

Dans la ville comme dans les foyers, le numérique a pris une importance considérable, aidé par deux évolutions majeures : la collecte de données et l'émergence du Smartphone.
Le numérique accélère la transition et l'émergence de nouveaux modes de vie : des logements de plus en plus connectés, pour des citoyens de plus en plus connectés.
L'augmentation constante du coût de la vie, la volonté pour le plus grand nombre de faire des économies, la prise de conscience écologique et, ne l'oublions pas, l'engouement pour les nouvelles technologies connectées, ont fait émerger le besoin d'interagir avec son logement, pour contrôler et réguler ses consommations.
Les prix de l'immobilier et le manque de place dans les grandes villes sont autant de facteurs qui contribuent à l'émergence de nouveaux modes d'habitats à travers le monde. Des espaces partagés aux immeubles forêts, de nombreux architectes et urbanistes, parfois sous la direction de collectivités, imaginent la vie citadine de demain. À ce titre, les villes d'aujourd'hui tendent de plus en plus vers l'intelligence. La Smart City, impulsée par le développement de l'intelligence artificielle et la collecte de données, appelée "data", a pour objectif de faciliter la vie au quotidien et d'assurer un service public au plus près des besoins des citoyens, tout en maîtrisant ses propres ressources.

Les projections de villes futuristes

Les grandes villes se lancent toutes dans une course à l'intelligence, d'où l'utilisation croissante de l'appellation "Smart City". Soutenue par l'arrivée de l'Internet des objets, cette nouvelle définition de la ville change la façon dont les services municipaux sont pensés.

La Smart City, intelligente et ultra connectée, est une ville qui collecte les données générées par ses habitants et ses infrastructures pour améliorer la qualité de vie des habitants et optimiser les ressources.
Les premières applications concrètes sont visibles aujourd'hui : l'arrivée de la 4G dans les métros par exemple (Toulouse est la 1ère ville à en être équipée en France) ou encore des compteurs d'électricité connectés dans les foyers, eux-mêmes reliés à un réseau électrique intelligent qui optimise la production et distribution d'électricité en temps réel dans toute la ville (appelé "Smart Grid")...
Ce modèle de ville entend aussi répondre au phénomène d'urbanisation croissante, qui pose la problématique de la répartition des personnes et des ressources. L'Organisation des Nations Unies estime qu'en 2050, dans le monde, 2 personnes sur 3 vivront dans les villes en raison des changements démographiques observés actuellement et de la croissance démographique globale.
Des architectes, urbanistes et chercheurs réfléchissent et proposent de nouvelles façons de construire (plus haut, plus petit ou sur l'eau), de vivre ensemble et en harmonie avec une "nature citadine".

Le Biomimétisme

Le biomimétisme, que certains appellent aussi bio-inspiration, consiste à imiter des modèles, systèmes et éléments de la nature dans le but de résoudre des problèmes humains complexes. Dans l'architecture, il se traduit par la conception de bâtiments en s'inspirant des formes de vie animales ou végétales qui, par des processus évolutifs, ont su s'adapter à leurs milieux. Si Antoni Gaudi est le pionnier en la matière avec la Sagrada Familia à Barcelone, le projet Ecotone à Paris se présente comme le premier grand projet globalement biomimétique en France et le plus grand bâtiment en bois d'Europe. Avec une livraison prévue pour 2023, ce bâtiment, dont la façade est couverte de végétaux, est conçu pour être à 95% autonome en énergie grâce à une combinaison de sources d'énergie (panneaux solaires, éoliennes urbaines, unités de méthanisation pour recycler les déchets organiques, dispositifs de récupération de la chaleur des eaux usées). Son design tout en verre et en transparence vise en outre à se fondre dans le paysage. Grand de 82 000 m², il prend des airs de termitière géante.

L'économie de partage

Dans un monde où l'économie du partage (ou économie collaborative) se développe, comme le partage des longs trajets en voiture (Blablacar) ou de son appartement pour les vacances (AirBnB), il devient désormais naturel de voir naître des formes de partage d'espaces de vie et de travail. Aujourd'hui, il existe une palette de nouvelles façons de vivre en communauté allant de "l'habitat participatif" aux "lieux collaboratifs". De manière générale, elles fonctionnent sur la mise en commun, plus ou moins poussée, de ressources.
L'habitat participatif est une démarche citoyenne où des personnes se regroupent pour concevoir ensemble leur logement et leurs espaces mutualisés. Ce mode de vie réussit le pari de combiner à la fois la maîtrise de l'urbanisation, la lutte contre l'exclusion ou encore le développement durable.
Le principe ? Chaque futur acquéreur définit ses propres besoins pour son logement et sa situation dans le programme ainsi que la surface de son logement et les pièces qu'il souhaite mettre en commun avec le reste de la communauté. Les charges de ses espaces sont partagées entre les habitants qui les utilisent et des règles de fonctionnement sont définies pour en assurer le fonctionnement.

La résidence "Aux 4 vents" (Groupe des Chalets avec le collectif ABRICOOP), dans le quartier de La Cartoucherie à Toulouse, est la plus grande résidence d'habitat participatif de France.
Autre déclinaison du concept d'habitat participatif, le co-living. Les résidences de ce type séduisent principalement les étudiants et les jeunes actifs. Ici chacun dispose d'une chambre privative ou en collocation et profite d'espaces partagés (cuisine, salon, bureau, salle de sport…). Le tout s'intègre dans un écosystème plus large de services et de loisirs (conciergerie, évènements/ animation de la communauté, services de ménage, room service…). Ce mode de vie est aussi très flexible et sans engagement : il est possible d'y vivre au mois ou à la semaine. Pas de bail, donc moins de contraintes !
À deux pas du Vieux Port à Marseille en France, sur plus de 4 000 m², le premier immeuble de co-living en France est signé The Babel Community alors qu'aux Etats-Unis, le co-living est déjà bien répandu. Common, par exemple, propose des appartements en co-living selon la ville souhaitée, le budget et la durée de séjour. Sur un autre registre, celui du co-working, le leader mondial WeWork a développé son concept d'espaces de travail partagés ultra-flexibles dans le monde.
À l'échelle d'une ville, Séoul est l'un des exemples les plus concrets. La capitale

TOULOUSE - AUX 4 VENTS - LES CHALETS

hyper-connectée de la Corée du Sud entend convertir ses 10 millions d'habitants à l'économie collaborative à travers son projet de Sharing City ("ville de partage"). Une plateforme web regroupe aujourd'hui tous les acteurs et tout ce qui est à partager (voiture, outils, logement, vêtements ou encore jouets).
La ville est particulièrement bien connectée aux nouvelles technologies, ce qui permet un meilleur échange entre les Séouliens. Ici, la 4G est partout, même dans les transports en commun, et la ville peut se targuer d'avoir la connexion internet la plus rapide du monde.

TOUR OCCITANIE (Image non contractuelle) © STUDIO LIBESKIND CIE DE PHALSBOURG

La vie souterraine

Pour pallier le manque de logements dans les centres-villes, répondre à la forte densité dans les grandes métropoles ou encore réagir aux changements climatiques, de nombreux facteurs contribuent au développement de la construction souterraine.
L'urbanisation souterraine est l'une des stratégies adoptées par la ville de Montréal, au Canada, dans le but premier d'éviter les intempéries de l'hiver. Le "Montréal souterrain" ou réseau piétonnier souterrain de Montréal (RÉSO) est un réseau de ville souterrain couvrant 32 kilomètres de tunnels. Il permet de relier de l'intérieur le métro à plusieurs édifices tels que des bureaux, des complexes résidentiels, des centres commerciaux, des universités ou des hôtels.

La vie sur l'eau

Les Pays-Bas connaissent très bien le phénomène des montées des eaux et sont très au fait des conséquences du réchauffement climatique. L'agence d'architecture Waterstudio développe depuis 12 ans déjà des projets sur l'eau, notamment aux Pays-Bas. Elle s'est donnée comme défi de trouver des solutions aux problèmes posés par l'urbanisation et le changement climatique : "Étant donné qu'environ 90 % des plus grandes villes du monde sont situées sur le front de mer, nous sommes parvenus à une situation où nous sommes obligés de repenser notre façon de vivre avec de l'eau dans l'environnement bâti", explique l'architecte Koen Olthuis de l'agence Waterstudio.

La verticalité et les immeubles forêts

Bien que des projets de constructions souterraines et sous-marines existent, les modèles de développement en hauteur semblent être plébiscités dans un futur proche par les collectivités, urbanistes et architectes. Plutôt que de construire toujours plus loin, grignotant les terres agricoles cultivables et les forêts, plusieurs pays en pleine explosion démographique portent leur regard vers le ciel.
La construction de forêts en verticalité est l'une des solutions adoptées par de grandes métropoles dans le monde afin de ramener la nature dans un environnement fortement urbanisé et de réduire la pollution. Les arbres absorbent, en effet, une grande quantité de microparticules et de CO2 produits notamment par les voitures.
Dans le quartier milanais de Porta Nuova, à Milan, 2 tours de 110 et 76 mètres se dressent majestueusement au milieu d'un quartier en plein renouveau. Nommé le "Bosco Verticale" et imaginé par l'architecte et urbaniste italien Stefano Boeri, l'ensemble précurseur en la matière a été livré en 2015. Il est agrémenté de 20 000 plantes et arbres, soit l'équivalent de deux hectares de forêt sur deux immeubles. Les différentes variétés végétales ont été choisies et positionnées en fonction de leur résistance au vent et de leurs préférences en matière de luminosité ou d'humidité. Ce type de construction est également fortement plébiscité en Chine, dont les projets se multiplient.
Deux tours végétales similaires au "Bosco Verticale" de Milan sont en construction à Nanjing, dans la province chinoise du Jiangsu (Est de la Chine). Elles accueilleront pas moins de 1 100 arbres issus de 23 espèces locales ainsi que 2 500 arbustes et plantes grimpantes. Selon l'architecte Stefano Boeri, ces deux tours vertes absorberont plus de 35 tonnes de CO2 par an.

Les micro-appartements

La densité de population record fait grimper les prix de l'immobilier… Dans les grandes métropoles, où le prix au m² atteint des sommets, les micro-appartements proposent une alternative financière intéressante.
En Asie, notamment en Chine et au Japon, la pratique des appartements "capsule" est largement répandue. Après les maisons-cages (lits superposés grillagés) d'après-guerre offertes aux ouvriers chinois venus travailler à Hong-Kong, de nouveaux appartements inspirés de ces derniers poussent dans la ville. Sans fenêtre et pour 335€/mois, ces appartements "capsules" aux allures futuristes s'empilent dans des locaux sommaires. Les locataires disposent entre autre du Wi-Fi, d'un écran télévisé, de l'air conditionné, d'un verrouillage de la porte par une carte électronique (comme les chambres d'hôtel) et partagent ensuite la salle de bains et la cuisine.

NAKAGIN CAPSULE TOWER - JAPON

En Occident, aux Etats-Unis, les micro-appartements existent déjà depuis 10 ans. Ils sont de véritables appartements dotés de presque tout le confort nécessaire. L'optimisation de l'espace et du rangement, l'ergonomie de l'appartement ainsi que la fonctionnalité sont à la base de la réflexion de la conception de ce type de logement. Des solutions telles que des lits escamotables, du mobilier intégré et des mezzanines sont souvent utilisées. En plus de leur espace privatif, les habitants disposent d'aires communes (terrasses sur le toit, piscine, salon commun, salle d'entraînement, etc.), considérées comme le prolongement de leur appartement. ■

Salon du logement neuf de Toulouse : immersion inédite au cœur d'un appartement du futur

LOGEMENT DU FUTUR - TOULOUSE SALON DU LOGEMENT NEUF FPI 2019

Le Salon du logement neuf 2019 de Toulouse a été marqué par une nouveauté qui a suscité la curiosité et l'intérêt de nombreux visiteurs : le Logement du Futur. Près de 1 300 visiteurs ont pu découvrir l'ensemble des technologies présentes dans cet appartement de 70 m² conçu spécialement pour l'événement, sur une idée originale insufflée par la FPI Occitanie Toulouse Métropole. À ce jour, c'est la première fois qu'un logement intelligent de la sorte est présenté au grand public sur un salon immobilier.

La construction relève d'un exploit, menée à bien par deux orchestres, la société DomoCenter, expert en architecture connectée et Imagin'Expo, aménageur de salons et spécialiste en création de stands, « sous la baguette » de l'agence Bienvenue à Bord organisatrice du Salon pour le compte de la FPI Occitanie Toulouse Métropole.

En effet, seulement 4 jours ont été nécessaires pour arriver au résultat final, un appartement complet, décoré et entièrement connecté : « Nous avons réalisé un logement, un 3 pièces de 70 m² aménagé du sol au plafond et équipés de nombreux capteurs pour permettre des charges à inductions sur le plan de travail, des plafonds rayonnants, des portes de placards chauffantes, des capteurs évolutifs proposant une luminosité atténuée la nuit, des capteurs de présence pour optimiser les économies d'énergie, des rideaux et stores motorisés, des enceintes invisibles, une ouverture par reconnaissance vocale… », explique Christophe Combe, commissaire général du Salon du logement neuf de Toulouse.

Immersion au cœur du futur « accessible »

Intelligent, le Logement du Futur est capable de reconnaître l'habitant par empreinte digitale, reconnaissance faciale et vocale. Sécurité oblige, toutes les empreintes de ses occupants sont enregistrées et nécessaires pour «déverrouiller » le Logement.

Ainsi, la distinction entre un enfant et un adulte est possible et permet de bloquer certaines fonctions dont l'allumage d'appareils électroménagers potentiellement dangereux tel que le four, par exemple.

La cuisine, aux lignes contemporaines, est équipée d'un plan de travail intelligent truffé de capteurs de commande invisibles. Fini les câbles de recharge, il suffit de poser son Smartphone sur le plan de travail, dans une zone défi nie, pour qu'il se recharge par induction. L'évier dispose quant à lui, d'un détecteur de fuite d'eau tandis que les meubles, eux aussi intelligents, utilisent la reconnaissance vocale pour s'ouvrir et se fermer.

Côté salon, c'est une véritable expérience visuelle et sonore, à la hauteur d'une salle de cinéma, que le visiteur a pu découvrir. Un écran surgit d'un meuble télé sur commande et disparaît à souhait. Des enceintes acoustiques en verre, doublées d'un plafond duquel s'échappent des sorties sonores, projettent l'intéressé dans un environnement audio de grande qualité. Exit les radiateurs traditionnels, le plafond réalise cette fonction de manière pratique et esthétique.

De cette pièce, le visiteur accède à la chambre du futur. Majestueux, un lit baldaquin nouvelle génération se dresse au milieu de la pièce (exclusivité nationale, tout droit venue de Milan). Tout le potentiel du meuble réside dans son intelligence : véritable coach en sommeil et en santé, il suit les habitudes de son propriétaire et le conseille sur les manières de les améliorer. Le lit est configurable et commandable par le biais d'une application, d'une montre connectée, d'un Smartphone mais aussi par la reconnaissance vocale.

La salle de bains s'adapte quant à elle à l'horaire à laquelle l'habitant l'utilise. La lumière se module seule selon les moments de la journée pour offrir un confort d'usage maximal. Le matin, un écran miroir diffuse des informations en temps réel telles que l'état de circulation, les nouvelles ou la météo.

Pour finir, les visiteurs ont eu l'occasion de prendre en considération tout le potentiel de la reconnaissance vocale. Une fois certains mots clés énoncés, plusieurs fonctions de l'appartement s'activeront simultanément : extinction des lumières, fermeture des rideaux, hausse de la température du chauffage.

L'interopérabilité, le concept clé

Outre l'objectif de rassembler le plus grand nombre de technologies « futuristes », certes commercialisées mais pas encore largement répandues dans les foyers, l'enjeu fut de démontrer toute la « magie » de l'interopérabilité. Le concept désigne l'interaction et la communication de différentes technologies et d'objets connectés entre eux, de façon à permettre à l'habitant de commander son logement facilement à l'aide d'un seul outil (tablette ou smartphone).

« Les systèmes doivent communiquer entre eux sans requérir à de multiples télécommandes et à autant d'applications tout en étant évolutifs. Un logement hyper connecté doit être étudiée en amont pour être intelligemment câblé, avec un réseau wifi étudié qui propose débit et fluidité. La mise en place d'un système domotique permet d'automatiser son habitation (fonction portier, vidéophonie, portail, garage et arrosage), de centraliser l'électricité de l'habitation en installant une infrastructure de câblage permettant de modifier l'agencement ou les fonctions disponibles dans les pièces selon les besoins de la famille » explique Stéphane Aubay, Président de la FPI Occitanie Toulouse Métropole.

Les visiteurs ont ainsi découvert différents scénarios de vie dont l'accès au Logement (disparition des clés traditionnelles au profit de la reconnaissance faciale, vocale et à empreinte digitale), la différenciation des habitants du logement (blocage de certaines fonctions pour les enfants), des scènes de lever et de coucher programmables selon les habitudes des habitants ou encore un mode « cinéma », illustrant concrètement le principe d'interopérabilité (fermeture des rideaux, extinction des lumières, démarrage de la sonorisation dans le plafond, apparition d'un écran télé).

L'évolution des usages

L'équipe de la Maison Intelligente de Blagnac, les chercheurs de l'Institut de Recherche en Informatique de Toulouse (IRIT) et du Laboratoire d'Analyse et d'Architecture des Systèmes (LAAS CNRS) ont mis toute leur expertise sur les sujets du maintien à domicile dans la seconde chambre et dernière pièce du Logement du Futur : « Nous avons conçu une chambre modulable et installons une configuration pour les personnes à mobilité réduite. Les possibilités sont innombrables, comme la pose de capteurs sur les coussins pour vérifier si la personne s'est levée la nuit ou la possibilité de la prévenir en cas de réception du courrier ».

Les visiteurs ont eu l'occasion de découvrir différents scénarios de vie auxquels les personnes à mobilité réduite peuvent être confrontées. Une montre spéciale dont est équipé le sujet âgé, déclenche par exemple un message sonore rassurant lui expliquant que les pompiers sont prévenus et déverrouille les portes pour leur permettre l'accès. Le lit, se met automatiquement en position et un tapis connecté, par la détection du lever de l'habitant, commande instantanément la lumière. Ici encore, les radiateurs ont disparu du paysage. Place aux placards chauffants !

LOGEMENT DU FUTUR - TOULOUSE SALON DU LOGEMENT NEUF FPI 2019

Plus d'informations sur :
salondulogementneuftoulouse.com

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

URRUGNE CIBOURE - RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA - SEFISO ATLANTIQUE

EN BREF

- Des frais de notaires réduits
- Un contrat hyper sécurisé pour l'acheteur
- Un logement qui répond aux dernières normes de RT
- L'éligibilité au PTZ+
- Un logement habitable dès la livraison et aménagé selon vos goûts et vos envies

La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.
Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 10 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 10 jours est passé, le contrat de réservation est acquis. L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction. (voir tableau ci-dessous)

6. La livraison du logement
Trois cas sont possibles :

- L'acquéreur accepte la livraison
  - Signature du procès verbal de livraison sans réserve
  - Paiement du solde
  - Remise des clefs

- L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
  - Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
  - Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
  - Paiement du solde
  - Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
  - Le promoteur vous remet les clefs

- L'acquéreur refuse la livraison
  - Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
  - Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
  - Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.
Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les « réserves » consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (art. R261-14 du Code de la construction et de l'habitation). Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

Détail des paiements	Appartement	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

> A savoir

ATTENTION : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Le dispositif d'investissement locatif « Pinel » reconduit jusqu'en 2021

Il n'existe, pour l'heure, aucun dispositif fiscal permettant de déduire jusqu'à 21 % d'un investissement immobilier. Sur les marché comme celui de nos métropoles du Sud-Ouest, Bordeaux et Toulouse, la demande locative est si forte que les risques de vacance sont très réduits. Autant de raisons de se lancer dans le « Pinel » et de profiter d'un dispositif reconduit au 1er janvier 2018… jusqu'au 31 décembre 2021.

BORDEAUX - INNLOVE - EIFFAGE IMMOBILIER

C'est décidé. M et Mme Plaichin ont acquis le 1er février un appartement neuf, un 2 pièces de 50,67 m² pour 199 000 € dans le secteur de Bordeaux.
Destiné à l'investissement locatif, ce logement est situé en Zone B1 et permettra d'appliquer un loyer mensuel inférieur ou égal à 545,96 € (Les plafonds de loyers pour 2018 ne sont pas parus officiellement à ce jour). Pour entrer dans le dispositif d'investissement locatif, les propriétaires devront louer leur logement dans les 12 mois qui suivent son achèvement ou son acquisition elle est postérieure à son achèvement. Après le respect de plafonds de ressources des locataires, les bailleurs pourront bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu qui sera de 23 880 € sur six ans, 35 820 € sur neuf ans et de 41 790 € sur douze ans. La réduction d'impôt est soumise au plafonnement global des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu, 10 000 € par an en métropole. On l'aura compris. Cet exemple indicatif montre tout l'intérêt d'un investissement locatif dans le cadre de ce dispositif dit « Pinel ».

Le plafonnement des ressources des locataires en € (baux 2018)				
Composition du foyer locataire	Localisation du logement			
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 971 €	36 971 €	30 133 €	27 120 €
Couple	55 254 €	55 254 €	40 241 €	36 216 €
Personne seule ou Couple + 1 personne à charge	72 433 €	66 420 €	48 393 €	43 554 €
Personne seule ou Couple + 2 personnes à charge	86 479 €	79 558 €	58 421 €	52 579 €
Personne seule ou Couple + 3 personnes à charge	102 893 €	94 183 €	68 725 €	61 853 €
Personne seule ou Couple + 4 personnes à charge	115 782 €	105 985 €	77 453 €	69 707 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+12 900 €	+11 809 €	+8 641 €	+7 775 €

De nouvelles conditions

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif intermédiaire, dit « Pinel », concerne les opérations de logements réalisées jusqu'au 31 décembre 2021. Attention ! Si le dispositif est prolongé jusqu'en 2021 (par la Loi de finances 2018), il ne concerne désormais plus que les zones A, A bis et B1, les zones B2 et C n'étant désormais plus prises en compte, à une exception près : lorsque, et encore sous conditions, ces logements sont agréés par arrêté du préfet de région. Certaines conditions doivent être impérativement respectées sous peine de se voir exiger une reprise de la réduction d'impôt. La réduction d'impôt ne peut concerner au maximum que deux logements par foyer fiscal. Sont concernés des logements rénovés ou neufs, réhabilités, des locaux transformés ainsi que des logements neufs en VEFA, qui doivent répondre à des niveaux de performance énergétique, à l'instar de la RT 2012 pour les logements neufs.
La réduction d'impôt impose au propriétaire bailleur de louer le bien, non

Plafond de loyers (en €/m²) baux 2018			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,82	12,49	10,06	

meublé, pendant six, neuf ou douze ans, sachant qu'il doit s'agir de la résidence principale du locataire (l'ascendant ou le descendant du contribuable est accepté depuis le 1er janvier 2015). Pour bénéficier de ce dispositif, il convient en outre de respecter un plafonnement de ressources du locataires mais aussi un plafonnement du loyer. Si les plafonds 2018 ne sont pas encore connus, pour repère, ceux de 2017 correspondaient, pour les plafonds de loyers, à 10,07 €/m² de surface utile (hors charges) et, pour les plafonds de ressources, à 40 410 € pour un couple en zone B1 et à 58 666 € pour une personne seule ou un couple ayant deux personnes à charge. La réduction d'impôt dépend du montant d'investissement (300 000 €/an et par contribuable dans la limite de 5 500 €/m² habitable) et de la période d'engagement de la location. Au final, l'investisseur locatif gagnera une réduction d'impôt de 12 % pour un engagement sur six ans, 18 % pour une période de neuf ans et 21 % pour douze ans. C'est donc loin d'être négligeable.

Derniers conseils

Se lancer dans un tel investissement ne peut pas être limité à la seule question fiscale et l'aspect patrimonial doit être analysé. L'impact de l'investissement doit être calculé au regard du budget à la disposition de l'acquéreur, notamment en fonction du loyer pratiqué et de l'éventuelle revente qui s'ensuivra.
D'où la nécessité de connaître le marché locatif de la commune où l'on aura choisi d'investir. Rien ne sert d'acheter un bien à un prix surestimé ou qui ne présente pas les garanties, notamment en matière de performance énergétique. Il convient de bien se renseigner sur les charges de copropriété, les frais d'assurance ainsi que sur la taxe foncière sur les propriétés bâties. Par ailleurs, les durées de location ne laissent pas la possibilité de reprendre le logement pour le vendre ou l'occuper. Ceci étant dit, le dispositif « Pinel » n'a pas d'égal aujourd'hui et sa reconduction démontre bien son attrait ! ■

PICHET IMMOBILIER - MILLESIMA - PESSAC

Devenez propriétaire avec

SEFISO ATLANTIQUE

URT proche BAYONNE
RÉSIDENCE JARDINS D'AHURTI
Résidence de 20 logements en R+1 avec terrasses ou jardins privatifs.
T2 à partir de 121 000 €
T3 à partir de 153 000 €
CONTACT
Véronique : 06 62 87 00 32

ST-MÉDARD D'EYRANS
Résidence ARRUAN
Résidence composée de 18 logements en R+1
Pour habiter ou investir.
T2 à partir de : 136 000 €
T3 à partir de : 193 000 €

CONTACT
Nicolas : 06 68 85 72 60

URRUGNE CIBOURE
RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA
La résidence se situe au coeur du pays basque entre les villages d'URRUGNE et de CIBOURE. Cette réalisation de 22 appartements de standing T2 et T3 avec jardins privatifs, terrasses, parkings et celliers, est à seulement 5 mn de la baie de SOCOA et ST-JEAN DE LUZ.
Logements livrés
CONTACT
07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr

BELIN BELIET
Prochainement
24 maisons individuelles modulables T3 à T5 à partir de 164 000 € avec jardin 300 m² et parking.
Lancement commercialisation juin 2018
CONTACT
Gilles : 06 47 52 21 84

Primo-accédants : l'accession sociale pour devenir enfin propriétaire

Qu'il s'agisse de prêt social en location-accession (PSLA), d'organisme foncier solidaire (OFS), d'accession progressive à la propriété (APP) ou d'habitat participatif, l'offre en accession sociale connaît un réel succès auprès des ménages modestes.

Dans un document intitulé « Diagnostic de l'habitat en Nouvelle-Aquitaine », publié en août 2017 par la préfecture régionale et réalisé par la DREAL, il apparaît sans surprise que c'est sur le littoral et la métropole bordelaise que l'accession à la propriété reste limitée pour les ménages les plus modestes et ce en raison du niveau de prix pratiqués. C'est donc un peu logiquement que les acteurs de l'accession sociale tentent de créer une offre aussi importante que possible dans les secteurs les plus tendus. Comme le souligne l'étude, « les zones principales de mobilisation du PTZ sont celles qui combinent un prix du terrain maîtrisé et un profil de primo-accédant ».

Le principe de la location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire. Cette originalité explique que le PSLA est l'attribut des bailleurs sociaux. Au cours d'une première phase, le logement est financé par un opérateur Hlm et le ménage qui l'occupe s'acquitte d'une redevance. Au terme de cette période (qui est en moyenne de six mois à un an), le ménage peut opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Pour financer ce montage, le prêt social location-accession (PSLA) est l'outil adéquat. Non seulement il se cumule, sous certaines conditions, avec un PTZ, mais il permet de bénéficier d'une TVA à taux réduit (forcément hors zone Anru déjà à taux réduit), d'une sécurisation avec une garantie de rachat et de relogements sur 15 ans par l'opérateur Hlm.

Très en vogue actuellement, les logements financés en PSLA progresse, mais reste cependant encore assez faible au regard des ventes aux primo-accédants. Le logement en PSLA nécessite en effet la conjonction de plusieurs paramètres, le premier d'entre eux étant la capacité à disposer de fonciers peu coûteux pour réaliser une opération affichant des prix inférieurs de 20 % à ceux du marché de la promotion privée.

Ce type d'opération, portée par l'organisme Hlm, n'est cependant pas sans impact financier quand le locataire quitte son logement avant la levée de l'option d'acquisition. Au final, le PSLA doit être ainsi ramené à ce qu'il est : un mode privilégié d'accès - sécurisé - à la propriété, proposé par des organismes de logements sociaux pour des ménages modestes…parmi d'autres possibilités de devenir propriétaire de son habitation. ■

BÈGLES - LES ÉPILOBES - EXTERRA PAR DOMOFRANCE

L'accession sociale en zone urbaine

Frédéric Guillou

Responsable commercial exterrA par Domofrance

« Domofrance est un acteur de l'accession à la propriété depuis plus de 60 ans et pratique la location-accession depuis 2002. La marque exterrA par Domofrance, créée en septembre 2013, propose des logements en accession à la propriété de qualité, à des niveaux de prix inférieurs à ceux observables sur le marché parking compris.

Les ambitions d'exterrA par Domofrance sont de plusieurs ordres : relancer et pérenniser l'activité en matière d'accession à la propriété sécurisée ; augmenter de façon significative la production de logements en accession à la propriété ; reconquérir une clientèle de primo-accédants, jeunes cadres actifs et des familles.

Nos opérations sont implantées majoritairement en zone urbaine, ce qui répond non seulement aux besoins des ménages qui cherchent un logement proche du lieu de leur activité professionnelle, mais également au projet de la Métropole Bordelaise qui a pour ambition de créer du logement à proximité immédiate des lignes de transport en commun.

Il s'agit d'opérations à taille humaine et des logements avec une gamme de finitions visible au sein de l'espace de vente, situé à l'espace de vente exterrA, au 10 bis Allées de Tourny à Bordeaux.

En fonction des programmes et des revenus (barèmes de plafonds de ressources différents) nos clients ont le choix de réaliser une acquisition soit dans le cadre d'un achat direct (VEFA) soit dans le cadre de la location-accession (PSLA) qui permet de pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA.

Actuellement quatre opérations sont en cours de commercialisation : Les Epilobes à Bègles, sur l'Ecoquartier Terre Sud, 56 appartements du T2 au T4 en vente directe (VEFA), ou vente en location accession (PSLA).

Au Teich, nous réalisons Le Nid de la Huppe, composé de 6 maisons, T3 et T4, en vente directe (VEFA).

À Bayonne, Nouvel Horizon réunit 11 appartements du T2 au T4, en vente directe (VEFA) avec un taux réduit de TVA.

Au cours du 1er semestre, trois nouvelles opérations devraient être mises en commercialisation dont une opération à Bordeaux, de 58 appartements du T2 au T5 en vente exclusivement en location accession (PSLA) avec un taux réduit de TVA.

Nous proposons la deuxième phase des Epilobes à Bègles, sur l'Ecoquartier Terre Sud, 28 appartements du T2 au T4 en vente directe (VEFA), ou vente en location accession (PSLA). Une opération à Bègles comprenant 16 maisons, T3 et T4 et 20 appartements, T2 et T3 en vente directe (VEFA) et bénéficiant du taux réduit de TVA. ■

En faveur de l'accession sociale et abordable

Imed Robbana

Directeur Général du COL

Le COL est né il y a 68 ans, dans la période de l'après-guerre avec l'aventure des Castors de Saint-Amand à Bayonne, et la création de logements individuels pour des employés et ouvriers dans le cadre d'un système d'auto-construction. Notre activité est basée autour de trois métiers : l'aménagement foncier, l'accession sociale à la propriété et bailleur social (avec 2 200 logements en patrimoine). Notre secteur d'origine est le Pays Basque - siège à Anglet - et le Sud des Landes, en location comme en accession. Notre développement s'est diversifié géographiquement sur l'agglomération paloise depuis six ans, et depuis quatre ans, en accession sociale et abordable à la propriété, sur l'aire bordelaise. Notre stratégie est de mettre en avant l'accession sociale, qui doit rester notre métier premier et historique. C'est d'autant plus important qu'aujourd'hui 80 à 95 % des accédants sont sous les plafonds du PSLA ! Par exemple, à Capbreton, nous portons un projet de 42 logements en PSLA sur un total de 60, pour un démarrage des travaux depuis avril 2019.

Des prix à la baisse !

Nous proposons aussi des opérations dans le cadre d'un Organisme de Foncier Solidaire (prévu par la loi Alur, ndlr) à but non lucratif, afin de lutter contre la spéculation immobilière dans certains secteurs, et de permettre le développement d'une offre en accession sociale dans de bonnes conditions. Il s'agit d'un outil très intéressant (le COL est le second à l'utiliser en France) pour acheter des fonciers dans des secteurs tendus où les prix des terrains ont fortement augmenté ces derniers temps, tout en produisant des logements durablement abordables. Dans ce cadre, nous avons de nombreux projets.

À Biarritz, avenue Grammont, nous commercialisons 35 logements dont 12 en OFS. Un 3 pièces est ainsi proposé à 150 000 €, parking compris. Avec un apport de 14 000 €, la mensualité avec la location du terrain est de 768 €, pour un prêt sur 25 ans (revenus nets mensuels sur la base de 2,2 SMIC).

À Espelette, 5 logements individuels jumelés sont proposés en TVA à 5,5 % : un 4 pièces de 85 m² en surface utile revient à 160 000 € (pour la partie bâtie) et la mensualité terrain est de 85 €. Normalement, ces prix n'existent pas sur ces territoires ! L'OFS est bien un outil qui va permettre de proposer une accession sociale pérenne dans le temps.

À Bidart, nous livrerons au 1er semestre 2020, 8 logements en OFS sur Les Ecoles, qui comprend en outre des logements en LLS et des logements libres, pour un total de 39 logements. L'offre en OFS est à ce point intéressante que l'on se demande si, dans certains cas, elle ne va pas se substituer à celle du PSLA. A St Jean de Luz, nous portons un projet d'ensemble de 40 logements sur le secteur Fargeot, dont 14 en OFS, pour une livraison au 3ème trimestre 2020. On pourrait encore citer nos opérations à Villenave d'Ornon (20 logements en OFS), 60 logements sur l'îlot Armagnac à Bordeaux, une vingtaine de logements à volumes capables sur Brazza à Bordeaux. Nous sommes aussi très présents sur le segment de l'habitat participatif, comme sur le Quai des Chartrons à Bordeaux, avec l'opérateur SARAH, pour 25 logements seniors avec des studios attenants pour les étudiants. La livraison est attendue au 1er semestre 2020. ■

BÈGLES -LES ESTYOUS - AXANIS

Loris de Zorzi

Directeur général d'Axanis

Maintenir et développer l'accession sociale

Pour 2019, nous visons - essentiellement en PSLA - un niveau de 130 ventes, le lancement en travaux de 200 à 240 logements, avec 300 logements en cours de commercialisation. Nous maintenons une diversité à la fois territoriale et en matière d'offre de logements, pour des prix de sortie compris, pour le PSLA, entre 2 600 et 2 900 €/m². Après une phase de forte expansion, nous élargissons notre rayon d'action vers de nouveaux secteurs géographiques, comme c'est le cas avec l'opération de 25 logements en PSLA pour laquelle nous avons été retenu sur la commune de Lagord, au nord de La Rochelle, en Charente Maritime. Parmi cette offre, nous sommes présents à Bègles Les Sècheries, sur l'opération Les Esteyous, 25 logements livrables au 1er semestre 2020. Sur la Butinière, à Lormont, l'opération Séquen'Ciel comprend 28 logements, pour une livraison en 2021. Avec l'opération Samoa à Bordeaux-Lac, nous proposons 60 logements, dont 5 encore en com-mercialisation, pour une livraison au 1er semestre 2020. Nous sommes aussi présents à Marcheprime avec 28 logements livrés fin 2019, début 2020.

Enfin à Martillac, c'est une opération de logements intermédiaires, à 2 600 €/m², sous la forme d'une résidence intergénérationnelle de 41 logements, que nous commercialisons, pour une livraison fin 2020. Parmi les deux plus récents program-mes en PSLA, figurent 20 logements sur la Zac Bastide-Niel et 22 logements pour la Résidence Offenbach sur Grand Parc, à Bordeaux. Par ailleurs, nous comptons 4 opérations en habitat participatif, dont certaines très récentes : 12 logements à Pessac Alouette, dans le cadre du projet « 50 000 logements » viennent de sortir, 15 logements – Le Nid- à Mérignac-Beutre, et autant à Bègles-Mairie, sous la dénomination Les Petits Ruisseaux.

Enfin, fin 2019, nous lancerons nos premières opérations en Organisme de Foncier Solidaire (OFS), en partenariat avec Bordeaux Métropole et des acteurs du logement social, dont Mésolia et Aquitanis. Les opérations en OFS pourraient représenter – tous les acteurs compris - entre 100 et 200 logements par an sur le territoire de la métropole, et être utilisée, mais à la marge, dans le cadre de la vente de logements HLM.

Nous lancerons bientôt une opération de ce type avec Tequio, coopérative non HLM, au Sud des Landes. Quant aux prix de sortie, il faut s'attendre à une fourchette comprise entre 2 400 et 2 600 €/m², comparable à celle du PSLA. L'objectif est de maintenir l'accession sociale là où ce n'est malheureusement plus possible, ni de façon classique ni en PSLA. ■

AXANIS - SAMOA - BORDEAUX

La location Accession (PSLA)

Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.

Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et éligible à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA ?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.

Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel. Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.

Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles. En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.
(Voir tableau ci-dessus)

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de **24 102 €**

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de **32 140 €**

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de **37 177 €**

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de **1 196 €**

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de **45 203 €**

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.
Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Un taux de TVA réduit à 5.5%,

- Une minoration du prix de vente d'au moins 1 % par année de location,

- L'exonération de taxe foncière pendant 15 ans,

- L'absence d'intérêts intercalaires (le fait de rembourser les appels de fonds au fur et à mesure de l'avancée des travaux),

- Le bénéfice d'un dispositif de sécurisation de l'accession.

- Frais de notaires réduits

- Possibilité de cumuler avec d'autres aides.

Les opérateurs sont tenus de proposer la sécurisation HLM au moment de la levée d'option du PSLA (prêt social de location accession). Cette sécurisation doit figurer dans les contrats de location-accession à la propriété et les contrats de vente. ■

> Repère

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

OÙ ACHETER EN LOCATION ACCESSION ?

AXANIS
13, rue du Docteur C. Nancel-Pénard
33000 BORDEAUX
www.axanis.fr
05 56 99 97 97

CLAIRSIENNE
223, av. Emile Counord
33081 BORDEAUX CEDEX
www.clairsienne.com
05 56 292 292

EXTERRA PAR DOMOFRANCE
10 bis Allées de Tourny
BORDEAUX
www.exterra.fr
05 40 13 12 13

GIRONDE HABITAT
40, rue d'Armagnac,
33074 BORDEAUX CEDEX
www.gironde-habitat.fr
05 57 59 27 27

HABITALYS
36 bis, bd Scaliger - BP 58
47003 AGEN CEDEX
www.habitalys.com
05 53 77 05 79
05 53 20 18 12

HABITAT LANDES OCÉANES
103 avenue francis plante
40100 DAX
www.habitatlandes.com
05 58 90 95 25

HSA-OFFICE DE BAYONNE
2 chem. Abbé Edouard Cestac
64100 BAYONNE
www.habitatsudatlantic.fr
05 59 58 40 00

LA BÉARNAISE HABITAT
45 bd Alsace-Lorraine
64000 PAU
www.bearnaise-habitat.com
05 59 02 22 88

LE COL
88 Bd Alsace-Lorraine
64000 PAU
www.le-col.com
05 59 52 56 61
05 59 62 42 03
05 59 52 32 15

MÉSOLIA
16/20 rue Henri Expert,
33082 BORDEAUX
www.mesolia-habitat.fr
05 56 11 50 50

BEGLES - LES CARRELETS DE L'ESTEY - AQUIPIERRE

Etablir son budget pour acheter son logement neuf sur l'agglomération bordelaise

Vous avez choisi de réaliser votre achat immobilier sur Bordeaux et son agglomération pour devenir propriétaire et vous avez bien raison au regard de la dynamique de la région. Vous y réaliserez forcément un investissement pérenne avec un apport annuel important de nouveaux arrivants.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose et de déterminer ainsi le type de logement neuf que l'on pourra acheter sur l'agglomération bordelaise. Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement.
Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique. Une question cruciale qui vous permettra également de définir votre quartier ou secteur de l'agglomération toulousaine qui vous sera le plus accessible.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Votre vieille Tante et marraine à Mérignac, votre oncle veuf si sympathique et propriétaire terrien à Pessac, etc.). Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque. Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit

financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt d'Action Logement, du prêt pour les personnels de la fonction publique, des prêts des Caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux, prêt des armées pour les militaires. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies proposent un complément de prêt. Il est à noter que les villes de Bordeaux et de Toulouse proposent un coup de pouce supplémentaire avec le Pass Accession Toulousain (PAT), le Passeport 1er logement pour la ville de Bordeaux et le Prêt à Taux Zéro de Bordeaux Métropole. Le PTZ peut être compris dans l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus. Les banquiers n'étant pas des mécènes, ils privilégieront toujours des candidats à l'accession « fourmis » plutôt que « cigales» !

Les aides possibles et les différentes formes de financement

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 %. Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité,

- Le « PTZ « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sous condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».
  Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

- Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)
  Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.
  Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent
  Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-dessous), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Avantages :

- Bonification possible du taux par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Plafonds de ressources 2018 (€)[1]				
	Zone A[2]	Zone B1[2]	Zone B2[2]	Zone C[2]
1 personne	37 000	30 000	27 000	24 000
2 personnes	51 800	42 000	37 800	33 600
3 personnes	61 900	51 000	45 900	40 800
4 personnes	74 000	60 000	54 000	48 000
5 personnes	85 100	69 000	62 100	55 200
6 personnes	96 200	78 000	70 200	62 400
7 personnes	107 300	87 000	78 300	69 600
8 personnes et plus	118 400	96 000	86 400	76 800

(1) Depuis le 1er octobre 2014 les plafonds du prêt PAS sont alignés sur ceux du PTZ.
(2) Le zonage est fixé par l'arrêté du 1.8.14, modifié par l'arrêté du 30.9.14, en vigueur depuis le 15 octobre 2014.

Inconvénients :
- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau p. 61) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 ans ;
- Montant minimum : 4000 €

*** A noter que l'APL dite d'accession (dans le cas d'un prêt conventionné ou d'un PAS) a été supprimée par la loi de finances pour 2018, le dispositif étant uniquement maintenu (en attente d'arrêté) pour deux ans, pour l'habitat ancien et en dehors d'une zone tendue.**

• Les prêts Action Logement

Longtemps connus sous le vocable de 1% Logement, les prêts Action Logement s'adaptent à diverses situations, mais ne concernent exclusivement que les salariés d'entreprises du secteur privé employant au moins 10 salariés. Il existe plusieurs prêts selon les situations rencontrées.

Le prêt Accession + : Il s'agit d'un prêt différé, sans frais de dossier ni garantie lorsque le salarié achète un bien ancien en vente HLM ou neuf dans le cadre d'un PLSA. Le logement ancien acquis doit respecter un diagnostic de performance énergétique (DPE) entre les catégories A et E. Le taux d'intérêt nominal préférentiel est de 1% hors assurances obligatoires et peut représenter jusqu'à 40 % du coût total de l'opération, dans la limite de 50 000 € en zone B1. Le remboursement est possible en deux périodes : une première durée modulable jusqu'à 20 maximum avec différé total d'amortissement et paiement mensuel des intérêts aux taux de 1 % et une seconde période avec remboursement du capital et des intérêts sur une durée maximale allant de 10 à 30 ans en fonction de la période différée retenue. Par exemple, il peut s'agir d'un prêt amortissable remboursable en 360 mois en deux périodes composées d'un différé d'amortissement de 20 ans et d'une période d'amortissement de 10 ans, d'un montant de 35 000 € aux taux annuel de 1 % hors assurances obligatoires. La première période correspond à 240 mensualités de 55,48 €, la seconde à 120 mensualités de 332,92 €. Le prêt pour la construction ou l'acquisition dans le neuf : Les bénéficiaires sont les salariés d'entreprises privées (hors secteur agricole) de 10 salariés afin de financer la construction ou l'acquisition neuve d'une résidence principale. Les opérations finançables concernent notamment l'acquisition d'un terrain suivie de construction, la construction ou l'acquisition d'un logement neuf à usage de résidence principale. Le montant peut couvrir 30 % du coût total de l'opération, compris entre 15 000 et 20 000 € en zone B1, entre 7 000 et 15 000 € en zone B2 et entre 7 000 et 10 000 € en zone C. Ces montants peuvent être majorés sous réserve de l'accord de l'employeur à hauteur de 5 000 à 10 000 € dans certains cas comme la mobilité professionnelle, les jeunes de moins de 30 ans… L'opération doit respecter certaines conditions, dont des conditions de performance énergétique en vigueur (RT 2012…). Les fonds sont versés à l'expiration de celui des deux délais suivants les plus éloignés : un an après la déclaration d'achèvement des travaux ou trois mois après la première occupation. ■

BÈGLES - OAK PARK - ICADE

Où se renseigner ?
- PTZ Bordeaux Métropole

Le dossier à remplir pour l'obtention du prêt 0 % Bordeaux Métropole est à télécharger sur :
http://www.bordeaux-metropole.fr/Vivre-habiter/Se-loger-et-habiter/Devenir-proprietaire#pret
Direction de l'Habitat de Bordeaux Métropole : pretzeropourcent@bordeaux-metropole.fr
05 24 57 16 95
- Passeport 1er logement : http://www.bordeaux.fr
- ADIL Gironde : 05 57 10 09 10

BAYONNE - NOUVEL HORIZON - EXTERRA PAR DOMOFRANCE

Le Prêt à taux zéro (PTZ) en vigueur jusqu'en 2021

Les primo accédants ont eu chaud ! Après quelques hésitations, le Prêt à taux zéro, qui permet de financer jusqu'à 40 % d'un projet d'acquisition, rempile pour quatre années supplémentaires, mais, cette fois-ci, de façon plus recentrée.

Un couple avec deux enfants a un projet d'acquisition dans le neuf à la périphérie de Bordeaux (zone B1). Avec un revenu fiscal de référence de 37 000 €, un apport de 30 000 €, un revenu de référence n-1 de 37 000 € (tranche 1), le ménage souhaite acquérir un logement pour 210 000 €. Grâce au nouveau dispositif PTZ, il pourra bénéficier d'un prêt à taux zéro d'un montant de 84 000 € (soit une quotité de 40 %) et d'une durée totale de 25 ans, avec une durée de différé de 180 mois durant laquelle les heureux propriétaires n'auront pas à débourser un euro sur ce prêt. Ce n'est que durant les dix années suivantes qu'il leur faudra rembourser ce prêt de 84 000 €, à raison d'une mensualité de 700 €.

Des zones favorisées

Il importe que le candidat soit éligible, c'est-à-dire qu'il n'ait pas été propriétaire de son logement principal durant les deux dernières années précédant sa demande. Le propriétaire doit en outre l'occuper au minimum huit mois par an. Il existe des exceptions à cette condition : titulaire de carte d'invalidité, bénéficiaire de l'allocation adultes handicapés ou d'éducation de l'enfant handicapé, ou encore victime d'une catastrophe qui a rendu le logement insalubre.

Le PTZ offre des conditions avantageuses mais qui diffèrent selon les zones : il finance jusqu'à 40 % de l'achat du bien immobilier, mais avec

Plafonds PTZ 2018 (Plafonds de ressources à ne pas dépasser selon la taille du foyer en euros, source : ministère du Logement)				
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
À partir de 8 personnes	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

des situations diverses. En effet, le dispositif est recentré, depuis le 1er janvier 2018, sur les opérations d'acquisition rénovation dans l'ancien, en zones B2 et C. Pour le logement neuf, le PTZ est favorisé là où il existe des tensions sur entre offre et demande, les zones A et B1 (40 %), les zones B2 et C faisant l'objet d'une transition (20 %) jusqu'à sortir du dispositif à partir du 1er janvier 2020.
En outre, cette version du PTZ permet de voir le différé de remboursement varier de 5 à 15 ans (contre 0 à 14 ans auparavant) et le prêt peut être étendu sur 20 ans minimum et jusqu'à 25 ans. Le revenu fiscal de référence est l'avant-dernier précédant l'offre (n-2). Pour 2018, il s'agit des revenus de 2016 indiqués sur l'avis d'imposition 2017.

Quotités de prêt selon nature de l'opération	Zone A et B1	Zone B2 et C
Logement neuf	40 %	20 %
Logement ancien (hors vente parc social)	Non éligible	40 %

Conditions au 1er janvier 2018	Différé de remboursement	Durée de remboursement
Tranche 1	15	10
Tranche 2	10	12
Tranche 1	5	15

PICHET IMMOBILIER - GREEN VALLEY - BORDEAUX

Evidemment, le PTZ est un prêt complémentaire et ne peut pas permettre de financer la totalité de son logement. Il peut donc être complété par un plusieurs prêts, dont le prêt d'accession sociale (PAS), le prêt conventionné, un prêt immobilier bancaire, un prêt épargne logement…mais aussi par le nouveau Prêt à accession toulousain (PAT). Par ailleurs, il est compatible avec le PSLA, ce qui constitue un atout de taille au regard du prix des logements entrant dans le cadre de ce dispositif. ■

BORDEAUX - SEPTIME - IDÉAL GROUPE

Bordeaux et sa métropole rendent le logement plus abordable

Dans un environnement où les prix des logements neufs ont poursuivi leur progression, l'ensemble des acteurs – Ville, métropole, mais aussi promoteurs et bailleurs sociaux – participent à rendre une partie de l'offre abordable pour les candidats à la primo accession.

Le prêt zéro bonifié : jusqu'à 20 000 €

Si vous avez le bonheur d'acquérir votre premier logement sur la métropole bordelaise, qu'il s'agisse d'une location accession (PSLA) ou d'une accession directe (VEFA) auprès d'un bailleur ou d'un promoteur, vous pouvez prétendre à un coup de pouce sous forme d'un PTZ.

- Le montant de ce prêt à 0% peut atteindre 20 000 € selon le nombre de personnes qui vont habiter le logement (10 000 € pour une seule personne, 15 000 € pour les ménages de 2 et 3 personnes, 20 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus)
- Le prêt vous est accordé par une banque partenaire de Bordeaux-Métropole (Crédit Foncier, Crédit Mutuel du Sud-Ouest, Crédit Agricole d'Aquitaine, CIC Sud-Ouest) et sa durée est de 14 ans, la Métropole prenant les intérêts de ce crédit à sa charge.
- Ce prêt à 0% est cumulable avec d'autres aides (PTZ de l'État, Passeport 1er Logement de la Ville de Bordeaux, Prêt Employeur). Par exemple, un couple avec 3 enfants déclarant 24 600 € de revenus annuels, pour un projet d'achat d'un 4 pièces sur la métropole à 2 700 €/m² (229 500 €), avec un apport personnel de 23 000 €, pourra bénéficier d'un financement de 237 000 €, réparti de la manière suivante : 120 000 € de prêt principal, 59 000 € de PTZ+, 20 000 € de Prêt 0 % de Bordeaux Métropole, 15 000 € de prêt employeur à 0%.

BORDEAUX - LA MANUFACTURE - AFC PROMOTION

Les conditions à remplir

Pour bénéficier de cette aide, vous devez obligatoirement être primo-accédant et bénéficier du Prêt à 0% de l'État.
Pour y prétendre, le Revenu Fiscal de Référence sur votre avis d'imposition N-2 ne doit pas dépasser **pour une demande en 2019** :

Nombre d'occupant	Zone B1
1 personne	30 000 €
2 personnes	42 000 €
3 personnes	51 000 €
4 personnes	60 000 €
5 personnes	69 000 €
6 personnes	78 000 €

Procédure à suivre

Vous déposerez votre demande de financement auprès d'une banque partenaire et achèterez, sur le territoire de Bordeaux-Métropole, un logement dit « labellisé ». Il s'agit de logements dont le prix au m² a été négocié auprès des bailleurs et des promoteurs.
Pour le savoir, deux éléments à connaître : par exemple, pour une acquisition sur la ville de Bordeaux, **le prix TTC m² surface habitable hors parking de votre logement ne doit pas dépasser 3 000 €**. Votre bailleur ou promoteur vous indiquera si votre logement a été labellisé pour vous donner ainsi le droit de bénéficier d'aides à l'accession.

Comment déposer ma demande

Résumons. Si vous êtes primo-accédant, que vous avez choisi une banque partenaire pour votre financement, et que votre futur logement a bien été labellisé par Bordeaux-Métropole, il est temps de rencontrer un conseiller.

La première étape indispensable de votre projet est de rencontrer un conseiller spécialisé de l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement située au :
105 avenue Emile Counord
33000 BORDEAUX
Tél. : 05 57 10 09 10
Ce dernier vous aidera à monter votre dossier de demande de prêt 0 % de Bordeaux Métropole. Vous devrez vous munir de votre contrat de réservation, du plan de financement de la banque partenaire et de l'avis d'imposition N-2.

Passeport Premier Logement

Cette mesure proposée par la Ville de Bordeaux depuis des années permet de faciliter l'accession à la propriété. Cette aide est comprise entre 3 000 € et 6 000 € selon le nombre de personnes qui vont habiter le logement. Elle est accordée – sous condition de ressources - pour l'achat d'une première résidence principale sur la ville de Bordeaux.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Montant de l'Aide de la Ville de Bordeaux
1 à 2 personnes	3 000 €
3 personnes	4 000 €
4 personnes	5 000 €
5 personnes et plus	6 000 €

Pour en bénéficier, il ne faut pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années (définition du primo-accédant) et il convient de respecter les plafonds de ressources suivants :

Nombre d'occupant	PTZ 2018 Zone B1
1 personne	30 000 €
2 personnes	42 000 €
3 personnes	51 000 €
4 personnes	60 000 €
5 personnes	69 000 €
6 personnes	78 000 €

Si vous êtes bénéficiaire de cette aide, vous devrez occuper votre logement en tant que **résidence principale pendant 5 ans**, donc sans le vendre ni le louer entre-temps. Si c'était le cas, vous seriez contraint à reverser cette aide à la Ville.

Une subvention pour quoi faire ?

Cette aide permet d'être utilisée dans quatre cas :

Les logements neufs avec prix de vente plafonnés (ce sont les logements labellisés vendus à moins de 3000 €/m²). L'achat d'un logement labellisé permet aussi aux primo-accédants, sous conditions de déposer son plan de financement auprès d'une banque partenaire, de bénéficier du Prêt 0% de Bordeaux Métropole. Ces logements neufs représentent l'engagement pris par des bailleurs et des promoteurs de produire des logements sur Bordeaux à des prix de vente plafonnés entre 2 650 €/m² TTC hors parking (pour une TVA réduite) et 3 000 €/m² TTC hors parking (TVA 20%). C'est ce que l'on appelle les logements labellisés.
Les logements anciens sur le secteur de Bordeaux [Re]Centres (Étendu sur 148 hectares, le territoire [Re]Centres comprend les quartiers St Eloi, Victor Hugo, Ste Eulalie, Victoire, Capucins, St Michel, André Meunier, Sainte-Croix et une partie du quartier de la Benauge rive droite), sous condition de réaliser des travaux de réhabilitation (mise aux normes, énergie...).
Les logements anciens issus d'un changement de destination
Les logements issus d'une vente de patrimoine HLM. Ce dernier point a tout son intérêt lorsque l'on sait que les bailleurs sociaux ont décidé de vendre régulièrement une partie de leur parc.

Déposer sa demande

Une fois le contrat de réservation signé, contactez le service développement de l'offre de Bordeaux-Métropole sur devenirproprietaire@bordeaux-metropole.fr.
Attention ! La demande de Passeport 1er logement doit être déposée avant la signature de l'acte authentique à La Cité Municipale (en face des jardins de l'Hôtel de ville, 4 rue Claude Bonnier), à devenirproprietaire@bordeaux-metropole.fr ou encore par voie postale à Bordeaux Métropole, Direction Habitat et Politique de la Ville, Service Développement de l'Offre, 4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux.
Si vous pouvez prétendre à cette subvention, elle sera versée sur le compte de votre notaire après la signature de l'acte authentique. ■

MAISON GAIA D'IGC

La maison individuelle, toujours un succès en Nouvelle Aquitaine

Foncier, qualité ressentie, la maison individuelle fait désormais l'objet d'études approfondies de la part d'IGC, leader du secteur dans le Sud-Ouest. État des lieux et entretien avec son PDG, Jacques Dufort.

En matière de foncier, les prix sur Bordeaux et les communes limitrophes, ont subi, selon une étude réalisée par IGC, leader de la construction de maisons individuelles dans le Grand Sud-Ouest, une « augmentation considérable » au cours des cinq dernières années qui s'explique en partie par l'attractivité du territoire.

Selon l'étude, Bordeaux Centre ne dispose plus de terrains disponibles pour la maison individuelle, les premiers secteurs disponibles étant Caudéran ou la commune périphérique Le Bouscat où les terrains ont doublé, voire triplé de prix entre 2012 et 2018. Sur la commune de Talence, tandis que l'on pouvait trouver une parcelle de 242 m² pour 130 000 € dans le secteur université et Rocade, en 2018 une parcelle de 297 m² dans la même aire valait 225 000 €. En s'éloignant plus au Nord, la commune de Bruges fait le lien entre Le Bouscat, Bordeaux Lac et Banquefort, aux portes du Médoc. Ici, l'augmentation, toujours entre les deux périodes considérées est de 40 à 60 %, avec des terrains de 240 m² pour plus de 215 000 € et des plus grands terrains de 400 m² dépassant les 300 000 €. Sur la 2ème couronne, à l'ouest se trouve la commune de Saint-Médard en Jalles, à 20/30 mn de Bordeaux. La taille des parcelles a diminué, mais pas les prix. Les communes de report sont Saint Hélène, à 40 mn de Bordeaux, avec des parcelles de 550 m² pour 106 000 €, 631 m² pour 123 000 €.

À Saint-André de Cubzac, la parcelle de 700 m² est à 80 000 €. On retrouve même, selon l'étude, des communes saturées comme Lastresne et le secteur de report se trouve à Quinsac (une parcelle de 635 m² pour 135 000 € et 1050 m² pour 180 000 €), voire à Cénac, où une parcelle de 420 m² s'est vendue à 105 600 €.

Côté Rive Droite, du côté d'Yvrac, Montussan, St-Loubès ou Libourne, le territoire est attractif : à Yvrac, l'offre est au compte-gouttes à des prix assez élevés, par exemple avec des parcelles de 450 m² à 125 000 €.

Tout dernièrement, le groupe IGC a publié les résultats d'une étude nationale sur la perception qu'ont les Français de leur logement en matière de confort : confort thermique, acoustique, lumière, qualité d'air ou encore domotique.

Le sondage révèle une satisfaction des Français concernant le confort général dans leur logement, avec quelques disparités régionales notables, une priorité accordée au confort thermique et un désintérêt frappant pour la domotique. Près de la moitié des habitants du Sud-Ouest jugent leur logement « très confortable ». La « qualité de l'air » est jugée saine pour 93 % des habitants de la région, tout comme au niveau national.

Concernant l'isolation phonique avec le bruit extérieur, le Sud-Ouest semble mieux loti que la moyenne nationale : ils sont 47 % à juger « bonne » l'isolation phonique avec le bruit extérieur.

Les habitants du Sud-Ouest sont satisfaits de la qualité de la « lumière naturelle chez eux : 49 % la trouvent optimale et une proportion égale la trouve convenable en générale mais pourrait être améliorée. ■

Le bien-être au cœur de nos préoccupations

Jacques Dufort

PDG du Groupe IGC Construction

Vous êtes leader dans le Sud-Ouest. Quel est le périmètre de votre activité ?

Jacques Dufort : Le Groupe IGC est implanté dans le Grand Sud-Ouest avec 75 agences : IGC et ses 3 marques, Construction Horizontale, IGC Bois et Villa Concept d'IGC. Mais également ses filiales : Maisons Aquitaine, implantée dans les Pyrénées Atlantiques et les Hautes Pyrénées, E.C.G., dédiée aux primo-accédant, en Gironde mais aussi en Dordogne et en Charente, et Ariane Constructions, spécialisée dans le sur-mesure en Gironde. En 2018, nous avons livré plus de 1 300 maisons. Chaque marque et chaque filiale a une cible qui nous permet de répondre à une demande de plus en plus hétéroclite, en termes de budget et de style. Le point commun entre toutes ces filiales, c'est notre engagement sur la satisfaction client, le bien-être et le confort.

Le confort dans la maison, c'est depuis longtemps le leitmotiv d'IGC ?

Jacques Dufort : Nous travaillons depuis longtemps sur l'ensemble des points de confort dans la maison : Lumière naturelle, Confort acoustique, Rafraîchissement naturel et Qualité de l'air, avec nos partenaires industriels les plus tournés sur l'innovation et le bien-être. Cette année, nous poursuivons notre effort sur le développement de cette notion de confort, mais avec un concept plus économique, en optimisant les formes de maisons, les équipements, en s'appuyant toujours sur un travail de R&D qui consiste à tester avant de proposer afin de s'assurer que chaque euro investi sera justifié. Pour de meilleurs résultats encore, nous avons renouvelé notre partenariat avec le CEA (Commissariat à l'Energie Atomique et aux Energies Alternatives).

La Qualité de l'Air vous préoccupe au point d'avoir réalisé une étude nationale sur le sujet. Quels enseignements en tirez-vous ?

Jacques Dufort : Cette étude nationale porte sur la représentation et la perception des français sur la qualité de l'air dans leur maison. Nous passons au moins 80% de notre temps dans des endroits clos dont l'air est jusqu'à 5 fois plus pollué que l'air extérieur. Ces 30 dernières années, le nombre d'asthmatiques en France a été multiplié par 4. Nous avons interrogé plus de 1000 personnes sur ce sujet. Nombreux sont ceux qui ont entendu parler de ce problème mais ne le maîtrisent pas vraiment (+ de 80%). 86% d'entre eux souhaitent améliorer la qualité de l'air dans leur maison, mais là encore, peu savent comment s'y prendre.

La RT 2012 (Réglementation Thermique) a rendu les maisons plus étanches à l'air permettant aux COV (Composants Organiques Volatils), à l'origine de la pollution intérieure, de proliférer. Ils se matérialisent sous formes de peintures, solvants, produits ménagers, fumée de tabac mais aussi lors de la cuisson des aliments ou lorsque l'on meuble sa maison. La qualité de l'air intérieur est également impactée par le taux de CO2 (Dioxyde de Carbone), gaz carbonique que nous dégageons naturellement en respirant. Pourtant il existe aujourd'hui des solutions pour y remédier, quelques bonnes pratiques, une bonne conception du plan de la maison et des équipements adaptés, dont nous avons testé l'efficacité dans nos Maisons Expérimentales. Nous avons souhaité généraliser l'offre de ces équipements, parce que le bien-être et le confort sont au cœur de notre stratégie. ■

MAISON IGC

Le contrat de construction de maisons individuelles

MAISON ESSENTIAL D'IGC

Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :
Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3 % du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :
Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original.
Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison. Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.

Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.
En cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :
Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés.
En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

> *Repère*

Un contrat règlementé… La régularité du contrat contrôlée par le prêteur. Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi.
Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

MAISON IGC

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public. Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur. Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.
Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue. La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1. Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L231_1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle. Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.
À compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée. Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.
Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.

A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du

MAISON IGC

MAISON CONSTRUCTION HORIZONTALE

permis de construire. L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :

- 15 % à l'ouverture du chantier ;
- 25 % à l'achèvement des fondations ;
- 40 % à l'achèvement des murs ;
- 60 % à la mise hors d'eau ;
- 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
- 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.

Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.

A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus.
Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :

- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial.

(Source : LCA-FFB)

> Repère

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

- **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur. Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation. Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

- **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
Bègles, centre ville

Dernières opportunités
Appartements
4 pièces

OAK PARK

Grands logements
Terrasse, loggia ou jardin
Proche tramway et commerces
10 min du centre ville de Bordeaux

LOI PINEL

Prêt à Taux Zér0%

Espace de vente
32 Allées de Boutaut
33 070 BORDEAUX

icade-immobilier.com
0562170004

ICADE

(1) Le prêt à taux 0% est soumis à conditions, il peut être accordé pour l'acquisition de la résidence principale dans la limite d'un certain montant et sous certaines conditions, notamment de ressources. Détails des conditions sur le site http://www.icade-immobilier.com/fi nancerachat-immo-neuf/fi nancements-aides/pret-taux-zero-ptz. (2) Le dispositif Pinel est applicable aux investissements locatifs dont l'acte authentique aura été signé avant le 31 décembre 2021 : Le non-respect des conditions de location (durée d'engagement, plafonds de ressources et de loyer, prise d'effet de la location dans le délai de 12 mois à compter de la date d'achèvement ou de l'acquisition ...) et/ou la non location quelle qu'en soit la raison entrainent la perte du bénéfi ce de la réduction d'impôt. Détails sur le site http://www.icade-immobilier.com/informations-immobilier-neuf/investissement-locatif/defi scalisation-reductions-impots ou auprès de nos conseillers commerciaux, dans nos espaces de vente. Icade Promotion- Immeuble Open- 27, rue Camille Desmoulins- CS 10166- 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex- SASU au capital de 29 683 456 euros- RCS Paris 784 606 576- N° Orias 13003036- IOBSP Mandataire Non Exclusif- Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris.