J'ACHÈTE MON 1ER LOGEMENT NEUF

J'achète mon 1er logement neuf

ÉDITION 2021

ACHETER À BORDEAUX EN 2021

Pays-Basque, Landes…

J'achète à un **promoteur**

Je finance **mon projet**

Je suis **primo-accédant**

Illustration - Marignan - Althéa - Bordeaux

Continuez de suivre toute l'actualité sur les logements neufs de votre région sur **www.monpremierlogementneuf.fr**

28702 N°2 F 5,00€

R 28702 -2- F: 5,00€

NOTRE SÉLECTION DE RÉSIDENCES

À BORDEAUX MÉTROPOLE

L'ÉCRIN - **TALENCE**

EMERGENCE - **BORDEAUX**

LE DOMAINE DE LAHOUNEAU - **GRADIGNAN**

LE JARDIN MAJORELLE - **CENON**

0 800 33 00 33 Service & appel gratuits

Edito

En 2021, le propriétaire ce sera vous

Christophe Combe
Directeur des Éditions

Créé en 1989 à l'initiative de l'Union des Consommateurs du Languedoc, J'achète Mon Premier Logement Neuf, initialement Habitat Mode d'Emploi et plus récemment Immobilier Neuf Mode d'Emploi, est un véritable Guide Conseil Pratique et Juridique à destination du futur propriétaire d'un logement neuf. Il fête en 2021 son grand retour à la vente chez les marchands de journaux.

Investir pour se créer un patrimoine et réduire ses impôts, devenir propriétaire de sa maison, son appartement, faire construire, financer, acheter un logement neuf à un promoteur, autant de questions auxquelles J'Achète Mon Premier Logement Neuf apporte des réponses claires. J'Achète Mon Premier Logement Neuf présente également le portrait, des villes et des quartiers en plein développement, des femmes et des hommes qui font l'immobilier et des agglomérations périurbaines qui accueillent chaque année des résidents toujours plus nombreux, séduits par l'attractivité de notre belle Région.

Parce que devenir propriétaire est le meilleur ascenseur social qui soit et que l'immobilier est plébiscité comme le placement préféré des français, parce qu'il vaudra toujours mieux payer un crédit même cher, même long, que de payer un loyer à fond perdu, nous mettons tout en œuvre pour vous renseigner et coller au plus près à l'actualité. Devenir propriétaire, c'est aussi faire des choix de consommation et parfois aussi s'imposer des contraintes, même si je sais que cela n'est pas très à la mode, c'est une réalité. Ne perdez pas de vue que « Emprunter, c'est s'enrichir ! ».

Véritable bible de l'immobilier neuf, je vous souhaite une bonne lecture et rappelez-vous qu'en 2021, le propriétaire ce sera vous ! ■

Sommaire

08

Tribune

03 Le billet de l'éditeur

08 Alain Anziani
Président de Bordeaux Métropole

10 Jérôme Goze
Directeur Général délégué de la FAB

12 Bernard-Louis Blanc
Adjoint au maire de Bordeaux, chargé de l'urbanisme résilient

13 Claude Olive
Maire d'Anglet, Vice-président de la communauté d'agglomération du Pays Basque

16

Paroles d'experts

16 Alexandra François-Cuxac
FPI France

19 Arnaud Roussel-Provost
past-président de la FPI Nouvelle-Aquitaine

19 Pierre Vital,
Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO)

20 Philippe Petiot
Président du Directoire de la Compagnie Immobilière Nouvelle Aquitaine

23

Actualités

23 Des logements - Des arbres

25 Logement, une commission pour relancer la production

26 Édition 2020 des Pyramides d'Argent FPI Nouvelle Aquitaine

28

Comprendre la défiscalisation

28 Le dispositif de défiscalisation Pinel

31 Les autres investissements

36 Acheter un logement sur plan : la VEFA

68

Comprendre l'accession

68 La location accession (PSLA)

72 OFS/BRS, la nouvelle accession sociale

73 Isabelle Roudil - Axanis

78 Passeport 1er Logement

80 Le prêt 0 % de Bordeaux métropole

50

Enquêtes

50 Pays Basque, le marché de niche veut s'étoffer

51 Pascal Thibaut
FPI Nouvelle-Aquitaine

54 Gildas Arotcharen
Patrimoine SA Languedocienne (Groupe Midi Habitat)

60 Les Landes, l'Atlantique si singulier

65 Le bassin d'Arcachon, une pénurie mais des projets à venir

84 Bordeaux, le label bâtiment frugal officiellement lancé

85 Laurent Mathiolon - Aqprim

88 Cyril Nardy
Bouygues Immobilier

89 Rive Droite, pleins feux sur Brazza

90 Christophe Duportal - Aquipierre

92 Jacques Rubio
Kaufman & Broad

93 Michel Gaidot - Marignan

94 L'offre s'étoffe sur Euratlantique

96 Jean-Bernard Godio
Crédit Agricole Immobilier

101 Patrice Bonal - Id&al Groupe

102 Ginko dévoile ses derniers logements

106 Les Chartrons, relais des bassins à flot

108 Ces projets pour résider à Bordeaux et en métropole

116

Comprendre le financement

116 Établir son budget

122 Les prêts règlementés

125 Dialoguer avec son banquier

130

Comprendre la maison individuelle

130 La maison individuelle, acteur incontournable du logement

134 Le contrat de construction

Marignan

Bordeaux L'Althéa

Nouveau

Appartements du 2 au 5 pièces avec loggias ou terrasses

Espace de vente

11 Place Tourny
33 000 Bordeaux

Renseignements 7 jours / 7
0 805 20 15 15*
marignan.immo

Co-réalisation
GROUPE ACCUEIL immobilier

Views Marignan SAS - RCS Nanterre 438 357 295. Perspectives : Views. (1) Loi Pinel : réduction d'impôt, 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'impôt 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'entraîner 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 entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Consultez le site marignan.immo pour en savoir plus. (2) TVA réduite à 5,5%. Le logement doit constituer la résidence principale de l'acquéreur et se situer dans un quartier prioritaire de la ville ou à moins de 300 mètres de la limite de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un contrat de ville ; ou dans une zone ANRU ou à moins de 300 m de celle-ci. L'acquéreur devra respecter un plafond de ressources fixé par l'administration fiscale. Informations complémentaires disponibles sur les espaces de vente ou sur www.marignan.immobilier.com. Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles. *Appel gratuit à partir d'un poste fixe. Informations complémentaires disponibles en espace de vente ou sur marignan.immo.

Marignan

Une nouvelle qualité de vie
aux portes de Bordeaux

NOUVEAUTÉ

Votre appartement familial de 4 pièces
à partir de 289 500 € (3)

Parking inclus

Parempuyre
Le Bel'R

Faites partie des quelques privilégiés et devenez propriétaire de votre **appartement, du 2 au 4 pièces**, idéalement situé **entre cœur de ville et lisière du Bois d'Arboudeau.**

0 973 019 202
marignan.immo

(1) PTZ + octroyé pour l'achat d'un logement neuf en résidence principale dans une résidence BBC ou RT 2012 et réservé sous conditions de ressources aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. (2) Sous réserve de la publication officielle des textes, le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. (3) Exemple de prix pour un appartement 4 pièces (lot B05), selon grille de prix établie au 28 juin 2021, selon stock disponible. MARIGNAN, siège social : 4 Place du 8 mai 1945 – 92300 LEVALLOIS-PERRET - Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 438 357 295 et immatriculée au Registre des Commerces et des Sociétés de NANTERRE. Illustration et plan non contractuels dus à la libre interprétation des artistes. Les appartements, balcons et terrasses sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. Perspective : Views - Document non contractuel - Juillet 2021

NOUS DEVONS INVENTER LA VILLE POUR TOUS DU XXIÈME SIÈCLE

Alain Anziani
Président
de Bordeaux Métropole

Quelles sont les orientations de Bordeaux métropole en matière d'habitat ?

Alain Anziani : Nous avons un double défi à relever : offrir du logement puisque nous en manquons sur la métropole, et en particulier du logement social et réconcilier les habitants avec leur ville qu'ils trouvent trop dense, trop encombrée, pas assez végétalisée. Il faut donc continuer à construire mais pas n'importe où ni n'importe comment.

En pratique, la conciliation de ces deux objectifs passe par des zones d'habitat ciblées en respectant parallèlement l'identité des quartiers pavillonnaires. Bien sûr, nous devons plutôt construire sur des espaces déjà urbanisés. Le rêve urbain aujourd'hui consiste à favoriser l'esprit de village avec une forte présence de la nature et des services à proximité. C'est un peu la quadrature du cercle, mais nous devons inventer la ville du XXIème siècle tout en veillant à ce qu'elle soit une ville pour tous. Pour faciliter cette dernière, nous mettons en place des outils de régulation. Nous portons la candidature de la ville de Bordeaux à l'expérimentation de l'encadrement des loyers. Nous lançons aussi le permis et la déclaration de louer et le permis de diviser. Le but étant de lutter contre l'habitat insalubre et la pression du marché sur le parc locatif privé.

Comment la métropole compte-t-elle lier mobilité et politique de l'habitat ?

Alain Anziani : Le projet consiste à proposer de l'habitat autour des axes de transports et des grandes zones d'emploi, de faire en sorte de réduire la durée des transports et de favoriser des alternatives à la voiture. Un des grands projets de cette mandature sera de rapprocher la rive droite et la rive gauche avec éventuellement un nouveau franchissement et une liaison par téléphérique. Plus globalement, notre réflexion porte sur les déplacements devenus très compliqués entre la Métropole et les territoires voisins. Le RER métropolitain permet déjà par exemple de relier le libournais, la rive droite, Bordeaux, la rive gauche en quelques minutes avec une cadence de trente minutes. Il permettra aussi d'aller directement de Libourne à Arcachon sans changer de train. Le fleuve peut aussi être mieux utilisé.

© Arthur Pequin

Quelles mesures la métropole met-elle en œuvre pour favoriser l'accession à la propriété ?

Alain Anziani : L'aspiration de nos habitants à devenir propriétaires de leur logement est soutenue par la Métropole. Il n'y a pas une solution unique pour répondre à la demande en logements et il convient de mobiliser tout un arsenal d'outils. Le logement en accession sociale est un des leviers bien sûr, mais également les logements dits abordables (le prix de vente des opérateurs est encadré), pour l'achat de son premier logement, Bordeaux Métropole peut accorder une aide complémentaire au prêt à taux zéro de l'État. La métropole soutient également des outils innovants comme l'habitat participatif ou les baux réels solidaires, pour lesquels la propriété du bâti est séparée de celle du terrain, ce qui facilite l'accès à la propriété à des prix abordables.

Où en sont les projets relatifs aux îlots de fraîcheur et aux micro-forêts urbaines ?

Alain Anziani : Actuellement, plus de 50% du territoire de la métropole est en zone naturelle ou agricole. Nous pouvons aller plus loin et créer d'avantage d'espaces de nature. C'est l'enjeu de l'opération « plantons un million d'arbres ». Cette opération illustre la volonté de mettre la nature au cœur de nos communes afin que chaque habitant puisse avoir un espace de nature à proximité de son domicile ou de son lieu de travail. Nous souhaitons valoriser la diversité des espaces et des essences : des haies bocagères, en passant par les forêts de type Miyawaki, ou encore les arbres fruitiers. Bien sûr, cette démarche est responsable, nous ne planterons pas n'importe quelle essence, n'importe où. L'objectif est de préserver et protéger nos arbres sur le long terme. Les nouveaux comme les plus anciens comme les nombreux arbres remarquables qu'abritent notre Métropole. Ce projet s'inscrit dans une démarche globale de prise en compte du végétal comme un levier permettant de relever le défi de la transition écologique et de la lutte contre le réchauffement climatique. ■

NOUS SOMMES PARTICULIÈREMENT ATTENTIFS AU BUDGET DES MÉNAGES

Jérôme Goze
*Directeur Général délégué de la FAB**

Quels sont les enjeux du programme Habiter, s'épanouir — 50 000 logements accessibles par nature ?

Jérôme Goze : Quel est le constat ? Sur la métropole, les besoins en termes de logements ont augmenté et l'on compte 43 000 demandes de logements sociaux, avec un délai moyen d'obtention de 3 ans. Le programme « Habiter, s'épanouir-50 000 logements accessibles par nature » indique l'importance des sites où l'on construit, à la fois en termes de choix politique et urbain, tout en affichant une volonté de concilier prix de sortie des logements et capacité des ménages. Etre attentif à la capacité budgétaire des ménages est d'autant plus important que le prix moyen au m² dans le secteur privé s'est envolé et a entrainé une dé corrélation entre l'offre et la capacité d'acheter des classes moyennes. Comment faire pour conserver sur son territoire, et donc en les logeant, des infirmiers, des enseignants, bref quelques-uns des métiers essentiels ? Il y a bien une distinction entre densité et surpopulation : loger 4 personnes dans un 2 pièces, c'est invivable alors que proposer des logements collectifs et de la densité permet de proposer des logements plus grands, des espaces extérieurs, des hauteurs sous plafonds plus importants, d'inscrire ces projets dans l'espace public.

Il s'agit de cette fameuse offre de logements à 2 500 €/m² ?

Jérôme Goze : Le programme est constitué de neuf concessions d'aménagement attribuées par Bordeaux Métropole. Au total, 11 300 logements sont prévus sur les 15 prochaines années.

1 400 logements sont déjà livrés et occupés, 1 350 sont en chantier, 400 logements ont obtenu un permis de construire et 2 250 logements sont en préparation. La répartition moyenne est de 35 % de logements locatifs sociaux, 43 % en accession privée, 9 % en accession abordable (à 2 500 €/m² en TVA à 20 %) et 13 % en accession sociale (les logements en PSLA). Sur les 5 dernières années, les opérations contraintes représentent 41 à 43 % des logements. Pour y arriver, nous travaillons de façon à trouver les meilleures réponses, notamment architecturales. Parmi les solutions, le système de démembrement foncier, l'OFS/BRS, prend sens à certains endroits. Nous comptons actuellement deux projets en OFS/BRS : à Villenave d'Ornon, avec 35 logements avec le COL en maîtrise d'ouvrage ainsi que sur l'îlot Barrière du Médoc, au Bouscat.

© Strelka Institute

En quoi la Fab s'approprie-t-elle les problématiques environnementales liées à l'habitat ?

Jérôme Goze : Parmi nos missions, la médiation, la concertation autour des projets est essentielle. Comment faire émerger un consensus collectif ? Comment créer des bouts de ville en allant chercher la compétence des habitants ? Que peut-on objectiver, comment évaluer l'impact environnemental, comme la transition écologique, la gestion du cycle de l'eau ou le cycle de vie des matériaux ? Cette démarche a été amorcée en 2016. Il s'agit d'une démarche scientifique rigoureuse afin de mettre en place une filière au sein de laquelle les architectes et les promoteurs, notamment, sont moteurs. L'enjeu est d'évaluer le projet étape par étape jusqu'à la livraison. Tous nos projets sont intégrés dans cet outil qui évolue et s'adapte en fonction de la commande politique. La montée en charge des filières est un enjeu qui permettra de réduite le coût des matériaux et de leur mise en œuvre. Travailler sur l'environnement, c'est enfin apporter une réponse sociale.

**La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab), société publique locale, a été créée en 2012 à l'initiative de Bordeaux Métropole alors Communauté Urbaine de Bordeaux et avec l'ensemble des communes la constituant.*

Bernard-Louis Blanc
Adjoint au maire de Bordeaux, chargé de l'urbanisme résilient

LA VILLE COMPACTE SE FABRIQUE ICI !

Vous êtes chargé de l'urbanisme résilient. Que recouvre cet adjectif ?

Bernard-Louis Blanc : Il s'agit d'un terme valise que l'on retrouve dans de nombreuses questions d'urbanisme au sein de métropoles et de mégapoles dans le monde. En ce qui concerne Bordeaux, durant les 25 dernières années, il y a eu une croyance en une mythologie de l'attractivité, qui s'oppose à la frugalité et au développement durable. Il fallait alors gagner en population, devenir une métropole millionnaire, en développant une très forte urbanisation sur d'anciennes friches, certaines artificialisées à 100 %, notamment sur la Rive droite. Le raisonnement des municipalités précédentes consistait à tout baser sur le marché libre, sur la puissance privée qui allait fabriquer la ville. Or, ce qui était qualifié « d'urbanisme en liberté » induisait l'effacement progressif de la puissance publique sur le développement de l'urbanisme. En introduisant un urbanisme résilient, Pierre Hurmic veut permettre la fabrication d'une offre nouvelle. Pour autant, nous n'arrêtons bien évidemment pas la production de logements engagée, puisque 3 000 logements vont sortir des sites aménagés. On n'arrête pas un paquebot !

Quels changements allez-vous opérer dans le domaine de l'habitat ?

Bernard-Louis Blanc : Nous prenons cet héritage, mais il ne s'agit pas d'un « arc de développement durable » (expression qui était alors consacrée pour qualifier les projections de développement de Bordeaux, ndlr). Couler 100 % de béton sur place, ce n'est pas du développement durable ! Aujourd'hui, il s'agit de décarbonater la production immobilière à travers un changement radical des systèmes constructifs, c'est-à-dire, avec des matériaux bio-sourcés, géo-sourcés, mixtes, en travaillant sur le confort d'été, en réalisant des logements traversants, etc. C'est l'objet même du Label Bâtiment frugal bordelais. Certains promoteurs, qui avaient pourtant obtenu un permis de construire avant l'arrivée de la nouvelle équipe municipale, l'ont remis en jeu en demandant un permis modificatif afin d'obtenir l'un des trois niveaux de ce label. Que ce soit dans le secteur résidentiel, en neuf ou en réhabilitation, ou dans le secteur tertiaire, les riverains participeront à la conception des projets. Que ce soit en secteur aménagé ou en secteur diffus, les nouveaux logements devront tous être labellisés. Au-delà, nous comptons élargir ce label bordelais avec un autre référentiel, celui du Bâtiment durable Nouvelle-Aquitaine qui aura vocation à couvrir le territoire régional. C'est donc un changement de paradigme et les promoteurs, avec qui nous dialoguons, ont compris qu'ils devaient sortir des banches et du béton coulé. Bordeaux devient un laboratoire de production dense, tant en logement que dans le secteur tertiaire. La ville compacte se fabrique ici ! ■

© Photo : Thomas Sanson

Claude Olive
Maire d'Anglet, Vice-président de la communauté d'agglomération du Pays Basque

RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES INTERMÉDIAIRES

Quels sont les besoins en logement à Anglet ?

Claude Olive : La Communauté d'agglomération Pays basque (CAPB) a délibéré le 1er février 2020 pour arrêter le projet de Programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2020-2025. Anglet a émis un avis favorable avec le souhait de maintenir une certaine maîtrise de l'évolution de l'urbanisation avec la production de 350 logements par an, dont 180 sociaux, locatifs et en accession. Répondre aux besoins des habitants, c'est veiller à ne pas écarter les ménages intermédiaires. Sachez que là, la majeure partie de ces familles ne trouve pas d'offre sur la commune d'Anglet et certaines se voient dans l'obligation de la quitter. Un mauvais procès est fait aux maires : ce n'est pas nous qui vendons les terrains ! Les propriétaires fonciers se demandent-ils s'ils vendent trop cher pour loger les jeunes ? J'insiste pour souligner qu'entre 2010 et 2018, les villes d'Anglet et Bayonne ont généré environ 84 % de la production totale de logements sur la Côte Basque - Adour, soit 1 290 logements sur un total de 1 538.

Parmi l'offre de logements accessible, avez-vous des objectifs de production en OFS/BRS ?

Claude Olive : Le dispositif est intéressant et constitue une offre complémentaire à celle déjà, proposée en matière d'accession sociale. Pour autant, en l'absence de recul suffisant, la ville a fait le choix de ne pas imposer spécifiquement le BRS au travers de son règlement d'urbanisme mais de laisser la possibilité à l'opérateur de proposer la forme d'accession sociale de son choix en fonction de la nature et des contraintes de chaque opération. Cela permet le déploiement de toutes les typologies d'offres possibles et de répondre aux attentes des différents publics. Une opération a déjà été réalisée à Anglet : il s'agit du projet Sahatsak, 13 logements (Le COL), livrée en mars 2020. D'autres projets sont en cours de discussion.

Parmi les projets d'aménagements, où en est le développement du quartier Sutar ?

Claude Olive : Le permis de construire a été délivré le 22 octobre 2018. Il s'agit d'un projet sur 2,6 ha dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Office 64 de l'Habitat et qui rentre dans le cadre d'une politique d'aménagement du territoire. Il s'agit d'une programmation de 71 logements, dont 36 en locatif sociaux et 35 en accession sociale répartis en 4 bâtiments en R+1, avec des espaces publics (place, aire de jeux, parvis), des liaisons douces, mais aussi des commerces et services de proximité (boulangerie, Association d'aide aux personnes âgées, etc.). Un bâtiment public communal comprendra notamment une crèche, un local associatif pour accueillir le club de pelote Hardoytarrak. Les travaux ont débuté au printemps 2019 et les livraisons s'étaleront entre le 1er trimestre 2022 (notamment les logements) et le 1er trimestre 2023. ■

© Karine Pierret-Delage Ville d'Anglet

BORDEAUX
WOODSTONE

VOTRE 3 PIÈCES
POUR **345 000 €***

IDÉAL POUR HABITER OU INVESTIR SUR BORDEAUX !

Appartement
3 pièces avec loggia

Vue imprenable
sur Bordeaux

Résidence all inclusive :
terrains de sport, jardins, potager, etc.

CONTACTEZ-NOUS DÈS MAINTENANT !

ESPACE DE VENTE
12, Allée du Corail
33800 Bordeaux

icade-immobilier.com
05 62 17 00 04

EN SAVOIR +

ICADE
Des lieux où il fait bon vivre

*Prix valable pour l'appartement 3 pièces n°S903 d'une superficie de 68,18 m². Selon limite du stock au 04/05/2021. Icade Promotion - Immeuble Open 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros. RCS Nanterre 784 606 576 N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire Non Exclusif - Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance. Mai 2021. *Artkomi* - GUTENBERG

POUR HABITER OU INVESTIR SUR BORDEAUX ET SES ENVIRONS !

NOUVEAUTÉ

VILLENAVE D'ORNON - CONNECT
Appartements du 2 au 4 pièces

LIVRAISON ÉTÉ 2021

VILLENAVE D'ORNON - LES VILLAS UMBRELLA
Maison 5 pièces

LIVRAISON FIN 2021

BÈGLES - LEJARD'IN
Appartements 3 et 4 pièces

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

BORDEAUX - WOODSTONE
Appartements du 2 au 5 pièces

ICADE STORE
32, Allées de Boutaut
33000 Bordeaux

icade-immobilier com
05 62 17 00 04

ICADE
Des lieux où il fait bon vivre

Icade Promotion - Immeuble Open - 27, rue Camille Desmoulins - CS 10166 - 92445 Issy-les-Moulineaux Cedex - SASU au capital de 29 683 456 euros - RCS Nanterre 784 606 576 - N° Orias 13003036 - IOBSP Mandataire non-exclusif Carte T CPI 7501 2016 000 016 385 délivrée par la CCI de Paris. Illustrations non-contractuelles, à caractère d'ambiance. Mai 2021. *Artkomi* - GUTENBERG

LA FPI FRANCE ÉLIT SA NOUVELLE ÉQUIPE DIRIGEANTE

Lors de son Assemblée générale du 17 mai, la FPI France a procédé à l'élection d'une alliance présidentielle pour succéder à Alexandra François-Cuxac, qui achèvera son 2nd et dernier mandat le 30 juin prochain. Le mandat de la nouvelle équipe prendra effet au 1er juillet.

■ Pascal Boulanger est élu Président de la FPI France

Engagé de longue date dans l'activité fédérale de la FPI dans les Hauts de France qu'il a présidée de 2012 à 2015 puis au niveau national depuis 2015, en tant que Vice-président trésorier de la Fédération, Pascal Boulanger est le Président fondateur du Groupe Pascal Boulanger. Celui-ci compte aujourd'hui près de 6 000 collaborateurs après le rachat de 59 sociétés. Il intervient dans la promotion immobilière (Sigla Neuf) mais également dans plusieurs secteurs d'activités (gestion immobilière, propreté, services à la personne, assurances, espaces verts, rénovation-décoration et restauration gastronomique). De 2016 à 2019, Pascal Boulanger a présidé Entreprises & Cités, réseau entrepreneurial du Grand Lille qu'il a transformé en fonds de dotation. Il demeure aujourd'hui vice-président de cette structure, dotée d'une plateforme de services et comprenant plus de 25 clubs, associations et organisations patronales. Il est Chevalier de l'Ordre national du Mérite.

■ Christian Terrassoux est élu Président délégué de la FPI France

Engagé dans l'activité fédérale de la FPI depuis plus de 25 ans et co-président du Capem, Christian Terrassoux a présidé la FPI IDF de 2014 à 2018 et a été nommé Vice-président de la FPI France en 2015. Président fondateur en 1989 de Pitch Promotion, entreprise de promotion immobilière de dimension nationale présente sur tous les métiers de l'immobilier, il décide en 2016 de donner un nouvel élan à sa société, forte de 280 collaborateurs, pour consolider ses acquis et poursuivre son développement en se rapprochant du groupe ALTAREA. Il participe ainsi à la construction d'un groupe leader dans le développement des métropoles. En 2019, il démissionne de la présidence de Pitch Promotion S.A. pour se consacrer à sa holding familiale où il poursuit ses investissements dans l'immobilier et l'hôtellerie et accompagne la croissance de start-up. Plus récemment, il reprend ses activités dans la promotion immobilière. Il est Officier de la légion d'Honneur.

La FPI salue l'immense travail effectué par la présidente Alexandra François-Cuxac durant ses 2 mandats au service d'une profession, dont le rôle est essentiel, aux côtés des élus, pour construire la ville durable et résiliente, des bâtiments sobres en énergie et fonctionnels, répondant aux attentes des usagers et aux évolutions sociétales. Les promoteurs immobiliers de la FPI expriment leur fierté d'avoir été représentés par une femme de convictions, qui a durablement transformé l'image de la profession.

Le nouveau Président de la FPI France et son président délégué rencontreront la presse à l'occasion d'une conférence de presse le 29 juin 2021. ■

L'IMMOBILIER EST AU CŒUR DES GRANDES INTERROGATIONS DE NOTRE SOCIÉTÉ

Alexandra François-Cuxac
Past-présidente de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

La forte contraction du marché du logement neuf en 2020 se confirme-t-elle au 1er trimestre 2021 ?

Alexandra François-Cuxac : Les statistiques du 1er trimestre 2021 sont vraisemblablement un peu meilleures que celle du 1er trimestre 2020 où l'activité s'était pratiquement arrêtée pendant 15 jours, mais sans retrouver encore les niveaux d'activité des bonnes années précédentes : en France, la pro-duction de logements neufs marque nettement le pas.

La seule crise sanitaire peut-elle expliquer cette évolution ?

Alexandra François-Cuxac : Les difficultés rencontrées pour développer l'offre de logements neufs sont bien antérieures à la crise sanitaire, qui n'a fait que les accentuer et les accélérer. Ces difficultés sont de deux ordres : techniques, avec la complexification croissante de l'acte de construire ; politiques, avec certains élus locaux de plus en plus hésitants vis-à-vis de la construction, par crainte des difficultés budgétaires, des réactions des riverains, ou tout simplement interrogatifs sur les besoins du « monde d'après ». La construction de logements, dont nous avons pourtant tant besoin pour loger les familles et relancer l'économie, est vue de façon moins positive que par le passé. Nous avons besoin de renouer avec le volontarisme.

Vous prônez un « nouveau modèle de logement neuf ». De quoi s'agit-il ?

Alexandra François-Cuxac : Les promoteurs, parce qu'ils doivent s'adapter à la transition écologique et répondre aux attentes de leurs clients, sont constamment dans l'adaptation. C'est la raison pour laquelle nos logements sont de plus en plus performants sur le plan environnemental, plus connec-tés, plus tournés vers de nouveaux usages et vers le bien-être. Nous nous attachons à ménager des espaces de travail mais aussi de respiration dans nos logements, avec des terrasses et des balcons, ou de faciliter l'accès au végétal, avec des espaces verts extérieurs et des toi-tures végétalisées. Notre offre évolue, mais aussi la façon dont nous la concevons : nos projets sont plus concertés, et plus respectueux de l'identité du territoire dans lequel ils doivent trouver leur place. Il n'y a pas de secret : comme dans tous les secteurs économiques, il faut écouter, innover, investir, prendre des risques mais aussi faire ensemble : c'est le métier et la responsabilité du promoteur immobilier.

© Bernard Lachaud

Quelles sont les échelles pertinentes pour répondre aux besoins en logements ?

Alexandra François-Cuxac : Toutes les échelles sont bonnes pour agir, dès lors que la vision est claire et partagée et que l'offre est en adéquation avec les besoins exprimés ou latents. L'État doit innover avec des outils simples, souples et lisibles dont les collectivités locales puissent s'en emparer pour dé-ployer la politique qui répond à leurs enjeux. Les deux niveaux doivent travailler de concert, et aller dans la même direction. C'est probablement cette convergence de vues qui nous fait un peu défaut aujourd'hui, faute de travail commun suffisant et de diagnostic partagé. Nous avons besoin de recréer du consensus autour de la construction de logements pour en faire un véritable levier de croissance et donc d'emploi.

A quoi pourrait ressembler « l'immobilier du monde d'après » ?

Alexandra François-Cuxac : Plus encore que les autres produits et services, l'immobilier va profondément se transfor-mer, parce qu'il est au cœur de deux révolutions qui bouleversent notre société et notre économie : la lutte contre le changement climatique et la digitalisation. Nous n'en voyons que les prémices, mais demain, les permis de construire et les plans seront totalement digitalisés, les matériaux et les modes de construction seront réinventés par la 3D ou l'industrialisation, ce qui permettra de gagner en productivité, et de restituer ces gains à nos clients, via la qua-lité environnementale et la qualité d'usage de nos projets. L'immobilier est également au cœur des grandes interrogations de notre société sur l'aménagement du territoire et la cohé-sion sociale. L'immobilier est en réalité indissociable de la société dans laquelle il se déploie, parce qu'il lui apporte des réponses aux défis auxquels elle est confrontée : « l'immobilier d'après » ne sera que le reflet d'une « France d'après », qui commence à peine à se dessiner sous nos yeux. ■

Arnaud Roussel-Provost
*Past-président de la FPI Nouvelle-Aquitaine **

CONSTRUIRE MIEUX, CE N'EST PAS CONSTRUIRE MOINS

Sur le territoire de la métropole bordelaise, nous assistons manifestement à un effondrement des ventes nettes : les 2 470 ventes de 2020 sont à comparer aux 4 358 de 2019 (-43 %). Les 2 273 mises en ventes en 2020 confirment la situation : les nouveaux logements qui viennent sur le marché, issus de permis de construire accordés, en commercialisation, ont chuté de 50 % par rapport à 2019. C'est donc un niveau historiquement bas. Hors Bordeaux, la baisse des délivrances de permis de construire a en réalité débuté au 2ème semestre 2018, en anticipation des élections municipales. Nous en en avons senti les effets en 2020. Cependant, la situation s'est aggravée avec la crise sanitaire. Certes, la filière s'est vite remise au travail et les chantiers ont repris, mais la pause de nouvelles équipes municipales a accentué les tensions, notamment sur le marché locatif, tant privé que social. Certains essaient de trouver des justifications pour refuser la construction de logements neufs. Or, que ce soit sur la transition écologique, à travers la performance énergétique, ou sur l'utilisation de matériaux bio-sourcés, l'ensemble de la filière est prêt à relever ces défis, à accompagner cette révolution nécessaire, de façon pragmatique, en tenant compte de la capacité des filières et des modèles économiques. Construire mieux, ce n'est pas construire moins. Sans cela, et à moins de considérer que nous voulons plus retenir la population de Bordeaux métropole, nous courons à la catastrophe ! Sur le terrain, nous n'avons pas vu le déploiement du Pacte National pour la Relance de la Construction Durable lancé en novembre 2020. Nous demandons aux collectivités de se mettre maintenant en cohérence avec ce Pacte pour répondre à la forte demande de logements. ■

** Au moment où l'article était réalisé, Mr Arnaud Prouvost-Roussel était président de FPI Nouvelle Aquitaine, mandat qui est passé sous la Présidence de Mr Pierre Vital dans le courant du mois de juin 2021.*

Pierre Vital,
Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO)

UN MARCHÉ ATTRACTIF, MAIS EN ATTENTE DE RECONSTITUTION D'OFFRE

Sur la métropole bordelaise, le premier trimestre 2021 a été moins un peu moins mauvais que nous le craignions, mais avec 40 % de baisse des mises en vente par rapport au 1er trimestre 2020, le marché du logement neuf n'est quasiment plus alimenté. Hors Bordeaux, la moitié des mises en vente provient de la rive droite et à Bordeaux, on ne compte que 50 nouveaux logements au premier trimestre, comparable à un quasi-arrêt d'activité. Des communes entières n'ont mise en vente aucun logement début 2021. L'étude de nombreux permis de construire a été retardée, au moins jusqu'en septembre 2020 et ne donnera lieu qu'à de nouvelles mises en vente au 3ème trimestre 2021, laissant envisager une sous-alimentation pour les mois à venir. En matière de ventes, avec 775 logements, le 1er trimestre 2021 a été le meilleur depuis le 2ème trimestre 2020, ce qui signifie que l'attractivité du territoire, hors Bordeaux, reste entière. Nous notons même, toujours hors ville centre, une progression des accédants à la propriété à trimestre comparable.
Sur le Bassin d'Arcachon, le trimestre n'a enregistré aucune mise en vente tandis que l'offre disponible mais faible se concentre sur Biganos, Arcachon, Andernos, Audange et Le Teich. Sur les 51 ventes, la commune de Biganos en représente un tiers. Enfin, dans le secteur Sud Aquitaine, la situation a été atypique en 2020 avec un bon niveau de mises en vente que l'on peut qualifier d'effet rattrapage. Au 1er trimestre 2021, en baisse, 61 % des MEV se concentrent sur Bayonne, Anglet ou Ondres. Les ventes fléchissent de 27 % à trimestre comparable. Dès lors qu'il y a disponibilité d'offre, les ventes suivent. De façon globale, ces marchés sont en attente de reconstitution de stocks. ■

UN NOUVEAU PRÉSIDENT À LA TÊTE DE LA FPI NOUVELLE AQUITAINE

Le 18 juin 2021, l'Assemblée Générale Ordinaire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nouvelle Aquitaine a désigné son nouveau président pour les 3 années à venir.
Pierre Vital, 40 ans, qui a notamment présidé l'OISO (Observatoire de l'Immobilier du Sud-Ouest), durant 3 années, succède à Arnaud Roussel Prouvost, Président en fonction depuis 2018.
Pierre Vital l'a indiqué lors de son discours de prise de fonction, il entend conduire son mandat sous le signe de la co-construction en créant des dynamiques fortes et des relations soutenues avec les acteurs publics de la profession et les professionnels de la filière de la construction. Il a également insisté sur sa détermination à revaloriser l'image d'une profession souvent malmenée et qui pourtant apporte une contribution essentielle à la vie économique et sociale du territoire.
Pierre Vital rassemble autour de lui une équipe rapprochée qu'il a voulu complémentaire, déterminée et déjà pleinement engagée à créer des synergies fortes pour relever les défis d'une profession qui se réinvente : Pierre Aoun / LP Promotion, Pierre Coumat / Altaé (Trésorier), Gonzague Douniau / Bouygues Immobilier Christophe Noël / Réalités, Pascal Thibaut / Aedifim (en charge du secteur Pays Pasque), Edgard Valero / Eden Promotion (en charge du secteur Charente-Maritime). ■

PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE, ACTEUR DES TERRITOIRES POUR LES MÉNAGES MODESTES

Philippe Petiot
Président du Directoire de la Compagnie Immobilière Nouvelle Aquitaine

La Compagnie Immobilière Nouvelle Aquitaine rassemble, depuis septembre 2020, toutes les marques concurrentielles de Procivis Nouvelle Aquitaine acteur régional dans les secteurs de la maison individuelle, de promotion, d'aménagement et de services. Philippe Petiot, Président du Directoire répond aux questions de Mon Premier Logement Neuf.

Quelle origine et quel positionnement pour caractériser Procivis Nouvelle Aquitaine ?

Philippe Petiot : La naissance de Procivis Nouvelle Aquitaine (600 collaborateurs, 88 agences commerciales, 1 386 logements réceptionnés en 2020) est issue de deux Sacicap (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) regroupées courant 2020. Il s'agit d'une coopérative, c'est-à-dire un outil original qui ne distribue pas de dividendes à un actionnaire. Notre position diffère des opérateurs du marché : pour nous, la priorité consiste à se développer sur les territoires - qui peuvent s'appuyer sur un acteur d'une nature différente - à destination des ménages modestes. Une partie du résultat (50 M€ sur 5 ans) est investi dans des missions sociales, comme le préfinancement des aides de l'ANAH dans le cadre des travaux de rénovation énergétique. Nous intervenons également dans le préfinancement des aides publiques au profit des copropriétés dégradées. Nous sommes donc un acteur original, comme en témoigne par exemple la création d'un OFS (organisme foncier solidaire), outil complémentaire du PSLA (location-accession).

Vous développez un pôle de services immobiliers. Quelle en est sa nature ?

Philippe Petiot : Avec Immo de France, nous sommes syndic de copropriété et, par exemple, nous avons la responsabilité de la gestion locative de 18 000 logements à Bordeaux. Certes, une partie de cette activité de syndic est en concurrence avec d'autres intervenants, mais nous jouons un rôle atypique en reprenant la gestion de syndics de copropriété en difficulté (manques de ressources, nécessité de fédérer des acteurs autour de la rénovation énergétique, etc.). Nous sommes désormais un acteur crédible dans le redressement de ce type de copropriétés.

Suite en page 22 →

Vous développez une activité en promotion immobilière à travers plusieurs marques. Sur quel segment de marché ?

Philippe Petiot : Avec Sovi Aménageur Promoteur, mais aussi Immobilière Sud Atlantique (et Pierres et Territoires en Centre Atlantique), nous avons fait le choix d'être un promoteur de proximité, de ville moyenne, d'accompagner les élus locaux et leurs projets, avec l'objectif de produire des logements abordables et de s'inscrire dans le parcours résidentiel. En Gironde et dans les Landes, nous ne craignons pas d'aller sur des territoires dits « détendus » mais où la demande de logement reste forte.

L'activité maison individuelle totalise 1 200 maisons vendues par an. Comment distinguer les particularités de chaque marque ?

Philippe Petiot : Nous développons une offre en accession sociale avec CH (Construction Horizontale, en Gironde) où nous proposons des maisons entre 80 000 et 100 000 €, mais aussi avec Maisons d'en France Sud-Ouest, comme à Dax où de nombreux primo-accédants veulent vivre en maison. Nous proposons un projet global, avec des schémas constructifs qui sont le résultat de nos retours d'expérience pour nous adapter aux budgets des primo-accédants. Avec Ariane Constructions, nous avons une approche verte, innovante, notamment en matière de normes environnementales. Avec maisons Aquitaine (Pau), nous apportons une approche des maisons adaptées aux traditions architecturales de la maison en fonction des lieux. Avec IGC, marque historique de notre groupe, qui a investi fortement en R&D, nous développons des systèmes de chauffage innovants, avec la réduction des Gaz à effet de serre pour objectif. Toutes nos maisons sont réalisées dans le cadre de la loi de 1990, et donc avec une garantie absolue de livraison.

Quels sont les projets à venir de Procivis Nouvelle Aquitaine ?

Philippe Petiot : Nous allons nous renforcer en Gironde sur le segment de l'accession sociale, développer Maisons d'en France en Nouvelle Aquitaine et au-delà, accroître les services immobiliers d'Immo de France, notamment par croissance externe. Il faut également souligner le vrai savoir-faire d'AGTI, structure dédiée à l'acquisition foncière au service de toutes les marques. Nous sommes et restons une boîte à outils au service des élus locaux pour l'aider à réaliser leurs projets. ■

« DES LOGEMENTS - DES ARBRES »

UNE INITIATIVE FORTE EN NOUVELLE AQUITAINE

Les présidents de la FNPHP Nouvelle-Aquitaine Antoine Daganaud, de la FPI Nouvelle Aquitaine Arnaud Roussel-Prouvost, de l'UNAM Nouvelle Aquitaine Jérôme Banderier et de l'Unep Les entreprise du paysage Jérôme Boucard ont officialisé le 21 mai 2021 à 11h, sur le site de l'Aérocampus, la signature de la charte « Des Logements – Des Arbres » dans le but de définir des engagements précis pour la construction d'un environnement plus vert, harmonieux, accueillant et adapté aux défis climatiques en région aquitaine.

Une grande première nationale à l'initiative de la FPI Nouvelle Aquitaine et de son président Arnaud Roussel Prouvost.

Un objectif fort et affirmé : inciter et promouvoir le verdissement des projets immobiliers en faveur du développement de la biodiversité tout en adoptant une approche plus durable. Cette volonté de jouer un rôle dans la transition écologique, environnementale et sociétale, est née d'un intérêt commun lié à l'importance de la nature.
Ce type d'aménagement a déjà été initié il y a quelques années avec la loi CAP (loi

relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine), mais depuis le contexte actuel de la crise sanitaire du Covid-19 et des nombreux confinements, le verdissement et la dénaturation des territoires se sont inscrits dans les besoins essentiels des citoyens. Bordeaux étant une ville très minérale, avec peu d'espaces verts, la région Nouvelle Aquitaine et l'ensemble des cosignataires de la charte souhaitent mettre en avant le bien-être des citoyens tout en conciliant durabilité et environnement.

La présentation de la charte interprofessionnelle Des Logements – Des arbres, pensée comme un guide de bonnes pratiques, regroupe des engagements communs :

- **Construire une réflexion commune** sur la valorisation du volet paysager dans les projets immobiliers, placer le végétal en tant que structure à part entière du projet.
- **Se regrouper pour identifier** en amont les enjeux paysagers des projets et renforcer leur faisabilité ainsi que leur maîtrise technique.
- **Valoriser le savoir-faire paysager** des concepteurs, la maîtrise des entreprises de paysage et la production horticole de notre région.
- **S'assurer du respect des règles de l'art** en vigueur pour chaque métier de la filière.

Chaque secteur affilié au projet (promoteurs, aménageurs, entreprises du paysage, et producteurs) dispose de leurs propres engagements, à l'image des entreprises du paysage, qui se doivent de privilégier des circuits courts grâce aux producteurs locaux, tout en garantissant la disponibilité des ressources en amont des projets en pépinières. Aussi, les producteurs s'engagent, par exemple, à apporter une gamme de végétaux de qualité, spécifiques et cohérents. La réduction des impacts de la production sur l'environnement, notamment liés à la production de déchets et à la consommation d'eau et d'énergie, doit bien évidement être prise en compte.

Ce projet, qui prévoit notamment la plantation d'un arbre au minimum pour un logement ou un bureau construit, a pour objectif de placer le volet paysager au même niveau que le volet architectural. Il nécessite de ce fait, conseils, accompagnements, et expertises des professionnels du secteur. De plus, les cosignataires de la charte interprofessionnelle appellent à adopter une vision globale et partenariale de chaque projet, et proposent un véritable suivi des projets d'aménagements sur le long terme. ■

LOGEMENT, UNE COMMISSION POUR RELANCER LA PRODUCTION

Le Premier Ministre, Jean Castex, a créé une commission présidée par François Rebsamen, maire de Dijon, pour identifier les blocages actuels qui ralentissent fortement la production de logements en France. Les élus, professionnels et personnalités qualifiées composant cette commission ont été nommés le 1er juin et remettront leurs propositions d'ici au 15 septembre prochain.

Cela ressemble un peu à un serpent de mer. La Fédération des Promoteurs Immobiliers ainsi que les bailleurs sociaux avaient déjà tiré la sonnette d'alarme il y a un certain temps face à une baisse très sensible de la production de logements. Dans sa lettre de mission du 31 mai dernier, Jean Castex prend acte de cette « forte baisse » avec 348 000 logements autorisés au cours des 12 derniers mois contre 457 000 logements autorisés en février 2020 ». Le Premier Ministre ne fait que rejoindre le constat des professionnels en constatant que « toute la chaîne de la construction, de l'autorisation jusqu'à la mise en vente, se trouve en très net repli et met fin à la dynamique positive qui était observée depuis plusieurs années ». Pour sortir de ce qui ressemble à une spirale infernale, Jean Castex et la ministre déléguée au Logement Emmanuelle Wargon ont annoncé, le 17 mai dernier, la création d'une commission « pour la relance durable de la construction de logements ».

Le Chef du Gouvernement a rappelé les mesures déjà prises pour enrayer cette tendance : prolongement du PTZ jusqu'à la fin 2022, prolongement du dispositif Pinel jusqu'à fin 2024, pacte national pour la relance de la construction durable signé en novembre 2020, protocole pour la relance de la production de logements sociaux en 2021 et 2022, aides dédiées à la construction dense et économe en foncier, etc.

UNE COMMISION POURQUOI FAIRE ?

Pour « créer les conditions » d'une augmentation des délivrances d'autorisations d'urbanisme par les collectivités, le Gouvernement a donc décidé de créer une commission présidée par François Rebsamen, Maire de Dijon, entouré d'élus tels que Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse ou Catherine Vautrin, Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims et ancienne Ministre sous la présidence de Jacques Chirac.

Parmi les parlementaires, on notera la nomination de Sylvia Pinel, ancienne Ministre du Logement (2014-2016), Députée, mais aussi Marie-Noëlle Lienemann, Sénatrice, ancienne Secrétaire d'État au Logement (de 1992 à 1993 et de 2001 à 2002), etc. Parmi les professionnels qualifiés, figurent entre autres Emmanuelle Cosse, Présidente de l'USH, Véronique Bédague, DG de Nexity,
Bernard Mounier, Président de Bouygues Immobilier, Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement, Alexandra François-Cuxac, Past-Présidente de la FPI, etc..

Parmi les directions suggérées par Jean Castex pour « lever les freins constatés », on trouvera celle qui consiste « à sortir de la logique de négociation des droits à construire qui contribue à la hausse des prix à et l'exclusion des plus modestes ». La commission va également travailler sur la chaîne de l'aménagement et de la construction dans son ensemble, depuis l'accès au foncier, la programmation, la préparation, l'instruction et la délivrance des autorisations d'urbanismes. La commission doit tenir compte de la géographie des besoins en logements et des secteurs en tension. Les premières mesures seront probablement évoqués courant juillet pour une conclusion et des propositions concrètes d'ici le 15 septembre prochain. ■

LES LAURÉATS DES **PYRAMIDES D'ARGENT** FPI NOUVELLE-AQUITAINE 2020

Retour en 2020, le 18 novembre et sur la traditionnelle soirée de remises des Pyramides d'Argent en live sur le réseau social Youtube en raison de la crise sanitaire. Cette cérémonie des Pyramides d'Argent version digitale a été ouverte par le Président de la FPI Nouvelle Aquitaine Arnaud Roussel-Prouvost et le président du jury 2020 Jean-Marc Offner *(DG de l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine)*.

Cette 17ème édition a permis aux sociétés de promotion immobilière de Nouvelle-Aquitaine de mettre en avant la qualité, le savoir-faire, l'esthétique, la mixité sociale, le « bien vivre » et l'innovation technique, écologique et industrielle dans la construction de leurs programmes immobiliers. Ce concours concerne les opérations immobilières de logements neufs, résidences principales, résidences de loisirs, résidences services pour étudiants ou séniors, résidences mixtes (logements + commerces, bureaux, centres administratifs) et immobilier tertiaire.

Régionale dans un 1er temps, cette édition a permis aux lauréats de concourir au niveau national pour les Pyramides de Vermeil et d'Or.

8 Pyramides au total ont été décernées pour récompenser les meilleures opérations dans leurs critères respectifs et 1 nouvelle Pyramide a été présentée, il s'agit de la Stratégie BIM & Data, inaugurée par la SOCOTEC :

- Pyramide Grand Prix régional (CAISSE EPARGNE)
- Pyramide Innovation Industrielle (GIP)
- Pyramide Immobilier d'entreprise (SMABTP)
- Pyramide Mixité Urbaine (CHEVREUSE COURTAGE)
- Pyramide Conduite Responsable des Opérations (APAVE)
- Pyramide Bâtiment Bas-Carbone (EDF)
- Pyramides des Premières Réalisations (BANQUE POPULAIRE)
- Pyramide du Grand Public (GRDF)

01 **Prix de L'innovation Industrielle :** Eden Promotion « Brazza » à Bordeaux (Michel Hardoin, Atelier 6 Architecture)

02 **Prix de l'Immobilier d'Entreprise :** Demathieu Bard « Ma.at » à Arcachon (Laurent Portejoie, Atelier King Kong Five)

03 **Prix de La Mixité Urbaine :** Legendre Immobilier « Ilot Bacalan » à Bordeaux (Benjamin Colboc, Cosa)

04 **Prix de la Conduite Responsable des Opérations :** Vinci Immobilier « Calypso » à La Rochelle (Bertrand Pourrier, ABP Architectes & Pepitomicorazon Collectif)

05 **Prix du Bâtiment Bas Carbone :** Bouygues Immobilier & Eden Promotion « Alma Terra & Alcyone » à La Rochelle (Bertrand Pourrier, ABP Architecte)

06 **Prix du Grand Public :** Safran Immobilier « Jardins Médoquine » à Talence (Michel Petuaud-Letang, Sas Atelier Aquitain d'Architectes Associes)

07 **Grand Prix Régional :** Sobrim « Opalescence » à Bayonne (François Hebrard, Hebrard)

08 **Prix Spécial du Jury :** Vinci Immobilier « Latitude » à Lormont (Aaron Poole, Hobo Architecture)

DISPOSITIF « PINEL »,
INVESTISSEZ EN 2021 !

Il n'existe, pour l'heure, aucun dispositif fiscal comparable permettant de déduire jusqu'à 21 % d'un investissement locatif immobilier. Sur un marché comme celui de la métropole bordelaise, 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 jusqu'au 31 décembre 2022 (article 168 de la loi de finances pour 2021). Il est reconduit pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs.

C'est décidé. M et Mme Plaichin ont acquis le 1er février un appartement neuf, un 2 pièces de 51 m² pour 202 000 € à Brazza, à Bordeaux. Destiné à l'investissement locatif, ce logement est situé en Zone B1 et permettra d'appliquer un loyer mensuel inférieur ou égal à 532,44 €. 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 (41 868 € pour 2 habitants), les bailleurs pourront bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu qui sera de 24 240 € sur six ans, 36 360 € sur neuf ans et de 42 420 € sur douze ans (à compter de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure à l'achèvement). 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 ».

300 000 € PAR AN

Le propriétaire s'engage sur une durée initiale de location de 6 ou 9 ans au choix, prorogeable jusqu'à 12 ans. L'avantage fiscal est croissant et réparti sur toute la durée d'engagement, dans la limite d'un plafond global de 300 000 euros et de 5 500 euros par mètre carré : 12 % du prix d'achat du bien sur six ans, 18 % sur neuf ans, avec une déduction complémentaire en cas de prorogation de l'engagement. 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.L'avantage fiscal est réservé aux logements construits dans des zones présentant un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : depuis le 1er janvier 2018, seules les zones A, A bis et B1 du territoire sont éligibles.

Le plafonnement des ressources des locataires en € (baux 2021)				
Composition du foyer locataire	Localisation du logement			
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2 et C*
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €
Personne seule ou Couple + 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €
Personne seule ou Couple + 2 personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €
Personne seule ou Couple + 3 personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €
Personne seule ou Couple + 4 personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5ème	+13 390 €	+12 258 €	+8 969 €	+8 070 €

** Le dispositif est maintenu dans les zones B2 et C pour les acquisitions ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017, avec signature de l'acte d'acquisition avant le 15 mars 2019.*

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 ! Pour simuler les revenus et la fiscalité d'un investissement locatif ou d'une mise en location d'un logement vacant, l'Anil propose un outil en ligne sur www.anil.org. Un autre outil de simulation sur www.service-public.fr permet de calculer les avantages du dispositif Pinel.

Plafond de loyers (en €/m²) baux 2021			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
17,55	13,04	10,51	9,13
Les plafonds de loyer sont hors charges (loyer HC) et par mètre carré (loyer par m²).			

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - PARVIS ORION - BORDEAUX

LE LOGEMENT CACHE D'AUTRES INVESTISSEMENTS !

Au-delà du classique investissement dit « Pinel », les investisseurs ont l'embarras du choix avec des dispositifs spécifiques et qui peuvent s'avérer très avantageux, à condition de respecter un certain nombre de conditions.

LE DÉMEMBREMENT OU LA NUE-PROPRIÉTÉ

On parle d'achat immobilier en nue-propriété lorsque le bien acquis a fait l'objet d'un démembrement, c'est-à-dire que le droit de propriété sur le bien est divisé entre :

- L'usufruitier qui peut occuper le bien ou l'utiliser pour percevoir des revenus, tels que des loyers par exemple
- Le nu-propriétaire qui dispose du bien et peut ainsi procéder à sa vente.

Lorsque l'on acquiert un bien en nue-propriété, on concède donc l'usufruit à une tierce personne, mais pour une période qui se limite dans le temps, de l'ordre de 10 à 20 ans dans le cadre d'un programme commercialisé par un professionnel de la nue-propriété.
La nue-propriété présente plusieurs avantages : elle permet d'acquérir un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur sur le marchéage - une décote sur le prix pouvant aller de 30 % à 50 %. Durant toute la période de nue-propriété, les travaux d'entretien du bien sont à la charge de son

usufruitier, qu'ils concernent les parties privatives comme communes. Enfin, par ailleurs, si l'on souhaite transmettre un bien en nue-propriété à un héritier, le nu-propriétaire bénéficie de droits de donation réduits, puisque calculés selon la valeur du bien en nue-propriété. Enfin, être nu-propriétaire d'un bien permet de ne pas intégrer ce dernier dans son patrimoine immobilier qui détermine l'assujettissement à l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

LMP ET LNMP : LOUEUR EN MEUBLÉ

Ce qui caractérise le loueur meublé professionnel se résume à deux conditions : les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble du foyer excèdent 23 000 € par année civile et sont supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (traitements et salaires). Dans le cas contraire, le loueur est qualifié de « non professionnel ». Le loueur professionnel doit s'inscrire auprès des CFE des URSSAF si la location n'est pas liée à des prestations de services ou auprès des CFE des CCI s'il y a fournitures de services. Le loueur non professionnel doit s'inscrire auprès du Centre de formalités des entreprises du greffe du Tribunal de commerce. En LMNP, sous le régime forfaitaire, seule la moitié des loyers est taxée tandis qu'en régime réel, il est possible de déduire les charges et amortissements jusqu'à 70 000 de recettes locatives.

Le nu-propriétaire bénéficie de droits de donation réduits

MARIGNAN - ALTHÉA - BORDEAUX

KAUFMAN&BROAD - L'ATELIER - BORDEAUX

« CENSI-BOUVARD » : AVANTAGE SUR L'ACQUISITION DE MEUBLÉS

Les avantages du statut LMNP peuvent se cumuler avec le dispositif « Censi-Bouvard ». La réduction d'impôt sur le revenu dite « Censi-Bouvard », s'applique aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2021 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou qui fait l'objet de travaux de réhabilitation, qu'ils destinent à la location meublée exercée à titre non professionnel. Il peut s'agir d'un logement en établissement social ou médico-social qui accueille des personnes âgées ou adultes handicapées, un établissement délivrant des soins de longue durée et comportant un hébergement, une résidence avec services pour étudiants, etc. A noter que les logements situés dans une résidence classée réalisées depuis 2017 ne sont plus éligibles à la réduction d'impôt. La réduction d'impôt s'applique lors de l'achat d'un logement neuf ; d'un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) ; d'un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet d'une réhabilitation ou d'une rénovation ou qui fait l'objet de travaux en vue de sa réhabilitation ou de sa rénovation.
Pour bénéficier de cette réduction d'impôt, la durée d'engagement est de 9 ans en location meublée non professionnelle (LMNP) dans le délai d'un mois à compter de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure. La base de l'avantage est calculée sur prix d'acquisition ou de revient du ou des logements retenus dans la limite globale de 300 000 € au titre d'une même année d'imposition. Selon la forme de l'investissement, le fait générateur est l'année d'achat du logement ou l'année d'achèvement des travaux ou l'année d'achèvement de la construction. Le taux de l'avantage est fixé à 11 % pour les logements acquis depuis 2012.

PATRIMOINE ET DISPOSITIF MALRAUX

Le dispositif Malraux permet de bénéficier d'une réduction d'impôt jusqu'à 30 % pour la rénovation d'un immeuble ancien situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ou dans un quartier ancien dégradé et destiné à la location. La réduction d'impôts porte sur les travaux éligibles. Quand ces immeubles sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou pour une opération de restauration déclarée d'utilité publique la réduction d'impôt, la réduction d'impôt est de 22 % du montant des dépenses éligibles. Une demande de permis de construire ou une déclaration préalable doit être déposée. Les dépenses de travaux ouvrant droit à la réduction d'impôt sont prises en compte dans un plafond de 400 000 euros sur une durée de 4 ans au maximum, pour les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée depuis le 1er janvier 2017. La fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition qui excède le montant de l'impôt dû au titre de cette année est reportable sur l'impôt dû au titre des trois années suivantes.

ATTENTION : ce dispositif n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales qui limite les avantages fiscaux à 10 000 € par an.

Ces opérations étant particulières, parmi les points sur lesquels être attentif, le chantier doit être suivi par un architecte des Bâtiments de France et les travaux doivent aboutir à une restauration complète du logement (intérieur et bâti) avant d'être mis en location vide dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux, et ce pour une durée de 9 an minimum., mais pas à un membre de son foyer fiscal. Ce dispositif dont l'on peut bénéficier également en SCI ou SCPI intéressera surtout les investisseurs ayant un fort taux d'imposition. Pour être informé et accompagné, il est conseillé de se rapprocher de l'ADIL et de se renseigner également auprès des services de la préfecture concernée.

Achetez votre futur logement neuf avec ID&AL groupe

BORDEAUX – NOUVEL'AIR

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

- Appartements du 2 au 4 pièces
- Éligible Bâtiment Frugal Bordelais
- Espaces extérieurs généreux
- À 2 mn(3) du CHU Pellegrin
- À 1 mn(3) du tramway A
- Quartier Saint-Augustin

À partir de **261 000 €**(2)

LE BOUSCAT – CEÏBA

LANCEMENT COMMERCIAL

- Appartements du studio au 5 pièces
- Maisons de 4 à 6 pièces en pleine propriété avec jardins
- Au cœur d'un îlot paysager
- À 17 mn(3) de Bordeaux centre en direct (tramway ligne D)

À partir de **169 000 €**(2)

BORDEAUX – ETERNA

TRAVAUX EN COURS

- Appartements du 2 au 6 pièces
- Prestations premium à découvrir dans le showroom dédié
- Ascenseur, terasses et parkings en hyper centre
- À 2 mn(3) à pied de la place Gambetta

À partir de **295 000 €**(2)

SAINT-VINCENT-DE-PAUL – FLORESCENCE

SUCCÈS COMMERCIAL

- Appartements 3 pièces
- Bordeaux Métropole, à 18 mn(3) de Bordeaux centre
- Environnement calme et verdoyant
- Spécial primo-accédants
- Tous les avantages du PTZ (B1)

À partir de **184 200 €**(2)

ID&AL groupe

05 56 47 00 00
ideal-groupe.com

IDEAL groupe - SAS au capital de 10.514.400 € – 7 rue Crozilhac 33000 BORDEAUX – RCS Bordeaux 532 657 491
(1) Voir conditions sur notre site internet : https://www.ideal-groupe.com/mentions-legales/
(2) Prix d'appel : prix de vente indicatifs, en euros TTC, TVA 20% sur la base de la grille de prix et selon stock disponible au 23/06/2021.
(3) Données : Google Maps – Perspectives : Visiolab – Conception : ID&AL groupe – « Sauf erreurs typographiques » – Juin 2021.

ACHETER VOTRE LOGEMENT NEUF SUR PLAN

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI France) nous indique que les 120 000 logements neufs vendus par les promoteurs en 2019 ont trouvé acquéreurs parmi les particuliers ; ce qui laisserait supposer que la demande soit satisfaite et que la barre « à minima » se situe autour de ce chiffre. Et pourtant, il semblerait que ce ne soit pas le cas et qu'une production plus importante permettrait de mieux satisfaire une demande qui reste élevée : l'augmentation des prix du neuf dans les métropoles montre qu'un déséquilibre subsiste, faute d'offre suffisante. Le renchérissement des terrains constructibles et des travaux et la complexité des procédures, provoquent une raréfaction de l'offre de logements neufs. Les problématiques de délais d'obtention des permis de construire et les recours (parfois abusifs) sur les permis déposés sont également un frein à la construction de logements neufs.

L'acquéreur, lui, a rarement la possibilité de voir ce qu'il achète : il faut se lancer au vu d'un simple plan, assorti d'une maquette en trois dimensions présentant l'immeuble déjà achevé, avec le terrain aménagé et arboré. Les outils digitaux tels les illustrations 3D, plans de cellule, visites immersives des opérations et vidéos de présentation sont depuis quelques années un plus dont les futurs acquéreurs sont particulièrement friands.
Et il s'écoule généralement de douze à vingt-quatre mois entre la signature d'un contrat de réservation de l'appartement ou de la maison de vos rêves et la livraison du logement, période pendant laquelle l'acquéreur paie pour voir (voir plus loin l'échelonnement des paiements).
Fort heureusement, la vente sur « plans » est minutieusement réglementée et chaque étape de la vente dite « en l'état futur d'achèvement » est strictement encadrée par la loi, notamment dans le sens d'une protection financière du consommateur. Mais acheter sur plans n'est pas sans risque, et les surprises désagréables à l'arrivée, même si elles n'ont pas toutes le même caractère de gravité, sont fréquentes : retard de livraison, malfaçons, renchérissement du prix… Prenez vos précautions en connaissant vos droits.

Si vous voulez acquérir un logement "sur plans", c'est-à-dire qui n'est pas encore construit, votre vendeur sera un promoteur immobilier.

QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR ?

Le promoteur immobilier est l'agent économique qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédant à la propriété ou investisseur individuel. Il agit en tant que « maître d'ouvrage » du projet.
À ce titre, la mission du promoteur impliquera les activités suivantes :

- établir le plan notamment financier de l'opération,
- obtenir les autorisations administratives et, plus généralement, se charger de tous les rapports avec les administrations publiques,
- traiter avec les différents corps de métiers et surveiller l'exécution de l'ouvrage,
- souscrire des polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques d'opération,
- d'une façon générale, procéder à toutes les formalités de caractère juridique, administratif et fiscal que requiert la construction de l'immeuble.

En plus de ces activités, la mission du promoteur consistera à trouver un terrain, à trouver des sources de financement pour son compte ou pour celui de l'accédant et à gérer provisoirement l'immeuble achevé.
Certains promoteurs sont regroupés au sein d'un important syndicat : la Fédération nationale des Promoteurs Immobiliers (FPI), aujourd'hui présidée par une femme Alexandra François-Cuxac, dont le siège est à Paris et qui comporte 18 chambres régionales.

QUELQUES CONSEILS POUR SÉLECTIONNER UN PROMOTEUR

Les critères de sélection d'un promoteur peuvent se résumer à quelques conseils simples. Tout d'abord, il faut s'attacher avant tout à l'expérience du promoteur et à sa pérennité sur la place, son appartenance à la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) constitue également un critère de sélection et un gage supplémentaire de garantie.
Les promoteurs, chacun le sait, aiment soigner leur image de marque. Avant de s'engager avec l'un d'eux, on pourra utilement aller visiter un immeuble en copropriété réalisé 2 ans auparavant par ce même promoteur. La présence de labels de qualité n'est pas à négliger même s'il est

vrai qu'aujourd'hui la profession est soumise majoritairement à la même réglementation et aux mêmes contraintes.

VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

Un mécanisme de protection efficace

La législation relative à la construction immobilière a pour vocation essentielle de protéger les acquéreurs de logements.
La construction d'un immeuble - ou de plusieurs maisons par un promoteur immobilier - est fort coûteuse et nécessite des avances de fonds importants de la part des promoteurs.
Pour réduire ces avances, les promoteurs sont contraints de vendre des logements alors que les travaux ne sont pas encore commencés ou sont en cours de réalisation : c'est la vente sur plans.
Pour éviter que cette pratique ne présente des risques pour l'acquéreur (risque de non-achèvement) la loi a strictement codifié la vente d'un immeuble à construire, et prévoit notamment des garanties financières d'achèvement ou de remboursement.
La forme la plus utilisée de la vente sur plans est la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Elle est réglementée par la loi du 3 janvier 1967 (articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

ACHAT D'UN LOGEMENT SUR PLANS

La vente en l'état futur d'achèvement

Tout achat donne lieu à un contrat ; et d'abord à un avant contrat.
Dans le cadre de la vente d'immeuble à construire, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur qui reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes.
Les ouvrages construits deviennent votre propriété au fur et à mesure qu'ils se réalisent.

ID&AL GROUPE - OZARO - BIDART

Dans ce contrat vous payez le prix en fonction de l'avancement des travaux.
La vente en l'état futur d'achèvement est pratiquement la seule forme de contrat de vente d'immeuble à construire utilisée aujourd'hui (il existe une autre forme de contrat appelée la vente à terme, peu utilisée en pratique).

LE CONTRAT DE RÉSERVATION

La signature d'un contrat de réservation n'est pas obligatoire, mais les promoteurs-vendeurs vous demanderont toujours d'en signer un avant le contrat définitif, ne serait-ce que pour leur permettre de "sonder le marché" et de vous assurer l'option de réservation sur le logement que vous avez choisi.
En matière de vente en l'état futur d'achèvement, l'avant contrat que l'on peut vous demander de signer s'appelle le contrat de réservation ou encore "contrat préliminaire".
Ce contrat tout à fait original est toujours avantageux pour l'accédant à la propriété car il permet de réfléchir avant d'être définitivement engagé. Ce contrat peut d'ailleurs être conclu à divers stades de la conception et de la réalisation du programme.
La réservation peut en effet intervenir avant le tout début des travaux, voire même avant que le vendeur ait acheté le terrain et obtenu le permis de construire.
Son contenu peut donc varier en fonction de l'avancement du programme.
Le contrat de réservation est strictement réglementé par le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.). Toute autre promesse d'achat ou de vente est nulle (article L 261-15 du C.C.H.)

À QUOI VOUS ENGAGE UN CONTRAT DE RÉSERVATION ?

Le contrat de réservation est un contrat qui précède le contrat de vente définitif. Le vendeur s'engage à vous réserver un appartement ou une maison individuelle.
En contrepartie, l'acquéreur-réservataire verse un dépôt de garantie.
Au stade du contrat de réservation, on ne peut jamais obliger le réservataire à acheter.
C'est le caractère original de ce type d'avant contrat. Réciproquement un contrat de réservation n'oblige pas toujours le vendeur réservant à vendre. Il promet seulement une priorité d'achat des locaux, c'est-à-dire de vous offrir de vous le vendre s'il construit l'immeuble.
Dans cette hypothèse, le réservant n'est même pas obligé de construire et ne commet donc aucune faute en ne vous proposant pas de conclure l'acte définitif de vente (Cour de Cassation 3 juin 1987). Mais rien n'empêche le promoteur de s'engager plus en avant si par exemple les travaux sont très avancés, notamment en vous proposant un prix ferme et définitif.
Si le réservant ne vous propose pas de signer l'acte définitif, vous pourrez non seulement récupérer votre dépôt de garantie mais également, obtenir, le cas échéant des dommages et intérêts (Cour de Cassation 11 juin 1987).

LE CONTENU DU CONTRAT DE RÉSERVATION

Le code de la construction et de l'habitation impose, à peine de nullité, de mentionner dans le contrat préliminaire un certain nombre d'indications.
Le législateur a considéré que, dès le stade de l'avant contrat, l'acquéreur doit savoir à peu près à quoi s'en tenir sur les prestations qui lui seront offertes et sur le prix qu'il devra payer.
Avec ces indications, il pourra apprécier si le contrat définitif est ou non conforme à ce qui avait été prévu dans le contrat préliminaire.

Ces mentions obligatoires concernent les éléments suivants :

- Consistance et qualité : le contrat préliminaire doit indiquer la surface habitable approximative du logement faisant l'objet du contrat, le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements.
- La situation du logement dans l'immeuble (appartement ou maison dans un groupe d'habitation).
- Une notice descriptive qui concerne la qualité de la construction indiquant de façon sommaire la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Cette notice doit être annexée au contrat.
- Le prix prévisionnel de vente et, le cas échéant, les modalités de sa révision (rare en pratique).
- La date à laquelle la vente pourra être conclue.
- Indiquer si l'acquéreur aura recours ou non à un prêt pour financer l'acquisition (art. L.313-40 du code de la consommation).
- S'il y a lieu, les prêts que le réservant (le vendeur) déclare qu'il fera obtenir au réservataire (l'acheteur) ou dont il lui transmettra le bénéfice en précisant le montant de ces prêts, leurs conditions et le nom du prêteur.
- Enfin le contrat de réservation doit contenir les informations relatives aux conditions et aux modalités du droit de rétractation (L.271-1 du C.C.H.) et reproduire les dispositions des articles R 261-28 à R 261- 31 du C.C.H. relatifs à la restitution du dépôt de garantie.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

En contrepartie de la réservation qui vous est faite, on vous demandera de verser un dépôt de garantie qui ne peut excéder :

KAUFMAN&BROAD - TOUR SILVA - BORDEAUX

- 5 % maximum du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an (c'est l'hypothèse la plus courante),
- 2 % maximum si ce délai n'excède pas deux ans,
- si ce délai excède deux ans, aucun dépôt ne peut être exigé.

Afin que vous soyez protégé contre les risques de défaillance du vendeur, votre dépôt ne peut être versé que sur un compte spécial ouvert à votre nom dans une banque ou chez un notaire. Le dépôt est incessible, insaisissable et indisponible jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Il s'imputera sur le prix de vente.

PEUT-ON ANNULER LE CONTRAT DE RÉSERVATION ?

Si vous refusez de signer le contrat de vente définitif sans motif légitime, vous perdrez le montant de votre dépôt de garantie au profit du vendeur, à moins que pour des raisons commerciales, ce dernier ne préfère vous le restituer.
En revanche, la loi a prévu cinq cas dans lesquels vous pouvez légitimement refuser de signer l'acte définitif devant le notaire et avoir droit au remboursement intégral du dépôt de garantie.

5 cas dans lesquels vous pouvez légitimement refuser de signer l'acte définitif devant le notaire

- Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.
- Si le prix de vente dépasse de plus de 5 % le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire (il en est ainsi quelles que soient les causes de l'augmentation du prix).
- Si vous n'obtenez pas le ou les prêts prévus dans la réservation ou si leur montant est inférieur de 10 % au moins aux prévisions du contrat.
- Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé (ex : un vide-ordures, un ascenseur, un terrain de tennis, une cuisine équipée, etc.).
- Si l'immeuble ou le logement présente dans sa consistance (superficie par exemple) ou dans la qualité des ouvrages prévus (carrelage, papiers peints, sanitaires) une réduction de valeur supérieure à 10 %.

Si vous êtes dans une de ces situations, vous pourrez donc prétendre au remboursement du dépôt de garantie et devez notifier votre demande de remboursement au vendeur et au dépositaire du dépôt de garantie par lettre recommandée avec accusé de réception. Le remboursement interviendra dans un délai maximum de trois mois (article R 261-31 du C.C.H.). Le dépôt de garantie doit vous être restitué sans retenue ni pénalité, même au titre des honoraires du notaire qui a préparé l'acte de vente (Cour cassation, civ. 3ème, 27.4.1976).

LA VENTE

Préparez-vous à signer la vente
Le contrat de vente doit être signé devant notaire, généralement celui du promoteur, mais vous pouvez vous faire assister par le notaire de votre choix.

Le projet d'acte de vente : ce qu'il doit contenir

Un mois avant la signature de l'acte de vente définitif, le projet d'acte et ses annexes doivent vous être adressés. Il indiquera :

- la description du logement,
- le prix, son éventuelle révision et le calendrier des paiements,
- la désignation de l'organisme bancaire qui garantit l'achèvement ou le remboursement des sommes versées en cas de défaillance du promoteur,
- le délai de livraison.

EDOUARD DENIS - HARZAINA - ASCAIN

Doivent être annexés les documents suivants :

- la notice descriptive détaillée, conforme à un modèle type (les prestations indiquées engagent le promoteur).
- les plans : coupes et élévations avec les côtes utiles, l'indication des surfaces de chaque pièce et dégagement.
- le plan coté du local vendu et une notice des éléments d'équipement propres au logement.
- le certificat d'urbanisme.
- le règlement de copropriété qui vous permet de connaître le nombre de lots et l'affectation de chacun (habitation, usage commercial...).
- le cas échéant les documents de lotissement à savoir l'arrêté autorisant le lotissement, le règlement et son cahier des charges et les statuts de l'association syndicale, organe de gestion du lotissement.
- l'attestation d'assurance constructeur non réalisateur.
- l'attestation d'assurance dommages-ouvrage (voir dossier construction : les assurances construction).
- le cas échéant l'état des risques et pollutions, l'état des nuisances sonores et aériennes.
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

LES FRAIS DE NOTAIRE POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT NEUF

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement neuf en VEFA, les frais de notaire sont réduits et représentent entre 2 % à 3 % du prix de vente contre 7 % à 8 % pour l'achat d'un logement ancien (sont inclus les droits d'enregistrement qui représentent 5,81 %).

Pour rappel, la notion de logement neuf s'applique à un appartement en VEFA (achat sur plan) mais aussi sur un logement neuf tout juste achevé et jamais habité.
Ce type d'acquisition est privilégié également puisque soumis à une taxe de publicité foncière réduite et beaucoup moins élevée que dans l'ancien. Elle est de 0,71498 % du prix de vente hors taxes.
Une T.V.A. de 20 % s'applique aux logements neufs, mais elle est incluse dans le prix de vente annoncé par le promoteur. L'essentiel des frais est constitué par les émoluments du notaire selon le même barème dégressif par tranches que pour les logements anciens.
La rémunération du notaire proprement dite est appelée émoluments. De nouveaux mécanismes ont été mis en place par le décret du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certaines professions du droit ainsi que par l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des notaires.
La conséquence est que parallèlement à l'augmentation des droits d'enregistrement vue précédemment, le tarif des notaires voit ses taux baisser : de 1,33 % pour les actes de vente immobilière (article A444-91 du Code de commerce, crée par l'arrêté du 26 février 2016 - Art. 2), 1,45 % pour les actes de prêt…
La première vente en l'état futur d'achèvement (ou achevée) de locaux d'habitation compris dans un immeuble ou dans un ensemble immobilier autre que HLM donne lieu à la perception d'un émolument proportionnel, selon le barème suivant et sur la base d'une opération globale de 10 logements.

TRANCHES D'ASSIETTE	TAUX APPLICABLE
De 0 à 6 500 €	3,945 %
De 6 500 € à 17 000 €	1,627 %
De 17 000 € à 60 000 €	1,085 %
Plus de 60 000 €	0,814 %

Remarque : Il s'agit de tranches donc le calcul se fait successivement, tranche par tranche.
Il est à noter que pour une opération supérieure à 10 logements, le barème proportionnel varie selon le nombre de logements au total.

EXEMPLE POUR UNE VENTE À 200 000 €

TRANCHES D'ASSIETTE	TAUX APPLICABLE	ÉMOLUMENTS PROPORTIONNELS
De 0 à 6 500 €	3,945 %	6 500 X 3,945 % **= 256,43 €**
De 6 500 € à 17 000 €	1,627 %	(17 000 - 6 500) X 1,627 % **= 170,84 €**
De 17 000 € à 60 000 €	1,085 %	(60 000 - 17000) X 1,085 % **= 466,55 €**
Plus de 60 000 €	0,814 %	(200 000 - 60 000) X 0,814 % **= 1139,60 €**
TOTAL AU TITRE DES ÉMOLUMENTS PROPORTIONNELS = 2033,41 €		

LE CALENDRIER DES PAIEMENTS

La loi limite les versements.

- 35 % du prix à l'achèvement des fondations, qui doit être constaté par un architecte bâtiment par bâtiment s'il s'agit d'un ensemble immobilier.
- 70 % à la mise hors d'eau, c'est-à-dire la fin du gros œuvre, murs extérieurs complètement édifiés, toiture posée, terrasses achevées.
- 100 % à la livraison, sauf si vous exprimez des réserves (voir plus loin). Couramment, 95 % à l'achèvement des travaux, 5 % soit le solde à la livraison.

Ces fractions de prix sont des maxima, mais il est toléré que le promoteur réclame des paiements intermédiaires, par exemple :

- 5 % à la réservation,
- 25 % chez le notaire (signature de l'acte),
- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 50 % si le plancher du rez-de-chaussée est réalisé,
- 65 % lorsque le deuxième étage est édifié,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 80 % à la mise hors d'air, c'est-à-dire fenêtres
- 85 % lors de la fin du cloisonnement des pièces.

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - REFLET BASSIN - GUJAN MESTRAS

AEDIFIM - L'EMBLÈME - ONDRES

LA REMISE DES CLÉS

La date de votre emménagement approche à grand pas et votre inquiétude augmente : le chantier s'éternise... et vous avez déjà donné votre préavis de locataire, promettant de libérer le logement pour vos successeurs. Huit ou quinze jours de retard sont tolérables. Au-delà, et en l'absence d'informations du promoteur, il faut agir.

Passé ce délai adressez au vendeur une lettre recommandée le mettant en demeure de vous remettre les clés faute de quoi vous demanderez l'application de la clause pénale, si elle existe, et le remboursement de tous les frais occasionnés par ce retard, loyers supplémentaires, frais d'hôtel et de garde-meubles.

Votre dossier sera d'autant plus persuasif que vous pourrez produire les justificatifs de toutes ces dépenses. Ne vous laissez pas impressionner par les motifs invoqués par les promoteurs pour justifier leur retard, les fameuses intempéries et les cas de force majeure.

Il ne faut pas confondre livraison du lot et réception des travaux

La loi et la Jurisprudence reconnaissent les intempéries comme une cause de retard à condition qu'elles présentent un caractère anormal. Quelques jours de neige, de gel ou de grand froid n'ont rien d'imprévisible ni d'anormal en janvier. Il est vrai que la convention collective des ouvriers du bâtiment prévoit que le grand froid peut empêcher le travail de se poursuivre : par des températures trop basses, béton et plâtre ne peuvent être mis en œuvre. Mais la jurisprudence se révèle sévère pour retenir le caractère imprévisible et irrésistible de ces aléas climatiques.

En tout état de cause, les causes légitimes de prorogation du délai de livraison sont admises par la Cour de Cassation dès lors qu'elles sont énumérées dans le contrat, que le retard dont se prévaut le promoteur en relève et qu'il en justifie dans le respect du formalisme prévu au contrat.

Plus difficile à contredire est l'argument avancé par le promoteur selon lequel ce sont les travaux supplémentaires que vous avez réclamés qui ont différé la livraison.

La seule parade est de rédiger des avenants signés des deux parties au moment de la commande ou en cours de chantier, précisant le prix et les délais de réalisation des travaux supplémentaires au fur et à mesure qu'ils sont décidés.

QUAND DIT-ON QUE L'IMMEUBLE EST ACHEVÉ ?

L'immeuble est réputé achevé lorsqu'il est apte à être habitable et lorsqu'il est doté de tous les équipements indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination.

Dans la pratique, écrivez au promoteur en recommandé

Il peut être affecté de quelques imperfections. Si l'immeuble est achevé vous devrez procéder à « l'état des lieux » et verser 95 % du prix total. « L'état des lieux » contradictoire entre promoteur et acquéreur se concrétise par un procès-verbal écrit.

Cet état des lieux, ou la livraison n'est pas obligatoirement concomitante avec l'occupation des lieux, qui peut intervenir avant ou après. De plus, il ne faut pas confondre livraison du lot et réception des travaux.
La réception se déroule entre le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le promoteur, et les entrepreneurs généralement avant la livraison. Vous n'y assistez pas. Cependant, demandez à voir la date de réception qui fait courir les garanties légales des constructeurs.

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.

© LAMOTTE A/SAMUEL DELMAS - LE PETIT BRUGES - BRUGES

LA LIVRAISON

Elle doit se dérouler en plein jour, dans le logement pourvu d'eau et d'électricité (à vous de penser aux branchements à temps).
Munissez-vous de votre contrat de vente, des plans descriptifs techniques et du règlement de copropriété ou du lotissement.
Armez-vous d'un mètre et vous pourrez ainsi vérifier que le logement ou la maison est bien conforme au plan : les portes ouvrent dans le sens adéquat, radiateurs et sanitaires sont en place, les pièces ont les dimensions prévues.
Le procès-verbal de livraison doit préciser ce que les juristes appellent les défauts de conformité, c'est-à-dire les différences entre documents contractuels et réalité, et les désordres ou vices apparents pour un acquéreur normalement diligent : éclat d'émail dans la baignoire, traces de peinture ou d'humidité, carrelage mal posé, huisserie mal ajustée, placards manquants... N'oubliez pas les parties communes. Garez votre voiture à l'emplacement de parking prévu : il arrive que des parkings soient si biscornus qu'il est impossible d'y manœuvrer, ce qui est un défaut apparent.
Faites fonctionner tous les équipements, fenêtres, volets, portes, tous les sanitaires, évacuations et robinets, chauffage, ventilation, prises de courant, sonnette. Un logement neuf n'est jamais parfait, il est tout à fait normal que subsistent quelques réserves. La loi l'a prévu et vous donne le droit de consigner ces défauts sur l'état des lieux dont vous garderez un exemplaire.
Réclamez aussi la police d'as-surance dommages-ouvrage, si elle ne vous a pas été fournie au moment de la signature de l'acte de vente ainsi que la date de réception.

VOUS POUVEZ CONSIGNER 5 %

La loi est formelle et, quand bien même le contrat dit le contraire, dès lors qu'il y a des réserves, vous avez le droit de consigner le solde du prix, 5% soit chez un notaire, soit dans une banque (art. R 261-14 du C.C.H.) jusqu'à ce que l'ensemble des réserves, même si elles sont minimes, soient levées. En principe, le lieu de consignation est choisi en accord avec le promoteur. Dans la pratique, écrivez au promoteur en recommandé en lui proposant de consigner cette somme auprès d'un dépositaire de son choix.

Une consignation régulière ne permet pas au promoteur de différer la remise des clés

Une consignation régulière ne permet pas au promoteur de différer la remise des clés (Cour de cassation, civ. 3, 13.02.1985). Si le vendeur refuse de vous les donner, vous pouvez passer outre, faire appel à un serrurier et pénétrer dans les lieux puisqu'après tout vous êtes chez vous.

UN MOIS POUR TOUT REVOIR

Vous avez été très minutieux le jour de la livraison mais, à l'usage, vous découvrez de nouvelles imperfections.
La loi vous offre encore un délai d'un mois pour signaler les défauts que vous découvrez au fur et à mesure que vous habitez dans les lieux. Signalez ces défauts par lettre recommandée au vendeur qui reste votre seul interlocuteur. Ce n'est pas à vous de harceler entrepreneurs et sous-traitants. Si le promoteur n'a pas remédié aux défauts relevés dans le PV de livraison ou signalé au cours du premier mois d'occupation, vous avez un an pour saisir le tribunal et demander la réparation ou une diminution du prix voire, en cas de défaut très grave, l'annulation de la vente.
Seule une action en justice interrompt ce délai, qui est donc de 13 mois à compter de la prise de possession (1 mois + 1 an) ou 12 mois à compter de la réception, en prenant compte la plus tardive des deux dates.

ID&AL GROUPE - MARE NOSTRA - TARNOS

LES GARANTIES DES CONSTRUCTEURS

En plus de ces protections spécifiques à la vente d'immeuble à construire le promoteur est assimilé à un constructeur et est tenu aux garanties légales. Ces garanties démarrent à compter de la réception et non de la prise de possession.

Vous bénéficiez de deux garanties essentielles :

- la garantie de deux ans de bon fonctionnement sur les équipements,
- et surtout la garantie décennale pour les graves défauts. Cette garantie est couverte par l'assurance dommages ouvrage.

À noter que si un litige n'a pu être réglé par une réclamation préalable auprès du promoteur, l'acquéreur peut recourir au médiateur de la consommation dont les coordonnées figurent dans le contrat. ■

À SAVOIR

Les 10 avantages de l'achat d'un logement neuf

01 Un contrat hyper sécurisé et sans risques pour l'acquéreur
02 Des frais de notaire réduits
03 Une exonération de taxe foncière durant 2 ans selon le lieu de résidence
04 L'éligibilité au dispositif du Prêt à Taux 0
05 Une TVA réduite à 5,5% selon le lieu de construction
06 Un logement habitable immédiatement et sans travaux à réaliser
07 Un aménagement à votre goût et selon vos envies
08 Un logement qui répond aux dernières normes des règlementations thermique
09 Un habitat confortable et connecté avec une qualité d'usage incomparable
10 Un investissement locatif défiscalisé pour les investisseurs

Biarritz

PAYS BASQUE,
LE MARCHÉ DE NICHE VEUT S'ÉTOFFER

Malgré une situation de pénurie, c'est-à-dire de fort déséquilibre entre l'offre et la demande, le Pays basque affiche des tendances encourageantes, avec une possible montée en puissance des projets d'ici 2022.

L'analyse du marché du logement neuf au Pays basque se doit d'éviter tout simplisme. Et c'est ce que rappelle avec justesse et raison l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO). Paradoxalement, le Pays basque et les Landes ont connu une activité à contre-courant de ce que l'on observait au 2ème trimestre 2020 tandis que le secteur était quasiment à l'arrêt au niveau national : avec 364 mises en vente, le niveau était supérieur au 2ème trimestre 2020, mais tel un trompe-l'œil, ces lancements ne constituaient qu'un rattrapage d'opérations freinées en 2018 ! Pour autant, la crise sanitaire n'a pas eu raison de l'activité puisque 218 logements ont été mis en vente au 1er trimestre 2021 contre 286 au 1er trimestre 2020. Dans le Pays basque, cette offre nouvelle du 1er trimestre 2021 se concentre à Bayonne, Anglet et Cambo-les-Bains, 92 % étant concentrée sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays basque. Quelques communes arrivent à proposer une offre réduite mais réelle, comme à Bidart, Ascain ou Hendaye. Il en va de même pour les ventes

Pascal Thibaut
Vice-Président FPI Nouvelle-Aquitaine, délégué secteur Sud-Aquitaine

NOUS ATTENDONS UNE EMBELLIE DE L'OFFRE POUR 2023

La tendance du marché du logement neuf en Sud Aquitaine se résume ainsi : une chute de l'offre et des mises en vente et, de façon moins prononcée, une baisse des ventes, ce qui entraîne un niveau de stock inférieur à 5 mois. Nous observons cependant une offre assez généralisée qui couvre tous les segments du marché. La Côte basque devient une niche et la production annuelle de logements neufs (hors logements sociaux) correspond à 1 % du parc immobilier total. Dans le secteur rétro littoral, dès que l'on dépasse Ustaritz ou Larressore, les prix deviennent plus abordables, entre 3 000 et 3 500 €/m², et attirent encore des primo-accédant. La forte progression des prix, + 8 % au Pays basque, qui s'explique par le manque d'offre, a pour effet de stimuler le secteur Sud Landes. A Anglet, les prix de référence se situent entre 5 000 et 6 000 €/m² et à Bayonne Nord, à minima entre 4 000 et 4 500 €/m². Nous constatons le développement d'un fort marché de report sur des communes comme Seignosse, Ondres, Labenne ou Tarnos, cette dernière étant en train de créer son centre-ville. Si le marché de report est évident, et le Sud Landes enregistre une progression de ses prix de l'ordre de 18 % à période comparable, ce n'est pas le cas de tout le département des Landes où, notamment sur la frange littorale, une clientèle a élu ce secteur comme un premier choix. Rien ne devrait profondément changer d'ici 2022, et l'on envisage une embellie sur l'offre en 2023 avec une nouvelle offre des communes les plus importantes comme Bayonne. Nous en saurons bientôt plus avec le PLUI qui remplacera les 5 PLU du territoire Côte basque - Adour. ■

ID&AL GROUPE - VILLAS IRIZA - BAYONNE

qui ralentissent (-27 % par rapport au 1er trimestre 2020), avec 57 % situées dans la communauté d'agglomération du Pays basque (57%). Le Sud du Pays basque connait peu de ventes, mais celles-ci sont réparties quasiment sur les principales communes, comme Hendaye, Urrugne, Ustaritz, etc.. L'offre restante demeure majoritairement concentrée sur Bayonne et Anglet (82 %). Tandis que les investisseurs se sentent plus attirés par l'arrière-pays (A Ustaritz ou Mouguerre, on compte plus de 80 % de part des ventes à investisseurs), les acheteurs en résidence principale sont majoritaires à Bidart ou Urrugne, avec des prix de ventes au m² (hors stationnement) en baisse de 7 % sur un an, à une moyenne de 3 938 €/m².

L'offre restante demeure majoritairement concentrée sur Bayonne et Anglet (82%)

Entre l'offre et les ventes, les deux courbes s'écartent progressivement : 4 480 € m² libre hors stationnement pour l'offre, en hausse de 3 % par rapport au 1er trimestre 2020 et 4 041 €/m² pour les ventes, en recul de 3,5 % par rapport au 1er trimestre 2020. De fortes disparités sont cependant à souligner : à Hendaye, le prix m² des ventes (hors stationnement) s'est affiché à 5 526 €/m² et atteint 5 941 €/m² à Saint-Jean-de-Luz, tandis que qu'il est de 4 780 €/m² à Anglet et, plus en arrière-pays, à Larressore, à 2 936 €/m². Comme le souligne Pascal Thibault, vice-président de la FPI Nouvelle Aquitaine, en charge du Sud Aquitaine, « la Côte Basque devient une niche, avec des projets parfois hors de prix. Cependant, le secteur de la revente n'a pas besoin du neuf pour voir les prix flamber. Le secteur du rétro littoral, dès lors que l'on dépasse Ustaritz, Larressore ou Villefranque, les prix

Egoitza Ilbarritz
L'écrin Côte Basque

Résidence Egoitza Ilbarritz

Appartement 4 pièces en attique - Vue mer

Plage de Bidart

À Bidart, une adresse rare dans un cadre d'exception

/ Au cœur du quartier d'Ilbarritz
/ Au pied du golf et des plages
/ Proche de Biarritz et des commerces
/ Beaux volumes et grandes terrasses
/ Prestations raffinées et haut de gamme

Appartement	Type	Surface	Terrasse	Prix
Ilbarritz	4 pièces	90,85 m²	33,00 m²	820 000 €
Uhabia	3 pièces	71,47 m²	19,00 m²	650 000 €

AEDIFIM
Bien vivre ici

Espace de vente
68, avenue du 8 mai 1945
64100 Bayonne

Votre conseillère commerciale
Mathilde MIMIAGUE
06 37 15 38 03

Conception : WE VITAMINE B Illustrations non contractuelles. Architecte : Imag'in Architectes. Illustrations : Arka Studio. Photo : Hemis. Juin 2021

deviennent plus abordables, avec une fourchette comprise entre 3 000 et 3 850 €/m², un secteur encore ouvert à des primo accédants ». Il est rare de voir des projets à moins de 4 000 €/m² au Pays Basque et la moyenne peut atteindre 5 000 à 6 000 €/m² à Bayonne Centre ou à Anglet : « Malgré cette tension, la demande est présente et nous nous heurtons à un phénomène de pénurie que les agents immobiliers connaissent bien dans le secteur de la revente », poursuit Pascal Thibaut qui estime que la situation devrait s'améliorer en 2022 avec une réactivation des mises en vente à la hauteur d'une demande qui ne se dément pas.

BAYONNE ET ANGLET AU CENTRE DES PROJETS

Se loger dans le Pays basque est tout à fait possible car une offre disponible existe, notamment concentrée, comme de tradition, dans le secteur de Bayonne et Anglet. Avec Anderea, Bouygues Immobilier termine

NOUS DÉVELOPPONS UNE OFFRE ADAPTÉE ET DIVERSIFIÉE SUR UN MARCHÉ TENDU

Gildas Arotcharen
Responsable développement Ouest Patrimoine SA Languedocienne (Groupe Midi Habitat)

À la fin de l'année 2018, Patrimoine SA, pour le logement locatif social, et La Coopérative d'Habitations pour l'accession sociale (groupe Midi Habitat), ont matérialisé leur volonté de se développer sur l'arc du Grand Sud-Ouest et, notamment dans le Pays basque et dans les Landes. En janvier 2019, nous avons débuté avec une opération de 28 maisons à Mimizan. Le cœur de notre développement dans ce secteur s'articule autour du logement locatif social et, avec des logements en PSLA et BRS, de l'accession sociale. Les besoins sont particulièrement importants sur des marchés très tendus et des prix hors de contrôle. Il n'est qu'à observer la Communauté d'agglomération du Pays basque où 70 % des habitants sont éligibles au LLS. De Hendaye au Bassin d'Arcachon, nous assistons à de fortes tensions sur les prix et toute construction devient compliqué. Nous observons des mouvements de population en fonction de la flambée des prix de sortie. Notre présence est donc pleinement justifiée. En 2020, 26 LLS sur la CAPB et 130 dans les Landes ont reçu un agrément et nous visons un rythme de coursière de 150 logements par an. Quant à l'accession sociale, le choix se porte clairement sur les opérations en BRS, justifié sur un marché où l'offre est faible. Avec Origin'Air, nous livrerons 9 logements en PSLA à Capbreton en 2023 et, d'ici le 1er trimestre 2024, nous comptons plusieurs montages en BRS, à Hossegor, Urrugne et Bidart, pour un total de 30 logements. Pour les promoteurs, l'intérêt est évident : ces logements entrent dans leur quota de logements sociaux imposés et c'est à nous de satisfaire à ce quota. Nous sommes complètement dans notre rôle d'acteur du logement social en proposant des petits volumes intégrés à des programmes. Notre volonté est de permettre des logements en accession sociale, en locatif social et en locatif intermédiaire, qui va de pair avec le renforcement des PLU locaux, qui va dans le sens d'une diversification de l'offre de logements. ■

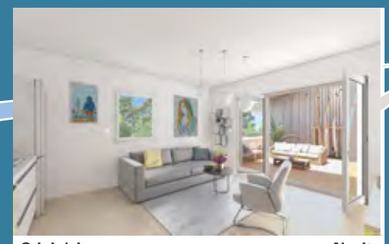
La Coopérative d'HABITATIONS

5 nouveaux programmes en accession au Pays-Basque et dans les Landes

Acteur de l'accession sociale dans le neuf, la Coopérative d'Habitations réalise 5 nouvelles opérations sur ces deux territoires.
Elle vous propose des produits qualitatifs à des prix très abordables sur un secteur en forte demande.

Les Marensines **Maîtrise d'ouvrage directe**
Architecte : Plan B (Hossegor)
Camille CREPIN, Léo MARY

Esprit Océan **Kaufman & Broad**
Architecte : Denis Marty Architecture (Biriatou)
Denis MARTY



Origin'air **Nexity**
Architecte : Studio 30-02 (Hossegor)
Sandra FOREST

Artean **ID&AL Groupe**
Architecte : Agence Hebrard (Biarritz)
François HEBRARD

Villa Uhaina **MJ Développement**
Architecte : Géode Architecture (Biarritz)
Gérard DEZES

SOORTS-HOSSEGOR
CAPBRETON
BOUCAU
GUETHARY
ESPAGNE

Depuis 1952, La Coopérative d'Habitations ouvre l'accession à la propriété en immobilier neuf au plus grand nombre, notamment grâce au dispositif de la location-accession. Par son statut de Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), La Coopérative d'Habitations garantit à ses partenaires (collectivités locales, aménageurs...) et à ses clients une complète transparence et la production au juste prix d'appartements et de maisons de qualité. Elle dispose également d'un service syndic gérant plus de 70 copropriétés totalisant environ 2500 logements.

www.coop-habitations.com

MIDIHABITAT GROUPE

La COOPÉRATIVE D'HABITATIONS fait partie du GROUPE MIDI HABITAT

Véritable « couteau suisse » de l'immobilier, le groupe Midi Habitat livre chaque année un millier de logements dans le Grand Sud Ouest.

Agence Ici2> - Selon stock disponible. Illustrations à la libre interprétation des artistes. Document non contractuel Voir conditions en agence. Juillet 2021

AEDIFIM - L'ESSEN'CIEL - BAYONNE

la commercialisation d'une opération située dans le quartier des Arroussets, à Bayonne, à quelques minutes du centre-ville. La résidence comprend 50 logements, dont 10 en locatif social et 5 en prix maîtrisés. Le prix moyen des logements libres se situe à 4 101 € TTC, pour une livraison attendue au 2ème trimestre 2022. Le même promoteur réalise également la résidence Onateya, 39 logements - dont 4 en PSLA - pour un prix moyen de 4 105 € TTC, et une livraison en avril 2022. De son côté Aedifim, qui travaille actuellement sur la préparation d'un projet de 50 logements dans le quartier Saint-Etienne, livrera une autre résidence au 1er trimestre 2022, L'Essen'Ciel, sur la rive gauche de l'Adour, où trois logements restent à la commercialisation, à un prix moyen de 6 000 €/m².

Trouver des maisons à Bayonne est tout à fait possible.

Vinci Immobilier termine également la commercialisation de la résidence Les Loges d'Ellaia, une opération implantée dans le quartier Saint-Léon Marracq. Les 61 logements, vendus à 5 150 €/m² parking inclus, seront livrés fin 2022. C'est Chemin de Laharie que Kaufman & Broad lancera en juillet une opération de 20 logements. Au même moment, le promoteur dévoilera une opération de 25 logements avenue Maréchal-Soult, entre 4 500 et 5 000 €, parking compris. Aquipierre se prépare à réaliser, en concertation avec la municipalité, avec une partie de prix maîtrisés, et une offre adaptée aux familles, une opération de 40 logements qui pourrait être commercialisée fin 2021.
Trouver des maisons à Bayonne est tout à fait possible. C'est le cas avec ID&AL Groupe qui réalise Villas Iriza, chemin de Loung, quartier Arroussets pour 14 villas dans une architecture traditionnelle basque à partir de 346 000 €. Comme le souligne Kim Mas, directeur de l'agence ID&AL Groupe Côte Basque, « Ce projet en diffus, qui sera livré au 1er trimestre 2023, a été pensé pour s'insérer dans le quartier, avec des villas 3 faces et des maisons individuelles, certaines parcelles atteignant 450 m² avec terrain piscinable ». Proposées à partir de 346 000 €, cette opération sera livrée au 1er trimestre 2023.
Comme en miroir de Bayonne, Anglet permet de dénicher quelques projets de logements neufs intéressants. Par exemple, Nexity livrera au 4ème trimestre 2022 la résidence L"Esquisse, des appartements du 1 au 4 pièces qui prendront place près de l'Avenue d'Espagne. Avec la Résidence Gran Bos, à proximité du centre-ville d'Anglet, Bouygues Immobilier propose 139 logements du 1 au 4 pièces (dont 53 logements sociaux pour le compte d'Office 64 de l'Habitat), à un prix moyen de 5 521 € TTC. La livraison est attendue au 1er trimestre 2024. Avec Kalypso, sur l'avenue de Bayonne, à proximité de la ligne 1 du Tram'bus, Bouygues Immobilier propose 75 logements (dont 31 logements sociaux réalisés pour Office 64 de l'Habitat), à un prix moyen - des logements libres - de 5 569 € TTC. La livraison est attendue au 4ème trimestre 2022. Quant à Vinci Immobilier, il livrera, avenue d'Espagne, à l'entrée d'Anglet, la résidence Atharia, un ensemble de 43 logements répartis en deux bâtiments à la fin septembre 2023. Le prix moyen est de 5300€/m² (parking inclus). Aedifim livrera au 1er trimestre 2022 la résidence Renaissance avenue de Bayonne pour laquelle un 4 pièces attique reste à la commercialisation. Dans la commune de Guiche, traversée par l'Adour et la Bidouze, à seulement 25 mn de Bayonne, Kaufman & Broad va tout prochainement proposer une opération de

BOUYGUES IMMOBILIER - GRAN BOS - ANGLET

maisons 3 pièces de 80 m² sur deux niveaux ou de 90 m² de plain-pied, à partir de 239 000 € livrées clés en mains.

UN TERRITOIRE BASQUE À EXPLORER

Sur la commune de Bidart, Aqprim livre fin 2022 Leku Ona (Aranabereziartua Architectes), une petite résidence à seulement 500 mètres de la plage du Centre, pour laquelle deux logements de 3 pièces sont encore commercialisés. Sur la même commune, la Coopérative d'Habitations (Groupe Midi Habitat) livrera une petite opération en Bail Réel Solidaire au 1er trimestre 2024. Avec la résidence Ozaro, c'est la vue sur l'océan, à seulement 5 mn, que propose ID&AL Groupe à Bidart : « Cette opération est emblématique de la qualité du dialogue qui a pu se construire avec le propriétaire, explique Kim Mas. Ceci nous permet de proposer 15 logements, avec 60 % de logements sociaux, dont 7 en LLS (gérés par le COL) deux en accession sociale, en OFS/BRS, en VEFA ». Il reste un dernier appartement d'exception à la commercialisation.

Sur les hauteurs d'Hendaye, Bouygues Immobilier réalise la résidence Lasaia, Chemin de Sopite, pour 50 appartements du 2 au 4-pièces avec de belles terrasses (dont 20 logements sociaux pour Habitat Sud Atlantic), à seulement 5 minutes en voiture des plages et du centre-ville. Le prix moyen est de 3 835 € TTC, pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2023. Seixo Habitat livrera, fin 2022, à Urrugne, la résidence Confiantza qui est une résidence dans l'architecture basque traditionnelle de seulement 9 appartements, du 3 au 5 pièces, avec terrasse et/ou jardin. Toujours à Urrugne, la Coopérative d'Habitations (Groupe Midi Habitat) livrera une petite résidence fin 2023 : « Les opérations en BRS ou en PSLA représentent souvent de petits volumes », précise Gildas Arotcharen en charge du Pays basque et des Landes pour Patrimoine SA et la Coopérative d'Habitations (groupe Midi Habitat).

A l'ouest du département, mais proche de Bayonne, à Hasparren, Kaufman & Broad prépare le lancement d'une nouvelle opération. Composée de 75 logements, répartis entre des maisons de ville et des maisons individuelles, du 3 au 5 pièces, entre 250 000 et 350 000 €. Enfin, à Cambo-les-Bains, à seulement 25 minutes de Bayonne et Biarritz en voiture, dans un quartier calme, à l'entrée de la commune, Bouygues Immobilier réalise Argia Mendian, avenue de Navarre. Ce projet comprend 94 logements (dont 49 réalisés par l'Office 64 de l'Habitat), à un prix unitaire compris entre 304 000 et 450 000 €, à un prix moyen de 3 500 €/m², pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2023.

AQPRIM - LEKU ONA - BIDART

Devenez propriétaire avec

SEFISO ATLANTIQUE

CAVIGNAC

Maison pierre rénovée composée de 8 appartements T2 et T3, beaucoup de charme, 2 parkings par lot.
À partir de 184 000 €

Chais rénovés en 8 maisons individuels de 80 à 90 m², avec jardin privatif de 70 m². **À partir de 261 000 €**

3 TAB viabilisés **à partir de 85 000 €**

CONTACT : **Agnès 06 85 67 43 57**

PESSAC GAZINET

Dans petite résidence à taille humaine, appartements T2 à T4, jardins et stationnements.

Bel emplacement.

Livraison 2023

CONTACT : **SEFISO 05 57 59 06 06**

BAURECH CENTRE VILLE

Programme de 6 logements duplex avec jardins privatifs et parkings aériens privés. Beaux volumes

CONTACT : **SEFISO 05 57 59 06 06**

MARTIGNAS

RÉSIDENCE HESTIGEAC

Prix direct promoteur pour les 2 derniers logements disponibles (T4) livrables été 2022.

CONTACT : **SEFISO 05 57 59 06 06**

LA TESTE-DE-BUCH - DUNE DU PILAT

LES LANDES,
L'ATLANTIQUE SI SINGULIER

En Sud Aquitaine, le département des Landes prend une place croissante dans le secteur du logement neuf et de Sanguinet au Boucau, de nouveaux projets voient le jour.

De Biscarosse, avec la toute proche Dune du Pilat, qui domine l'entrée du Bassin d'Arcachon et la forêt landaise du haut de ses 107 mètres à Tarnos, où la fameuse Digue marque la frontière entre les Landes et le Pays Basque mais aussi l'entrée de l'estuaire de l'Adour, le territoire landais démontre toute son attractivité. Comment se loger dans ce secteur ? L'observatoire immobilier du Sud-Ouest a constaté que les territoires de Sud Aquitaine (Landes et Pyrénées Atlantiques) ont fonctionné de façon « atypique » pour reprendre l'expression de Pierre Vital, le président de l'OISO. Début 2020 (1er trimestre), tandis que la pandémie paralysait littéralement les marchés immobiliers, le Sud Aquitaine enregistrait 286 mises en vente et même 263 logements au 2ème trimestre 2020 ! Ce phénomène de rattrapage a permis de réalimenter un marché qui manquait clairement d'offre.

En matière de ventes, le 1er trimestre 2021 a certes connu une baisse de 27 % par rapport au 1er trimestre 2020, avec des prix moyens au m² relativement élevés (hors parking) : 4 153 € à Bayonne, 4 780 € à Anglet, pour les Pyrénées Atlantiques et 3 661 € à Ondres, mais aussi 5 477 € à Capbreton. De façon générale, « lorsqu'il y a de l'offre, les ventes sont fluides, analyse Pierre Vital. Le marché est en phase de stabilisation et en attente de reconstitution ». Néanmoins, la vigilance est de mise puisque les Landes disposent d'une offre disponible réduite, dont une majorité actuellement à Capbreton. Mais de nouveaux projets apparaissent qui laissent entrevoir de nouvelles opportunités dans ce département.

UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE

Sous l'aspect du logement neuf, le département des Landes est en plein essor. Certes, nous étions habitués à observer une forte dynamique sur le Sud Landes, ce qui est toujours le cas, mais, depuis quelques années, c'est l'ensemble du territoire qui connaît une accélération. Pour Sophie Decrop, directrice commerciale Sefiso Atlantique, « Le report du marché sur les Landes est indéniable, notamment face à la progression des prix au Pays Basque. Ceci a pour effet de trouver une remontée des prix, à tel point que l'on peut se retrouver avec des prix comparables entre Hossegor et Biarritz. Depuis trois à quatre ans, ce phénomène est perceptible le long de la Côte Atlantique, de la Bretagne au pays Basque, ce que la crise sanitaire n'a fait que renforcer ». Effectivement, comme l'indique Kim Mas, directeur de l'agence ID&AL Côte Basque, il y a 4 ou 5 ans, des communes du littoral landais comme Capbreton ou Hossegor affichaient une offre à 4 000 à 4 500 €/m². Aujourd'hui, sur une

COOPÉRATIVE D'HABITATIONS - ORIGN'AIR - HOSSEGOR

commune comme Hossegor, les prix peuvent atteindre 7 000/7 500 €/m². De fait, s'est créé un marché de report sur des communes plus en replis, à l'instar de St-Vincent-de-Tyrosse ou Seignosse, avec des prix moyens à 4 500 €/m². Plus au Sud, c'est un marché de report du Pays Basque que nous observons à Ondres, Boucau, ou Tarnos, où les prix peuvent encore être qualifiés de raisonnable ». Dans ce contexte de flambée des prix, où certains prix sont devenus hors de portée des accédants, Patrimoine pour le logement locatif social et la Coopérative d'Habitation en accession sociale poursuit son développement récent et livrera Origin'Air en PSLA pour 9 logements en 2023 et monte actuellement une opération en OFS/BRS à Hossegor : « Nous réalisons beaucoup de petites opérations, explique Gildas Arotcharen, Responsable Développement Ouest de Patrimoine Atlantique. Réaliser un logement en PSLA à Capbreton a un réel intérêt car il permet aux promoteurs de satisfaire au quota de logements sociaux imposés. Nous avons toute notre place ». A Tarnos, c'est l'exemple type d'une offre complémentaire qui se met en place avec le lancement de Grândola (agence d'architecture Samazuzu), une opération d'habitat sociale et écologique, la plus dense jamais réalisée sur ce territoire de 10 000 habitants, avec une première tranche de 3 bâtiments pour 110 logements, dont 33 logements logements locatifs office XL Habitat) et 77 en accession sociale, sur le secteur Serpa, en coeur de ville. réalisé par Le Col, dans le cadre d'un organisme de foncier solidaire (OFS) et de bail réel solidaire (BRS), avec des prix de sortie attractifs, pour une livraison mi-2023 des bâtiments de la première phase.

Aujourd'hui sur une commune comme Hossegor les prix peuvent atteindre 7 000 à 7 500 €/m²

LANDES : UNE OFFRE LARGE, PORTÉE PAR LES PROMOTEURS

Dans les Landes, l'offre permet cependant de disposer d'une variété de choix. Le département devient particulièrement prisé et un acteur comme Vinci Immobilier va commercialiser en 2022 deux opérations, dont une dans le secteur de Biscarosse, de 80 à 120 lots chacune, qui constituera une part non négligeable de l'offre qui sera alors disponible. Crédit Agricole Immobilier est aussi présent à Biscarosse avec l'opération Ederra, 77 logements évolutifs du 1 au 5 pièces. Le projet, en co-promotion avec Sagim, sera livré au 4ème trimestre 2022 et est commercialisé à 3710€/m² moyen libre. Seixo Habitat propose à l'offre l'opération Villa Brama, 29 logements à Mimizan, notamment en résidence principale, mais aussi ouvert à la résidence secondaire.
A Capbreton, Kaufman & Broad livrera proximité immédiate de Hossegor, commercialise les derniers logements d'Esprit Océan, du 2 au 4 pièces, pour une livraison au 4ème trimestre 2022. Bouygues Immobilier vient de lancer l'opération Cap Arez, Avenue de l'Océan, à Labenne, 43 logements, dont 11 en LLS et 6 en PSLA, à un prix moyen de 3 842 €/m², pour une livraison au 4ème trimestre 2022. D'ici l'été, le promoteur Aedifim proposera L'Emblème, à Ondres, 26 logements en plein centre, dont 16 libres, dans un secteur diffus. Les logements, du 2 au 4 pièces, plutôt sur le segment haut de gamme, seront commercialisés à un peu plus de 4 000 €/m², hors parking, pour une livraison au dernier trimestre 2022. A noter que, toujours à Ondres, Crédit Agricole Immobilier livrera, fin 2022, l'opération Irongleta, 38 lots (maisons et appartements du T2 au T5) à un prix moyen libre de 3700€/m². Plus au Sud des Landes, à Saint-Vincent-

MA NOUVELLE VIE **COMMENCE ICI !**

Anglet
GRAN BOS

Appartements du studio au 4 pièces
Résidence sécurisée avec jardin intérieur
Trambus à 300 m* et bus à 60 m*
À proximité immédiate du centre commercial BAB 2 et du centre-ville d'Anglet

Cambo-les-Bains
ARGIA MENDIAN

Maisons de 4 et 5 pièces
Maisons avec terrasses en bois, jardins et garages
À seulement 25 minutes de Bayonne et Biarritz en voiture
À seulement quelques minutes des commerces et du centre-ville

Espace de vente
91 Rue de Lamouly
Boulevard du BAB
ANGLET

Bouygues Immobilier
Créateur de mieux vivre

Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie mandataire Intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le n°13006299. Illustrations non contractuelles et à caractère d'ambiance, à la libre interprétation des artistes : LD3D et AE STUDIO. * Source : Google Maps. Document non contractuel sauf erreur typographique. Agence Bienvenue à Bord bab. Juin 2021.

05 59 29 07 95
PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

AEDIFIM - LES FAUVETTES - SAINT-PAUL-LÈS-DAX

de-Tyrosse, Seixo Habitat commercialise en juillet L'Orée, 60 logements dont une part importante en accession. Plus en retrait de la côte, mais tout aussi intéressant, à Saint-Paul-lès-Dax, Aedifim lancera en septembre les travaux de l'opération Les Fauvettes, 31 logements à un prix moyen de 2 700 €/m² hors parking pour une livraison au 4ème trimestre 2022.
Revenons au Sud des Landes, marché directement en lien avec celui des Pyrénées Atlantiques. Tarnos est, en ce printemps, sous les feux de la rampe : « La commune s'est bien développée et répond à une réelle demande, qui permet par là même à Tarnos de remettre ses équipements à jour », estime Kim Mas, directeur de l'agence ID&AL Côte Basque. Le promoteur démarre la commercialisation de Marée Nostra, avec 25 logements libres pour un total de 36, entre le centre-ville et la bien connue plage du Métro. La municipalité est clairement partie prenante dans les projets qui émergent sur son territoire : « Nous avons travaillé avec la commune pour connecter la piste cyclable avec la plage et nous avons rétrocédé une partie de notre terrain pour faire lien, tout comme nous avons financé l'installation de containers pour le tri dans le quartier tout en participant à l'aménagement routier du carrefour et à sa sécurisation ». Ce projet en R+1 avec attique comprend quatre petits bâtiments du 2 au 4 pièces avec de grands extérieurs pour chaque logement. Commercialisée en moyenne à 3 900 €/m², parking inclus, la résidence sera livrée au 1er trimestre 2023. Avec Tarnos, les Landes passent à la vitesse supérieure, comme en témoigne le lancement de l'opération Grândola, une opération conçue sous le signe de la concertation entre la municipalité et les opérateurs : « La ville assume la densité dans une opération d'habitat participation en OFS/BRS le long du Tram'Bus, explique Imed Robbana. L'idée de Grândola est de créer des lieux de vie. Nous ne sommes pas là pour bétonner mais pour créer les conditions d'une vie sociale et en harmonie. C'est une coproduction de projet avec les riverains et les futurs habitants ». Décidément, les Landes savent prendre la lumière. ■

MARIGNAN - LE BEL'R - PAREMPUYRE

LE BASSIN D'ARCACHON,
UNE PÉNURIE MAIS DES PROJETS À VENIR

Mythique, magique, envoûtant, les superlatifs ne manquent pas pour qualifier le Bassin d'Arcachon. Si proche de la métropole et à la fois totalement dépaysant, cette grande baie de 15 500 hectares de superficie et de 80 à 85 km de circonférence offre, pour qui sait chercher, quelques beaux projets de logements neufs.

Concentrée d'environnement, le Bassin d'Arcachon est une pépite toujours attractive dont l'on admire la diversité au sommet de la célèbre Dune du Pilat pour s'en rendre compte. Tout n'est qu'émerveillement si proche de la métropole bordelaise : la Ville d'Hiver, les villages ostréicoles, les prés-salés d'Arès-Lège, les Cabanes Tchanquées de l'île aux Oiseaux et ses interminables langues de plage. Certes, son marché du logement neuf semble à l'arrêt

si l'on s'en tient au bilan de ce premier trimestre, selon les résultats présentés par l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest. Avec une absence de mise en vente, la situation vient confirmer ce qui se passait déjà au 1er trimestre 2020, avec seulement 12 lots mis en vente. L'année 2020 avait totalisé 141 logements, contre 311 l'année précédente. Selon Pierre Vital, président de l'observatoire immobilier, « les ventes ont représenté 51 ventes au 1er trimestre 2021, contre 109 au cours de la même période en 2020 ». Un seul territoire semble se dégager au sein du Bassin d'Arcachon : Biganos, qui avec la ZAC du centre-ville a totalisé 14 ventes au 1er trimestre et propose 45 logements disponibles sur un total de 142 pour l'ensemble du Bassin.
La pénurie de logements neufs est donc réelle avec seulement 7 mois de stocks. Le peu d'offre disponible, hormis Biganos, se répartit entre Arcachon, Andernos, Audange et Le Teich. Ici aussi, un frein sur la production de logements a été observé. L'effet mécanique connu, la hausse des prix est confirmée : les ventes s'établissent en moyenne à 4 600 €/m², soit une progression de 4,6 % sur un an. Seul espoir : à l'horizon de septembre 2021, de nouvelles mises en vente devraient améliorer l'offre et donc détendre ce marché très demandé.

Les ventes ont représenté 51 ventes au 1er trimestre 2021 contre 109 au cours de la même période en 2020.

KAUFMAN&BROAD - VILLA DES ARTS - ARCACHON

DES PROJETS À SCRUTER

Cet horizon commence déjà à s'écrire. Marignan lancera en septembre la commercialisation d'une opération en diffus « à taille humaine » à Arcachon, 26 logements sur « un emplacement exceptionnel, tout comme son architecture », précise Michel Gaidot, Directeur général adjoint de Marignan Sud-Ouest. Cours Lamarque de Plaisance ; à Arcachon, Kaufman & Broad termine la commercialisation de Villa des Arts, 7 appartements de 4 et 5 pièces, jusqu'à 164 m². Les deux logements encore à vendre seront livrés à partir du 3ème trimestre 2023.
Sefiso Atlantique compte deux projets en cours d'instruction sur le Bassin, 25 lots du 2 au 4 pièces à Audenge, commune de 7 500 habitants, et 10 maisons au Teich. A Audenge, Crédit Agricole Immobilier livrera au 1er trimestre 2022 Bassin VO, 36 logements, avec des 2 et 3 pièces de 43 à 57 m² (le T3 de 57 m² est commercialisé à 199 000 €), dans un secteur boisé avec l'organisation d'un schéma d'agriculture urbaine et des jardins partagés.
A Gujan-Mestras, Crédit Agricole Immobilier livre actuellement Reflet Bassin, 129 logements du 1 au 4 pièces au 18 Cours de Verdun, ancienne adresse du restaurant La Guérinière, véritable institution culinaire locale. A La Teste-de-Buch, Aquipierre livre d'ici septembre Le Parc de Séoube, avec du terrain à bâtir et des petits bâtiments en R+1 où il ne reste que quelques logements en commercialisation. Avec les Fauvettes, Seixo Habitat propose à Andernos-les-Bains 7 terrains à bâtir de 503 à 596 m². Toujours à Andernos-les-Bains, Aquipierre réalise Le Parc d'Eusèbe, un petit ensemble d'appartements du 2 (à partir de 210 000 €) au 3 pièces et des villas de 3 et 4 pièces duplex, à la croisée des quartiers calmes et résidentiels des Mouettes, des Pages et des Pucelles. Le lancement des travaux est prévu au début de l'été pour une livraison fin 2022. Directeur Général d'Aquipierre, Christophe Duportal revendique un attachement au Bassin d'Arcachon : « Nous comptons une forte part d'accédants grâce à une commercialisation interne et nous notons une réelle dynamique sur ce secteur depuis le 1er confinement, notamment à Andernos ». Le promoteur devrait lancer courant de l'été une nouvelle opération au Nord du Bassin d'Arcachon, précisément à Arès, avec 15 logements, du 1 au 4 pièces. A Biganos, l'une des communes des plus actives du Bassin d'Arcachon en matière de logements neufs, Aquipierre commercialise la résidence Eyga, 13 logements du 1 au 3 pièces, répartis en deux petits bâtiments et dont l'architecture est typique du Bassin d'Arcachon, pour une livraison au 1er trimestre 2022.
A Marcheprime, commune membre de la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), située au cœur du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne et à mi-chemin entre Bordeaux et le Bassin d'Arcachon, Marignan va lancer une nouvelle « opération d'envergure ».
Sans être exhaustif, la diversité de ces opérations et projets dans le périmètre du Bassin d'Arcachon démontre combien ce secteur reste attractif et trouve, malgré tout, la capacité de proposer une offre qui devrait s'étoffer dans les mois à venir. ■

AQUIPIERRE- LE PARC D'EUSÈBE - ANDERNOS-LES-BAINS

COOPÉRATIVE D'HABITATIONS - ARTÉAN - LE BOUCAU

ACQUÉRIR À UN PRIX (PLUS) LÉGER : LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Destiné aux ménages modestes, le PSLA est l'un des outils appréciés de l'accession sociale, qui a le mérite de s'articuler en deux phases et de proposer des prix inférieurs à ceux du marché libre.

Le principe du prêt social de location-accession (PSLA) permet à un futur acquéreur de louer le logement neuf agréé par l'État en versant une redevance avant de devenir ensuite propriétaire de ce logement à un tarif préférentiel tout en bénéficiant d'aides. Lors de la phase locative, le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part dite acquisitive (constituant un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente). Lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, le PSLA entre en phase d'accession. Le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100% du montant de l'opération.

LE COL EST EN POINTE DE L'OFS/BRS, NOUVELLE FORME D'ACCESSION SOCIALE

Imed Robbana
Directeur général du Comité Ouvrier du Logement

Le COL est né il y a 70 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 et, en accession sociale et abordable à la propriété, sur l'aire bordelaise. En matière d'accession sociale, nous avons basculé toute notre production sur le dispositif en OFS/BRS. Pourquoi ? Ce dispositif est une réponse à l'urgence climatique, dans un contexte face à la flambée des prix où les habitants s'éloignent de plus en plus alors que le zéro artificialisation devient progressivement la norme. C'est aussi une réponse face à la nécessité de proposer de façon pérenne une offre en accession sociale sans permettre de dérive spéculative. Dans un contexte de probable hausse des taux d'intérêt, l'OFS affiche enfin un avantage par rapport au PSLA, dont la levée d'option n'est pas immédiate. L'OFS est donc un couteau suisse dont l'objectif est d'améliorer et de fluidifier l'offre de logements en accession sociale. Nous sommes l'opérateur le plus engagé au niveau national puisque nous avons livré 122 logements en OFS/BRS en 2020 et nous disposons ainsi (avec les 122 logements, ndlr) d'un portefeuille de 892 logements ! Nous sommes aussi très engagés dans le domaine de l'habitat participatif : à Bordeaux, nous sommes présents à Brazza avec Les Jardins suspendus, mais aussi avec le projet Sarah quartier des Chartrons ainsi que Euratlantique. L'OFS/BRS, avec ou sans habitat participatif, permet de loger les gens sans les mettre en difficulté et d'engager les collectivités sans que cela ne leur coûte une fortune. Le projet Grândola, à Tarnos, 110 logements, dont 2/3 en accession sociale - en BRS - ainsi qu'une partie dédiée à l'économie sociale et solidaire, est un modèle du genre. La ville, qui assume la densité de construction près de l'Hôtel de Ville, a entrepris un travail de pédagogie auprès des habitants de la commune, en les associant et en proposant d'y créer les conditions d'une vie sociale et harmonieuse (les toits-terrasses avec vue à 360° seront ouverts aux Tarnosiens, ndlr). Ces coproductions de projets avec les collectivités et les effets qu'ils produisent finissent de justifier cette nouvelle forme d'accession sociale. ■

LOYER, PRIX ET MONTANT

La fraction locative de la redevance (pendant la phase locative) et le prix de vente initial, hors taxe sur la valeur ajoutée, sont plafonnés.

	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	13,67 €/m²	10,51 €/m²	9,05 €/m²	8,68 €/m²	8,06 €/m²
Plafonds de prix (Hors TVA)	4 886 €/m²	3 702 €/m²	2 965 €/m²	2 588 €/m²	2 263 €/m²

PLAFONDS DE RESSOURCES

Les ménages concernés par ce prêt ne doivent pas dépasser des plafonds de ressources :

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zones B et C
1	32 637 €	24 740 €
2	45 691 €	32 990 €
3	52 219 €	38 160 €
4	59 400 €	42 284 €
5 et plus	67 756 €	46 398 €

UN ACHAT SÉCURISÉ

En cas de levée d'option, l'acquéreur dispose, pendant une durée de 15 ans à compter du transfert de propriété, d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. Cette sécurisation peut intervenir suite à un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS PSLA EN AQUITAINE

Même si le dispositif OFS/BRS se développe de plus en plus et parfois à la place du PSLA, ce dernier outil continue de connaître un réel succès. Rien qu'au Pays basque, 87 logements ont reçu un agrément en PSLA pour 2021. Souvent distillés dans un programme, ces logements ont le mérite de favoriser la mixité urbaine et de créer de la fluidité dans la chaîne du logement C'est le cas du programme Les Jardins Suspendus, dans le quartier Brazza, à Bordeaux, avec quelques logements en

LE COL - GRANDOLA - TARNOS

PSLA. Parmi les acteurs, on peut citer Axanis qui réalise plusieurs opérations avec des logements en PSLA : quelques derniers logements de Ur'bin, dans le quartier Grand Parc, mais aussi 34 logements avec la résidence Duetto, au cœur de la Benauge, à partir de 187 000 € pour un 3 pièces de 65 m². Avec Canopée Saint-Germain, ExterrA propose des logements du 2 au 4 pièces, à partir de 177 00 €. A Mérignac, Axanis, propose un dernier lot, un 3 pièces à partir de 229 000 € dans la résidence Devezia tandis qu'exterrA commercialise Le Plateau des Possibles sur la commune de Bègles, avec quelques logements encore disponibles du 2 au 4 pièces, à partir de 207 000 €.

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.

Dans le Sud Aquitaine, la Coopérative d'Habitations propose à Capbreton, commune particulièrement recherchée, le programme Origin'air, pour 9 appartements en PSLA allant du type T2 au T4 avec des places de parking et des balcons pour chaque appartement, à partir de 131 000 €, avec une livraison attendue au 3ème trimestre 2023. Au Boucau, le même opérateur réalise Artéan, à 10 mn de la plage, pour 9 lots, du 2 au 4 pièces, à partir de 157 000 €, pour une livraison fin 2021. ■

AXANIS - DEVEZIA - MÉRIGNAC

OFS/BRS,
LA NOUVELLE ACCESSION SOCIALE

Pour lutter contre la flambée du prix du foncier, un nouvel outil, l'OFS/BRS, se substitue progressivement au PSLA (location accession) et propose un dispositif d'accession avec des prix inférieurs à ceux du marché.

Outil de lutte contre la spéculation foncière garantissant une offre pérenne d'accession sociale à la propriété, le dispositif OFS/BRS permet de diversifier l'offre sur ce segment de marché.
Le bail réel solidaire repose sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier, dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes.

DISSOCIER LE FONCIER DU BÂTI

La dissociation du foncier et du bâti permet de neutraliser ou abaisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues où le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat d'un logement. Les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires à moindre coût. Le dispositif prévoit également la signature d'un bail entre l'organisme de foncier solidaire (OFS), qui reste propriétaire du foncier,

LE CŒUR D'ACTIVITÉ D'AXANIS : LA QUALITÉ DE VIE AU SEIN DE L'HABITAT

Isabelle Roudil
Directrice générale d'Axanis

Depuis toujours, Axanis fait de la qualité de vie au sein de l'habitat le cœur de son activité. En 2021, la coopérative, poursuit son développement en Nouvelle Aquitaine avec l'ambition d'offrir à ses clientes et clients plus qu'un logement, un moyen de voir s'épanouir durablement leurs projets de vie.
Au cours de l'année 2021, à Biganos, dans un centre-ville réinventé, Axanis va commercialiser 31 terrains et innover, via le contrat de construction de maison individuelle, en proposant aux acquéreurs de construire leur pavillon. À partir d'un catalogue, ils pourront choisir une maison bioclimatique (double orientation, ventilation naturelle, pièces lumineuses, ouvertures protégées du soleil…) avec un bilan carbone performant, sobre du point de vue énergétique, et bien sûr personnalisable avec une dose de participatif !
Toujours à Biganos, la commercialisation d'une résidence en terre crue de 34 logements va être lancée avant l'été 2021. Du T2 au T5, les surfaces seront généreuses de 48 à 98 m² environ !
Plus au sud-est, à Mazeres-Lezons, près de Pau, c'est 44 maisons individuelles et 22 appartements à un prix moyen de 2365 € par m² de surface habitable qui sont proposés en accession sociale à la propriété grâce à un partenariat avec les coopératives Tequio et CISN.
Dans la métropole bordelaise, l'année 2021, devrait voir le lancement commercial de plusieurs opérations à Lormont, Floirac, le Haillan ou encore dans le quartier de Bastide-Niel à Bordeaux.
Axanis a été agréée organisme foncier solidaire en juillet 2020 et va pouvoir proposer sa première opération en bail réel solidaire (BRS) à Tresses avant la fin de l'année 2021. Ce dispositif de séparation du foncier et du bâti, doit permettre à des ménages modestes d'accéder à la propriété sur les marchés de plus en plus tendus.
Conformément à nos objectifs et à notre vocation, nous avons démarré ces derniers mois, la construction de 2 opérations d'habitat participatif à Mérignac et à Bordeaux et nous allons lancer très prochainement le chantier d'habitat participatif de Talence. Axanis confirme ainsi son ambition de spécialiste régional de ce type d'habitat.
Qui dit projet ou chantier dit aussi livraison, c'est ainsi que nous livrons en 2021 la résidence Samoa à Bordeaux (60 logements à proximité du lac), celle de Devezia à Mérignac (18 logements) ou encore la résidence « Les petits ruisseaux » au cœur de la ZAC des Sécheries à Bègles (38 logements dont 16 en habitat participatif et un local commercial).
Dans ce monde en transition et incertain, Axanis veut permettre au plus grand nombre de devenir propriétaires dans des conditions de prix et de sécurisation d'achat très intéressantes. La coopérative défend aussi l'idée d'un «chez soi» à sa main, écologique mais aussi plus grand que le seul logement, en faisant bénéficier les futurs résidents d'espaces imaginés et mutualisés avec les voisins. Une belle manière de favoriser des liens conviviaux et de répondre à des besoins partagés. ■

et l'acheteur du bâti. En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail permet d'assurer le caractère anti-spéculatif et solidaire du dispositif.
L'OFS est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région, qui consent des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits), à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir). En contrepartie, l'acquéreur, titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût d'acquisition. L'OFS reste propriétaire du foncier à long terme et contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail.

Le BRS peut concerner un bâti existant à construire ou à réhabiliter.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Le bail réel solidaire (BRS) est conclu entre l'OFS et, notamment, un opérateur qui construit ou réhabilite le logement et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ; un particulier qui occupe le logement et dont les ressources ne peuvent pas dépasser des plafonds fixés par l'OFS, correspondant au maximum aux plafonds applicables au prêt social location accession ; un bailleur HLM ou un investisseur locatif qui loue le logement dans le respect de plafonds de ressources et de loyers correspondant aux plafonds PLUS. Le BRS peut concerner un bâti existant, à construire ou à réhabiliter.
Le bail est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, qui peut être prolongée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession). L'OFS dispose d'un droit de préemption sur le bâti lors de chaque mutation, lui permettant de mettre fin au bail, après indemnisation de la valeur des droits réels. Grâce à ce dispositif, les aides publiques investies dans le foncier demeurent affectées sur le très long terme à l'accession à la propriété sur le bâti de ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources.

XL HABITAT - LES 3 FONTAINES - ONDRES

LE COL - JARDIN SUSPENDU - BORDEAUX

QUELQUES OPÉRATIONS D'OFS/BRS

Parmi les acteurs les plus actifs dans les secteurs de Gironde et Sud Aquitaine, figure bien évidemment le COL qui a « basculé quasiment toute la production de logements de PSLA en BRS ». Dans un contexte environnemental, où le zéro artificalisation devient la norme, où il convient de construire pour permettre aux habitants de se loger, le dispositif OFS/BRS permet de créer des garde-fou contre toute tentation de spéculation et, ainsi de pérenniser les logements du segment de l'accession sociale : « Avec le PSLA, les collectivités font en sorte que les gens puissent acquérir un logement dans des conditions adaptées à leur financement, explique Imed Robbana, Directeur général du COL. Or, les efforts de la collectivité peuvent être effacés par des reventes où la personne aidée joue sa mise en réalisant une plus-value. Ce que l'on construit doit rester pérenne et l'OFS le permet. C'est une sorte de « couteau suisse dont l'objectif est notamment de fluidifier le marché ». Le COL est, avec 122 logements en 2021, l'un des opérateurs les plus engagés au niveau national. Parmi les opérations en OFS/BRS qui impliquent le COL, figure une opération à Brazza, à Bordeaux, Les Jardins Suspendus, où certains logements ont été acquis dans ce cadre. Toujours à Bordeaux, aux Chartrons, le projet Sarah, ainsi que dans le quartier Armagnac,

60 logements participatifs en dépôt de permis de construire avec Aquitanis et 30 autres sur St Jean Belcier Sud, tous sont en BRS : « L'OFS offre des capacités supérieures au PSLA, ajoute Imed Robbana. Dans l'existant, sur des travaux de réhabilitation, l'OFS peut justifier et cristalliser des aides publiques nécessaires et rendre ce parc durablement accessible. C'est l'outil dont nous avions besoin ».

En Sud Aquitaine, ce dispositif est évidemment plus que nécessaire pour endiguer la flambée des prix du foncier. L'une des illustrations le plus emblématiques est celle de Grândola, à Tarnos, dans les Landes, qui vient d'être lancé récemment entre acteurs du logement et la collectivité. Le projet est composé d'une première tranche de 3 bâtiments pour 110 logements, dont 33 logements logements locatifs et 77 en accession sociale, sur le secteur Serpa, en coeur de ville. Avec un foncier cédé par la commune pour un montant de 2,6 M€, le projet, porté par le comité ouvrier du logement (COL) d'Anglet (Pyrénées-Atlantiques) et l'office public XL Habitat pour les logements sociaux, est réalisé par l'organisme de foncier solidaire (OFS) dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS). «L'ambition est de réaliser des 4 et 5 pièces avec de grandes terrasses, en accession à la propriété pour attirer des familles en centre-ville », précise Imed Robbana. Les logements seront vendus à un prix inférieur de 30 à 50 % à celui du marché : le 5 pièces de 95 m² sera ainsi proposé à 226 000 euros. D'autres acteurs déploient leur savoir-faire dans ce domaine tels Procivis Nouvelle Aquitaine (qui vient de créer son OFS), Mésolia ou encore ID&AL Groupe qui avec l'opération Ozaro, à Bidart, propose, en lien avec le COL, 2 logements en BRS sur un total de 15. C'est aussi le cas de Patrimoine qui travaille sur un montage d'opération à Hossegor en BRS mais aussi à Urugne. Enfin, Axanis a été agréée organisme foncier solidaire en juillet 2020 et va pouvoir proposer sa première opération en bail réel solidaire (BRS) à Tresses avant la fin de l'année 2021.

EXTERRA - CANOPÉE SAINT-GERMAIN - BORDEAUX

BOUYGUES IMMOBILIER - ATELIERS SAINT-GERMAIN - BORDEAUX

PASSEPORT 1ER LOGEMENT
LE « COUP DE POUCE » DE LA VILLE DE BORDEAUX

Installé dans le paysage immobilier de la ville de Bordeaux depuis des années, le Passeport 1er Logement est une aide de 3 000 € à 6 000 € en fonction du nombre de personnes occupant le futur logement.

Le Passeport 1er Logement est une subvention activée lors de l'achat d'une première résidence principale sur la ville de Bordeaux. Elle est ouverte aux familles, mais aussi aux personnes seules.
ATTENTION : le dossier de demande de passeport 1er logement doit être déposé avant la signature de l'acte authentique, auprès du service développement de l'offre de logement de Bordeaux métropole. Cette subvention est versée sous conditions de ressources.

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

(Source : www.bordeaux.fr)

LES LOGEMENTS CONCERNÉS

Le Passeport 1er Logement est attribué pour l'achat sur la ville de Bordeaux de 4 catégories de logements :
- 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.
- Les logements anciens sur le secteur de Bordeaux [Re]Centres sous condition de faire 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.

POUR EN BÉNÉFICIER

Toute personne qui a pour projet d'acheter un logement pour y habiter répondant aux critères ci-dessus peut bénéficier de l'aide, sous conditions de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis 2 ans (primo-accédant) et de ne pas dépasser les plafonds de ressources du PTZ de l'État.

PLAFONDS DE RESSOURCES PTZ

Nombre de personnes	PTZ+ 2018
1	30 000 €
2	42 000 €
3	51 000 €
4	60 000 €
5	69 000 €
6	78 000 €

Le logement doit être occupé en tant que résidence principale pendant 5 ans, c'est-à-dire de sans le vendre ni le louer. Dans le cas contraire, l'aide devra être reversée à la Ville.

DÉPOSER UNE DEMANDE

Suite à la signature d'un contrat de réservation ou d'un sous-seing, ou après la levée d'option d'achat pour le PSLA, le Service développement de l'offre doit être contacté afin de remplir le dossier de demande d'aide Passeport 1er Logement.
Ce dossier de demande doit être déposé à la Cité Municipale avant la signature de l'acte authentique (ou par voie postale ou à devenir-proprietaire@bordeaux-metropole.fr). Située en face des jardins de l'Hôtel de ville, 4 rue Claude Bonnier, la Cité municipale rassemble de nombreux services municipaux en un même lieu pour faciliter les démarches des bordelais.
La subvention est versée sur le compte du notaire de l'acquéreur après la signature de l'acte authentique, lequel notaire le reverse à l'heureux propriétaire. ■

JUSQU'À 20 000 €
AVEC LE PRÊT 0 % DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Aide complémentaire au PTZ de l'État et du Passeport 1er Logement, le prêt 0 % de Bordeaux Métropole peut représenter jusqu'à 20 000 € pour un primo-accédant.

Tout acquéreur d'un premier logement sur Bordeaux-Métropole, que ce soit en location-accession (PSLA) ou en accession directe (VEFA), auprès d'un bailleur ou d'un promoteur, peut, sous certaines conditions, prétendre à une aide complémentaire au prêt sans intérêt (Prêt à Taux Zéro) de l'État. Il s'agit d'un prêt à 0 % complémentaire et proposé par Bordeaux Métropole, dont le montant peut aller jusqu'à 20 000 €, en fonction du 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

Ce prêt est accordé par une banque partenaire de Bordeaux-Métropole (Crédit Mutuel du Sud-Ouest, Crédit Agricole d'Aquitaine, CIC Sud-Ouest). Sa durée est de 14 ans et Bordeaux-Métropole prend les intérêts de ce crédit à sa charge. Important : ce prêt à 0% est cumulable avec d'autres aides (PTZ de l'Etat, Passeport 1er Logement de la Ville de Bordeaux, Prêt Employeur…).

BÉNÉFICIER DE L'AIDE

Il faut être primo-accédant et bénéficier du Prêt à 0% de l'État. Pour le vérifier, le montant indiqué (Revenu Fiscal de Référence sur votre avis d'imposition N-2) ne doit pas dépasser pour 2021 :

NBRE D'OCCUPANTS	MONTANT ZONE B1
1	30 000 €
2	42 000 €
3	51 000 €
4	60 000 €
5	69 000 €
6	78 000 €

(Source : bordeaux-métropole.fr)

Deux autres conditions sont impératives : déposer sa demande de financement auprèsès d'une banque partenaire et acheter 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 tout renseignement complémentaire :
DEVENIRPROPRIETAIRE@BORDEAUX-METROPOLE.FR

COMMENT DÉPOSER SA DEMANDE

La première étape indispensable de son projet consiste à rencontrer un conseiller spécialisé de l'ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement**), acteur totalement neutre et indépendant, qui aidera le futur acquéreur à monter son dossier de demande de prêt 0% de Bordeaux. Lors de ce rendez-vous, le futur acquéreur devra se munir de son contrat de réservation, de son plan de financement de la banque partenaire et de son avis d'imposition N-2. Le dossier complet (3 feuillets + copie contrat de réservation + plan de financement de la banque partenaire + plan du logement) est à envoyer à : BORDEAUX METROPOLE
Direction Habitat et Politique de la Ville, Service développement de l'offre de logement
Cité Municipale, 4 rue Claude Bonnier
33000 BORDEAUX (ou être déposé à la Cité Municipale).

**ADIL 33 : 105 avenue Emile Counord
33000 BORDEAUX - 05 57 10 09 10

OPÉRATIONS LABELLISÉES PRÊT 0 % BORDEAUX MÉTROPOLE		
Commune	Programme	Monteur d'opération
Bègles	Les Epilobes	Domofrance
Bègles	Les Dryades	Exterra
Bègles	Les Petits Ruisseaux	Axanis
Bègles	Les Esteyous	Axanis
Eysines	Esprit des Jalles	Crédit Agricole Immobilier
Mérignac	Devezia	Axanis
Parempuyre	Le Clos des Arômes	Axanis
St Vincent de Paul	Les Villas des Parfums	LP Promotion
St Vincent de Paul	Florescence	ID&AL Groupe

VILLE DE BORDEAUX (OPÉRATIONS LABELLISÉES PRÊT 0 % BORDEAUX MÉTROPOLE ET PASSEPORT 1ER LOGEMENT)			
Commune	Quartier	Programme	Monteur d'opération
Bordeaux	Ginko Zac des Berges du Lac	Samoa	Axanis
Bordeaux	OIN	Ateliers Saint Germain	Bouygues Immobilier
Bordeaux	OIN- ST Jean Belcier	Passage Saint Germain	Bouygues Immobilier
Bordeaux	OIN	Bordoscena	Cogedim
Bordeaux	OIN	Bordoriva	Nexity
Bordeaux	OIN	Woodstone	Icade
Bordeaux	Grand Parc	Urbin	Axanis

(Listes non exhaustive et sous réserve de l'état de la commercialisation des programmes)

VILLE	NOM PROGRAMME	PROMOTEUR	DESCRIPTIF	PRIX MAÎTRISÉS, PSLA OU TVA 5,5%
GUÉTHARY	VILLA UHAINA	COOP/MJ DÉVELOPPEMENT	1 T3 (vendu)	PSLA
BOUCAU	ARTÉAN	COOP/ID&AL GROUPE	9 logts T2 au T4 (8 vendus)	PSLA
CAPBRETON	ORIGIN'AIR	COOP/NEXITY	9 logts T2 au T4 (4 vendus)	PSLA
CAPBRETON	ESPRIT OCÉAN	COOP/K&B	3 T3	PSLA
CAPBRETON	LES CORSIERS	COOP/CONSTRUCTIONS DE LA COTE SUD	1 T3 (vendu)	PSLA
SOORTS/HOSSEGOR	LES MARENSINES	COOP	14 logts T3 et T4 (mise en commercialisation fin 2021)	BRS
LORMONT	PARC DE FONTBELLEAU	CO-PROMOTION COGEDIM ET FRADIN PROMOTION	Du 2 ou 3 pièces / A 20 mn du centre de Bordeaux / Tramway à 900m et bus à moins de 500m/ Profonds balcons vitrés / Espace boisé / Grande variété d'infrastructures sportives et culturelles	TVA réduite 5,5
LORMONT	LES BRUMES DE GUA	LP PROMOTION	Appartements T2 et T4	TVA Réduite 5,5%
CENON	LE CARMIN	LP PROMOTION	Appartements T4 et T4 duplex	TVA Réduite 5,5%
SAINT-VINCENT-DE-PAUL	VILLAS DES PARFUMS	LP PROMOTION	Villas T4 duplex	Accession abordable labellisée par Bordeaux Métropole
BORDEAUX	L'ALTHEA	MARIGNAN	L'Althéa propose des appartements spacieux du studio au 5 pièces, sur le boulevard Jean-Jacques-Bosc dans le sud-est de Bordeaux	TVA 5,5%
LORMONT	LATITUDE	VINCI IMMOBILIER	Un habitat nouvelle génération au cœur de Lormont. La résidence sobre et contemporaine se situe proche des écoles et des commerces. Au milieu d'une nature à partager avec des espaces paysagers, des potagers et une toiture terrasse… La résidence présente 84 logements allant du 2 au 4 pièces répartis sur 3 bâtiments. Chaque logement dispose d'une loggia pour profiter d'un extérieur en toutes saisons et d'un parking. Le Tram A vous emmènera rapidement dans Bordeaux. Une résidence idéale pour vivre au calme et proche de Bordeaux.	TVA 5,5%
LORMONT	REFEREN'CIEL	VINCI IMMOBILIER	Le projet se développe autour d'un jardin arboré central où tous les appartements bénéficient d'espaces extérieurs généreux et de places de stationnement couvertes. Les logements, qui se déclinent du 2 au 5 pièces, offrent le meilleur du confort et profitent d'une double orientation. Maisons de ville ou appartements, REFEREN'CIEL répond à toutes les envies d'habiter !	TVA 5,5%
CENON	ART NOUVEAU	VINCI IMMOBILIER	La résidence Art Nouveau se compose de 4 bâtiments ornés de pierre et de garde-corps stylisés, ouverts sur un cœur d'îlot végétalisé. S'élevant sur 5 étages avec attiques, la résidence accueillera des commerces en pied d'immeuble. Du 2 au 4 pièces, chaque appartement dispose d'un espace extérieur et d'une place de stationnement couverte.	TVA 5,5%
BORDEAUX	HALO	VINCI IMMOBILIER	Investissez à Bordeaux et installez-vous dans la nouvelle résidence Halo qui se situe dans le quartier dynamique de Brazza. VINCI Immobilier vous propose des appartements du T2 au T5, avec des prix modérés ou des prestations haut de gamme. Halo se compose de 6 bâtiments présentant 96 logements dont certains bénéficient d'une magnifique vue sur la Garonne et la rive gauche de Bordeaux. Faites le choix de vos prestations et finitions pour adapter totalement votre logement à vos besoins et vos envies. A pied, à vélo ou en transport en commun, vivez pleinement Bordeaux.	LOGEMENTS CAPABLES

À BORDEAUX
LE LABEL BÂTIMENT FRUGAL OFFICIELLEMENT LANCÉ

Le 17 mai dernier, le fameux label Bâtiment frugal bordelais visant à adapter les bâtiments aux enjeux climatiques, énergétiques, environnementaux, économiques et sociaux de demain, a été lancé. 1 200 logements sont déjà concernés.

Le label « Bâtiment frugal bordelais » vise à promouvoir un bâtiment préservant les espaces de nature existants, adapté au territoire, tourné vers les filières locales, soucieux de l'usage et de la qualité de vie de ses occupants, tout en réduisant ses impacts climatiques. Le bâtiment frugal, comme son nom l'indique, maîtrise toutes les consommations et toutes les émissions polluantes quelles qu'elles soient.

PRINCIPE DU LABEL

Il doit être adapté et compréhensible pour tous les porteurs de projet bordelais, particuliers comme professionnels. Le label sera attribué provisoirement à la délivrance du permis de construire et doit être confirmé à la livraison de l'ouvrage, en réunion publique, associant les habitants. La conception du bâtiment frugal est multicritère et c'est le bâti qui assure l'essentiel des performances, par sa capacité à faire rentrer la lumière ou la ventilation naturelle, sa capacité à valoriser les apports solaires ou au contraire à s'en protéger...

Avant de penser logement neuf, la démarche de conception frugale commence par privilégier la pertinence d'une alternative en réhabilitation d'un bâtiment existant ou en occupation d'une friche urbaine ou d'une dent creuse. Le bâtiment frugal est également « contextualisé », adapté

Laurent Mathiolon
Président fondateur d'Aqprim

RÉPONDRE AUX ATTENTES DE LA COLLECTIVITÉ, C'EST RÉPONDRE À CELLES DE LA SOCIÉTÉ

« Nous nous intéressons depuis des années à des problématiques sociétales et environnementales qui ont guidé nos démarches en matière de concept et d'innovation de projets. Par exemple, à Mérignac, nous avons gagné, il y a plus de trois ans, un concours sur un site de 3 ha qui nous a incité à privilégier la nature, avec un parc public d'un ha et un ha d'espace planté. Avec Parc Mirepin, nous sommes loin d'un effet de mode. Tout le travail que nous menons depuis dix ans porte sur la valeur d'usage (espace de jardin, espaces de sociabilité, etc), la modularité des logements, les services intégrés…

Nous travaillons depuis des années pour répondre aux éléments de règlementation technique par du bon sens, sans entraîner de surcoûts ni d'artifice. Ceci nous a permis d'anticiper le prochain grand sujet, celui de la protection thermique en été avec épisodes de chaleur de plus en plus intenses. Les loggias avec des fenêtres en retrait constituent l'une des réponses. La réflexion se porte sur les matériaux en façade ou en deuxième rideau (bois, paille, etc.) qui absorbe la chaleur, mais aussi sur les flux d'air naturels, sur les végétaux et sur la circulation d'eau en surface avec le vent dominant. À Bordeaux, nous travaillons avec Corner, qui a inventé une méthode constructive permettant de réaliser des bâtiments durables, passifs et bas carbone en dix fois moins de temps qu'une construction traditionnelle (panneaux préfabriqués en bois massif intégralement finis). Nous étudions l'isolation en paille et en terre crue qui feront partie de la prochaine génération de projets. Finalement, nous répondons souvent à des attentes émises par la collectivité. C'est pourquoi nous n'avons aucune difficulté à répondre à ces nouvelles sollicitations qui ne constituent que les attentes de la société ». ■

à un territoire, à un contexte climatique, économique et social local. Un logement frugal à Bordeaux ne sera pas une copie d'un logement à Lille ou Marseille. De plus, l'adaptation aux filières locales limitera les impacts dus aux transports et favorisera le développement économique local.

DES CRITÈRES MULTIPLES

Parmi les critères recherchés par le label Bâtiment frugal bordelais, il est demandé au porteur de projet d'effectuer une analyse du site et, en réhabilitation, un diagnostic de l'existant.

Le principal critère est centré sur l'implication des futurs usagers et riverains du projet.

Il lui est demandé de privilégier la réhabilitation à la construction neuve, de préserver des espaces de nature existants, plutôt que des coupes puis des replantations. L'un des principaux critères est centré sur l'implication des futurs usagers et riverains du projet. En logement, un espace extérieur d'au moins 10 m² est requis.

Les protections solaires extérieures doivent équiper les orientations exposées et le confort d'été passif est toujours la règle. Les logements sont sans climatisation, tandis que la ventilation naturelle reste le principal dispositif requis pour le confort d'été.

Il convient de maîtriser la quantité de matériaux mis en œuvre et recourir à des matériaux à faible impact

ICADE - WOODSTONE - BORDEAUX

HABITER OU INVESTIR À BORDEAUX

BORDEAUX [BASTIDE NIEL]
PARVIS ORIØN

Appartements du studio au 5 pièces duplex

BORDEAUX [CAUDÉRAN]
GEMME

Maisons du 3 au 5 pièces

09 77 422 422
Appel non surtaxé
ca-immobilier.fr
IMMOBILIER

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION – Siège social : 12 place des États-Unis – 92545 MONTROUGE CEDEX – Capital de 56 278 960 € – R.C.S. Nanterre 397 942 004 –. Seul le descriptif technique joint au contrat de réservation est contractuel. Plus d'informations sur les résidences Parvis-Orion et Gemme, les prestations des appartements et maisons et les délais de livraison des appartements, par téléphone au 09 77 422 422 (appel non surtaxé, coût d'un appel local, du lundi au jeudi de 9 h à 19 h et le vendredi de 9 h à 18 h), ou sur ca-immobilier.fr. Illustrations : Virtual Building, Visiolab. Illustrations non contractuelles dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications pour raisons techniques et administratives. Conception : Iwego.© Crédit Agricole Immobilier – Toute reproduction du contenu de cette parution presse sans autorisation de Crédit Agricole Immobilier est interdite. Juin 2021.

(biosourcés, géosourcés ou réemployés) pour au moins 6 ouvrages du bâtiment en neuf, et 3 en réhabilitation ; les filières locales (moins de 200 km) sont privilégiées.
Les besoins de chauffage ne dépassent pas 15 kWh/m²/an en logement (20 en tertiaire) neufs. L'artificialisation des sols est limitée et un îlot de fraîcheur végétalisé est requis autour du bâtiment et, notamment, en frontage. Cet îlot de fraîcheur sera aussi un îlot de biodiversité. Les logements sont conçus pour être évolutifs, pour accueillir des trajectoires résidentielles variées. Enfin, le label Bâtiment frugal bordelais porte plusieurs ambitions : la mutualisation d'espaces ou de locaux ; la ventilation naturelle ; l'anticipation des hausses des températures.

Cyril Nardy
Directeur de l'agence Aquitaine de Bouygues Immobilier

UNE DÉMARCHE NATIONALE, RÉGIONALE ET LOCALE

« Au niveau national, Bouygues Immobilier développe sa stratégie RSE et travaille sur les enjeux climatiques, la biodiversité et l'économie circulaire dans la conception de ses projets. En région, nous avons adhéré au cluster Odéys dans le cadre de notre engagement dans la démarche Bâtiments Durables en Nouvelle-Aquitaine (BDNA).
A Bordeaux, trois projets élaborés en concertation, dont deux amorcés avant le Label Bâtiment Frugal bordelais, témoignent de notre engagement. Au 4ème trimestre nous proposerons sur les Bassins à flot, un projet de 145 chambres en coworking et 119 logements avec ossature béton et remplissage façade bois.
Dans le quartier Armagnac, nous lançons en juillet la résidence IKSSO, en structure bois (label Bâtiment biosourcé niveau 3). Enfin, à Ginko, la dernière résidence sera un projet démonstrateur du nouveau label bordelais. ». ■

Le label est attribué provisoirement à la délivrance du permis de construire et doit être confirmé à la livraison de l'ouvrage, en réunion publique, associant les habitants.
Depuis l'automne 2020, une dizaine de projets bordelais en cours d'instruction ont été retravaillés avec les promoteurs et leurs architectes pour tester et prendre en compte le label Bâtiment frugal bordelais. Il s'agit des démonstrateurs frugaux qui travaillent sur 1200 logements, dont plus de 40 % de logements sociaux. Un exemple parmi d'autres : sur l'Ilôt Dupaty, Fradin et Crédit Agricole immobilier (Maître d'œuvre : 4A architectes) réalisent 236 logements, essentiellement étudiants. Avec parcelle 100 % imperméabilisée à l'origine, le projet a vu la création de 2 % de pleine terre et un projet végétalisé à 28 %. De plus, La structure béton a été réduite à l'essentielle et les façades sont en bois. ■

(Source : Ville de Bordeaux).

RIVE DROITE,
PLEINS FEUX SUR BRAZZA

Pour qui cherche la diversité, l'originalité, tant en matière d'environnement, de concept d'habitat que d'architecture, Brazza mérite de franchir la rive droite… et d'y déposer ses valises.

Face au quartier historique des Chartrons et aux Bassins à Flot, au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas en rive droite, Brazza est bordé par la ceinture des boulevards et d'une accessibilité multiple. Ce projet se caractérise par un rythme d'espaces publics à l'échelle d'un quartier à vivre, avec des places « actives » occupées en partie par des équipements publics. Il est également souligné par une forte présence de la nature et des orientations paysagères qui se déclinent sur chaque espace public ou privé. L'architecture contemporaine favorise la multifonctionnalité de chaque bâtiment autour d'une diversité de formes urbaines reproductibles. La Halle Soferti apparaît comme le lieu central d'attractivité du quartier.
Le périmètre représente approximativement 53 hectares. Le programme prévisionnel de construction s'élève à environ 448 700 m² de surfaces de plancher. Il représente une production d'environ 4 950 logements dont les typologies sont conformes aux orientations définies à l'échelle de la Plaine Rive Droite.

Christophe Duportal
Directeur général d'Aquipierre

CE LABEL RÉFÉRENTIEL NOUS INVITE À NOUS DÉPASSER

« Nous sommes lauréat, avec Legendre Immobilier et Aire Nouvelle d'Engie Solutions, du concours lancé par l'aménageur de la Zac Bastide Niel sur les îlots B036 et B127. La nouvelle municipalité a adapté le cahier des charges avec 16 000 m² de plancher logements à créer en amplifiant la couverture végétale et en fractionnant le bâti. Cette opération d'envergure met notamment l'accent sur la définition du logement et de son usage : avec une double orientation, espaces partagés, espaces extérieurs généreux. Nous avons apporté une attention particulière sur les matériaux utilisés et les usages. Sélectionnée parmi les 10 projets tests, notre opération répondra au référentiel label Bâtiment frugal bordelais qui nous invite à nous dépasserremettre en cause. Le dépôt du permis de construire est prévu pour la fin 2021 avec une commercialisation début 2022. Le projet comprendra 9 résidences, 9 façons de vivre différentes, proposées à notre clientèle accédant à la propriété ». ■

LES PROGRAMMES

Brazza est un lieu d'expérimentation urbaine. Les exemples ne manquent pas. Le COL livre la résidence Le Jardin Suspendu qui associe une démarche en habitat participatif et en volumes capables.
Le volume capable, concept particulièrement innovant, est un logement vendu inachevé, dont l'aménagement intérieur reste à la charge de l'acquéreur. Non seulement ce type de biens non finis est vendu à un coût inférieur au prix du marché mais il s'adapte aux besoins de chacun à la fois dans l'organisation intérieure comme dans l'avancement des travaux d'aménagement.

Quant à l'habitat participatif, comme le souligne Habitat Participatif France, qui recense tous les projets au niveau national, « il permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privatifs et espaces communs pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations ». Comme le souligne Imed Robbana, directeur du COL, « c'est une telle solution, combinant OFS, volumes capables et habitat participatif qui permet de créer une offre adaptée face à des coûts de constructions affolants à Bordeaux ». Parmi les acteurs présents, Crédit Agricole Immobilier propose L'Autre Rive, Quai de Brazza, opération emblématique d'une réponse aux enjeux de l'habitat à Bordeaux.. Ce projet de trois bâtiments pour 131 logements, du T1 à la maison sur le toit, en première ligne face à la Garonne, se ventile entre accession

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - L'AUTRE RIVE BORDEAUX

EIFFAGE IMMOBILIER - VERT'UOSE - BORDEAUX

Jacques Rubio
Directeur Général Régions et Résidences gérées de Kaufman & Broad

BÂTIMENT BAS CARBONE ET MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS

« Nous sommes engagés depuis des années dans une démarche environnementale et nous disposons d'une équipe interne qui travaille notamment sur les thèmes de l'environnement, du bâtiment bas carbone et des matériaux biosourcés. A Bordeaux, nous avons commencé à Bordeaux avec la Tour Silva, dont le chantier est en cours, et qui comptera 70 % de bois. Et demain, à Bordeaux, comme ailleurs, nous répondrons présents aux nouvelles exigences écologiques dans la construction des projets ». ■

libre, volumes capables pour des logements et des locaux artisanaux. Les logements du secteur libre proposent des cloisonnements intérieurs. La livraison est prévue à partir du 4ème trimestre 2022. De son côté Vinci Immobilier réalise Halo, en bord de Garonne sur le quai de Brazza, avec des appartements allant de 2 à 5 pièces se prolongeant sur de grands balcons, terrasses et jardins privatifs ouverts sur la nature environnante. La première tranche de 96 logements comprend 18 logements avec des volumes capables (livrés bruts à 2 400 €/m² hors parking) et des logements libres à un prix moyen de 5 600 €/m², parking inclus. La livraison est attendue au 2ème trimestre 2023. Eiffage Immobilier commercialise Vert'Uose, à l'angle des rues des Queyries et des Artisans, face à la future Brazzaligne, grand ruban vert accueillant demain piétons, deux roues, promenades et tout type d'activités. Cette résidence, composée de 96 logements neufs, avec parkings en plein propriété, terrasses et loggias, est composée de deux cœurs d'ilots paysagés, sur 3 bâtiments de 5 étages, avec des appartements neufs allant du 2 au 5 pièces. La livraison prévisionnelle est attendue au 4ème trimestre 2023. Brazza figure la diversité. Entre volumes capables, évolutifs, logements sur pilotis et échoppes, ce quartier « paysage » évolue, s'adapte, innove.

Enfin Kaufman & Broad affiche une centaine de logements à la vente sur Brazza. Avec Graphik, une résidence montée sur pilotis pour permettre la vie sous les immeubles, le projet se compose de plusieurs bâtiments dont chaque étage accueille au maximum 4 appartements. La livraison à partir du 3ème trimestre 2022. Sur les bords de la Garonne, près du pont Chaban-Delmas, Kaufman & Broad signe aussi une résidence moderne parée de briques et d'immenses baies vitrées, inspirée des immeubles new-yorkais. Du studio au 5 pièces, ces logements dont certains avec des vues exclusives sur le fleuve et le parc aux Angéliques, seront livrés à partir du 4ème trimestre 2022. ■

VINCI IMMOBILIER - HALO - BORDEAUX

Michel Gaidot
Directeur Général adjoint Marignan Sud-Ouest

FERMES URBAINES, ÉCO-MATÉRIAUX ET ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

« Marignan est implantée en Nouvelle Aquitaine depuis 2013 et, pour notre société, les valeurs coresponsables en matière de logement ne sont pas nouvelles. Nous les avons intégrées dès notre arrivée dans cette région avec la création d'îlots de fraîcheur et de terres nourricières, d'intégration paysagère et de réflexion sur l'artificialisation des sols dans nos projets. Par exemple, notre première opération, à Cenon, a comporté une culture avec la création d'une serre sur les toits. Dans le contexte des nouveaux enjeux sur la métropole, nous nous sommes fixés, à l'échéance 2025, de réaliser 5 000 m² de cultures urbaines sur les toits de différents sites pour générer une véritable offre de production de fruits et légumes en circuit court. Ce sera le cas par exemple pour le programme Home, sur Bastide Niel, et l'Althéa sur Euratlantique. Nous sommes aussi engagés sur l'évolution des matériaux sur la base de projets démonstrateurs : ainsi, dans le secteur des Chartrons, nous travaillons sur un programme réalisé en pierres massives issues des carrières de Sireuil en impliquant le producteur de la matières dès le départ. Enfin, chacune de nos opérations porte un socle comprenant à minima des ingrédients responsables liés à la Qualité de l'Air Intérieur (peinture sans COV, etc.) et nous introduisons un coeur d'îlot de fraicheur ». ■

MARIGNAN - L'ALTHÉA - BORDEAUX

L'OFFRE S'ÉTOFFE SUR EURATLANTIQUE

L'Opération d'Intérêt National (OIN) Euratlantique, qui accueillera à terme 50 000 nouveaux habitants et génèrera jusqu'à 30 000 créations d'emplois, voit se multiplier les lancements de projets originaux, avec une offre de logements à prix maîtrisés.

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 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. Quartier Saint-Germain, Sur l'ilot K du secteur Armagnac, Icade propose Woodstone, des appartements neufs du 2 au 5 pièces, en cœur de ville, avec terrasse ou loggia, des jardins partagés, des potagers, une salle de fitness, des terrains de sport, un atelier de bricolage, un appartement d'hôtes…

Le premier des volets d'Euratlantique est Saint-Jean Belcier

La résidence s'articule en deux identités entre le bois et le béton. Le 2 pièces est commercialisé à partir de 310 000 € en TVA à 20 %, avec une offre en fonction de l'état de la commercialisation en prix maîtrisé. La livraison est attendue pour le 3ème trimestre 2023.

Proche de la Gare St-Jean, Marignan commercialise la résidence l'Althéa face au parc de Brascassat avec un large choix de 2 pièces pour les primo-

ICADE - CONNECT - VILLENAVE-DORNON

Jean-Bernard Godio
Directeur commercial
Sud-Ouest
Crédit Agricole Immobilier

RECRÉER LA NATURE EN VILLE

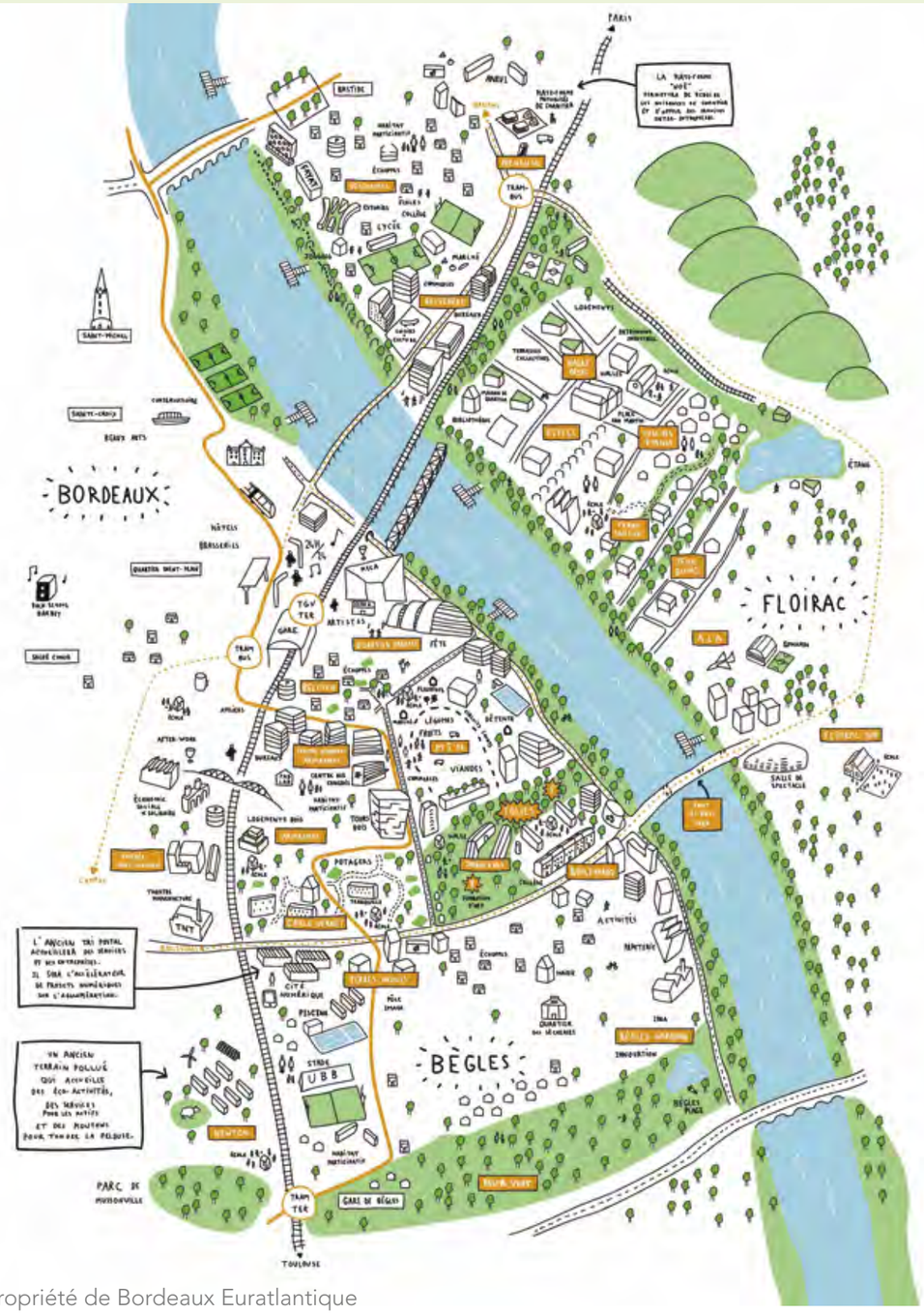
« Nous venons de déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme pour un projet dans le quartier des Chartrons à 50 m du tram, qui prévoit une résidence étudiante privée et une résidence étudiante. Notre visons le label « bâtiment frugal bordelais », notamment grâce à l'utilisation de matériaux bio-sourcés et à 50 % de murs végétaux. L'usage est primordial : il s'agit de recréer la nature en ville et de permettre une réapropriation locale. Notre objectif est également de favoriser la biodiversité, en intégrant par exemple plusieurs dispositifs d'agriculture urbaine dans nos résidences. » ■

accédants ou appartements familiaux du 3 au 5 pièces plus spacieux. L'Althéa se répartit en quatre îlots, dont un avec des bureaux. L'îlot 2 se compose de 37 logements et l'on trouve, en secteur ANRU le 3 pièces de 70 m² à partir de 220 000 tandis que le prix moyen libre à 4 400 €/m². Ce programme de Marignan qui va être lancée au mois de septembre 2021 devrait être livré au cours du 2ème trimestre 2023. Les autres îlots seront commercialisés au fur et à mesure des mois : l'îlot 3 (55 logements) sera proposé au 3ème trimestre 2021 et l'îlot 4 (48 logements) en 2022.
Bouygues Immobilier commercialise 3 résidences Quartier Saint-Germain. Cœur Saint-Germain avec des appartements du 2 au 5 pièces pour une livraison au 1er trimestre 2022 ; Ateliers Saint-Germain, située au cœur même

EIFFAGE IMMOBLIER - HYPÉRION - BORDEAUX

du quartier, propose à la vente des appartements du studio au 4 pièces livrables au 3ème trimestre 2022 et enfin, la résidence Passages Saint-Germain dispose, quant à elle, de logements allant du studio au 5 pièces. Selon l'éligibilité des candidats à l'accession, les 3 opérations proposent des logements qui répondent au dispositif des prix en accession abordable.
A Saint-Jean-Belcier, Eiffage Immobilier (avec Woodeum et 3F), réalise le projet Hyperion, à proximité de la gare Saint-Jean, de la gare LGV et à la croisée des rues Carle Vernet et Armagnac. Il se situe à proximité du parvis Corto Maltese, dont l'aménagement témoigne du profond renouvellement du quai de Paludate, amplifié par l'installation de la Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine (MECA) et la reconversion des anciens abattoirs bordelais en une halle abritant offre de restauration et commerces alimentaires.
Le programme prend la forme de cinq bâtiments, dont quatre bâtiments dédiés aux logements, avec, particularité d'Hypérion, une sous forme de tour en bois massif qui va atteindre 57 m de

Carte des actions en cours de L'Opération d'intérêt national (OIN) Euratlantique



© Propriété de Bordeaux Euratlantique

hauteur et 16 étages, du studio au 5 pièces en duplex, avec loggias, balcons et terrasses. La livraison est attendue dans le courant du mois de juin 2021 avec quelques logements encore en commercialisation. Première tour à ossature bois en France, Hyperion est un projet bas carbone grâce à l'utilisation du bois.

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, celui d'un quartier construit dans un cadre verdoyant. Parmi les promoteurs à commercialiser une opération dans ce secteur, 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 au 3ème trimestre 2020.

L'habitat participatif permet à des citoyens de concevoir créer et gérer leur habitat collectivement.

FACE AU FLEUVE

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. Ce sont 7 500 logements qui devraient être

LES JARDINS DE L'ARS - BORDEAUX

EDOUARD DENIS - AFTER EIGHT - BORDEAUX

réalisés sur ce site pour 12 500 futurs habitants sur 127 hectares face au fleuve, à quelques minutes en tramway de la gare TGV. A 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. Le quartier 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 propose les dernières opportunités de la première tranche de Bordonova, une résidence orientée vers l'accession principale.

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 4ème trimestre 2021. Deux nouvelles résidences sont commercialisées par Bordeaux Belvédère : BordoRiva, le plus proche de la Garonne, compte 86 logements, du 2 au 5-pièces, dont quelques-uns restent à la vente. Tous 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 est de 4 500 €/m² pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2022.

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 €/m², parking inclus. Ce beau projet sera livré entre les 3ème trimestre 2022.

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 va être lancée à la commercialisation sous peu, à un prix moyen de 4 500 €/m², parking inclus.

A noter que le Groupe Edouard Denis commercialise After Eight, une résidence composée de 2 îlots rassemblant 51 appartements, du studio au 5 pièces, rue Henri Dunant, dont la livraison intervient fin 2021, avec quelques logements encore en cours de commercialisation. ■

LE BELVÉDÈRE - BORDEAUX

Patrice Bonal
Directeur d'agence
Id&al Groupe

ID&AL GROUPE SE LANCE DANS LE BÂTIMENT FRUGAL BORDELAIS

On les appelle les « démonstrateurs frugaux ». Depuis l'automne 2020, une dizaine de projets bordelais en cours d'instruction ont été retravaillés avec les promoteurs et leurs architectes pour tester et prendre en compte le label Bâtiment frugal bordelais. Parmi ces promoteurs figure, entre autres, ID&AL Groupe. Ce dernier a choisi le projet Nouvel'Air, rue du Professeur Thimothée-Piéchaud, à Bordeaux pour s'essayer à cette démarche volontaire, épaulé par la mairie. Dès la rentrée 2021, ce programme de 10 logements, du 2 au 4 pièces en R+1+attique proposera un mode constructif (isolation par l'extérieur, logements traversants ou offrants une double orientation, réduction de l'imperméabilisation, etc.) et des aménagements de nature à favoriser la biodiversité. Une attention toute particulière est accordée au volet végétal. La structure à dominante bois (avec du béton) de la résidence et l'absence de sous-sol vont réduire les délais de construction et la réduction des gaz à effet de serre. En outre, des logements modulables offriront la possibilité de rendre indépendante une partie de l'espace selon les besoins et l'évolution d'une famille au cours des années. Le prix moyen est de 5 600 € TTC parking compris, avec un lancement au cours de l'été 2021 et une livraison le 1er trimestre 2023. ■

BORDEAUX GINKO - BOUYGUES IMMOBILIER - © François-Xavier Lemoine

GINKO
DÉVOILE SES DERNIERS LOGEMENTS

L'écoquartier Ginko, à Bordeaux-Lac, est un marqueur d'une démarche environnementale en faveur de la biodiversité, amorcée il y a de nombreuses années. Pour les chanceux, quelques opérations sont encore en cours de commercialisation.

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 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

astropark
Vivre sous une bonne étoile

MARTIGNAS-SUR-JALLE

RÉSIDENCE SIRIUS

DERNIÈRE TRANCHE

- 16 appartements T2 et T3
- Terrasses et/ou jardin privatif
- Commerce

APPARTEMENT TÉMOIN À VISITER

(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.

RANCHERE

www.ranchere.fr
06 81 366 793

et de longévité. Cela est tout sauf un hasard : architecture bioclimatique, logements THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiment 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 année 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.

Cœur Ginkgo, 600 logements et résidences services intégrés 68 commerces 1 530 places de parkings.

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 intégrés, 68 commerces et environ 1 530 places de parkings. Parmi l'offre de logements disponible, Bouygues Immobilier propose plusieurs programmes, dont certains bien avancés en termes de commercialisation. Avec Mandala, livrable au 3ème trimestre 2022, en secteur ANRU, en Pinel ou LMNP non géré, ce programme propose des 3 et 4 pièces, à partir de 239 925 €. Autre programme du promoteur, la résidence Préface est livrable à partir du 3ème trimestre 2022, à partir de 232 715 €. Composé de logements du 2 au 5 pièces avec loggias et petits jardins, ce programme offre la possibilité d'acquérir en zone ANRU, dans le cadre du dispositif Pinel, ou en LMNP non géré.

Dernier né des projets dans le secteur, celui d'Aqprim se nomme Andiamo, en accession abordable et libre, et se situe au sud de l'éco quartier Ginko. Un grand centre commercial se situe sur le flanc Est, le lac se trouve en seconde tranche en haut. Le programme se trouve Rue du Petit Miot. Dans les trois bâtiments à R+6, constitués autour de 4 cages d'escalier et ascenseurs, 118 logements collectifs seront répartis. Un bon tiers d'entre eux (soit 35 logements) est destiné à l'accession sociale. L'architecture proposée vise à mettre en avant les doubles hauteurs des logements duplex et de créer des connections végétales. La moitié des logements du programme est conçue sous le concept Moove©, un concept Aqprim qui prévoit l'ajout d'une pièce supplémentaire dans son logement grâce à une double hauteur sous plafond. Cette opération bénéficie également du concept Up'Confort® correspondant à des espaces multifonctionnels constituant des lieux de vie, et la mise en place d'un « Résidence Manager » qui pourra apporter toutes sortes de services à l'ensemble des résidents. Andamio est aussi la première résidence au sein de laquelle le nouveau concept d'Aqprim Window View® sera mis en œuvre. La livraison est attendue pour le 4ème trimestre 2022. ■

AQPRIM - ANDAMIO - BORDEAUX

BOUYGUES IMMOBILIER - MANDALA - BORDEAUX

CITÉ DU VIN - © AXEL FERIS

LES CHARTRONS,
RELAIS DES BASSINS À FLOT

Entre les Bassins à flot et le quartier des Chartrons, Bordeaux dévoile un nouvel espace de vie, transformé et où prennent place d'importantes opérations de logements neufs.

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. A l'horizon 2025, plus de 700 000 m² de surfaces auront été construites, dont plus de 5 000 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 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.

Les Bassins à Flot déjà plus de 4 000 logements dont 60 % en accession libre

DANS LE BERCEAU ET EN LISIÈRE DES CHARTRONS

Qui dit Bassins à flot dit évidemment quartier des Chartrons. Le COL développe un projet d'habitat participatif en OFS/BRS, une spécialité de cet opérateur, avec le projet Sarah, un ensemble de 20 logements, avec un dispositif de géothermie, répartis en logements familiaux et des studios attenant à disposition des étudiants ainsi que 3 logements pour y accueillir des enfants porteurs de handicaps.

ID&AL GROUPE - ETERNA - BORDEAUX

CES PROJETS POUR RÉSIDER À BORDEAUX ET EN MÉTROPOLE

En dehors de ses secteurs aménagés, de nombreux quartiers de Bordeaux et des communes hors de la ville centre permettent de trouver une offre de logements neufs pour de futurs acquéreurs.

Tandis que le promoteur Aqprim propose un nouveau projet de 15 logements avec Zento, de belles opérations se dessinent dans la ville de Bordeaux. Marignan prépare dans Bordeaux Centre une résidence construite en pierres massives tout en étant engagée dans une démarche particulièrement originale avec un programme pensé en concertation avec la ville : lancement dans deux ans. Dans le quartier des Capucins, Vinci Immobilier réalise la résidence Carré Capucins, au 5 rue Jules Steeg, à quelques minutes à pied du lycée Gustave Eiffel et du marché des Capucins. La Résidence se compose d'appartements allant du 2 au 5 pièces, en PTZ ou éligibles au dispositif Pinel et sa livraison est prévue à partir du 3ème trimestre 2022. De son côté, ID&AL Groupe est bien présent dans le centre-ville. Au sein du quartier jouxtant la place Gambetta, le promoteur propose Eterna. Une architecture moderne et magistrale de l'ouvrage enrichit le patrimoine environnant et offre un accès direct au nouveau cœur de Bordeaux. Les 21 logements de la résidence sont modulables avec un cahier de prestations sur mesure. Certains appartements sont littéralement d'exception, comme celui de 240 m² avec 100 m² de terrasse ! A un prix pondéré de 7 000 €/m², cette résidence « pas comme les autres », avec une lecture architecturale atypique, sera livrée au cours du 1er trimestre 2023. Le même promoteur commercialise un logement loft de 100 m² avec un extérieur dans son opération Septime, livré en ce début d'été, à partir de 560 000 € hors frais d'agence et frais de notaire. Dans le quartier de Bordeaux-Tivoli, bordé par le parc Rivière, Vinci Immobilier réalise Avant-Garde, entre 5 800 et 6 300 €/m². Cette résidence hors ZAC, sur d'anciens chaix, est majoritairement en VEFA et une partie en VIR (Vente d'immeuble à rénover).

une offre de logements neufs pour de futurs acquéreurs à Bordeaux et aussi autour

DANS LE RESTE DE LA MÉTROPOLE ET AU-DELÀ

Mérignac est située dans la banlieue ouest de Bordeaux, et avec plus de 68 000 habitants, elle est la deuxième plus grande ville de Gironde. Aqprim y réalise une opération emblématique, baptisée Parc Mirepin, considéré par cet opérateur comme la première opération « climatique » avec un concept de logements où les ouvertures en retrait sont protégées par des loggias, une gestion des phénomènes aérologiques avec l'analyse des vents dominants ainsi qu'une utilisation de la végétation comme protection de la chaleur et dans sa capacité à créer de la fraicheur grâce à des circulations d'eau en surface. La première tranche, Corylus, sera livrée à partir du 4ème trimestre 2022 : en secteur libre, le 2 pièces de 48 m²

MÉRIGNAC SOLEIL - © SABINE DELCOUR

est commercialisée à 212 000 €, parking inclus, et le 4 pièces de 91 m² + 40 m² de terrasse + 2 parkings, est au prix de 399 000 €. Parmi les autres tranches, on peut citer Euphorbia, un bâtiment avec services, livrée au 3ème trimestre 2023, avec le 2 pièces de 49 m² (avec ajout possible de 15 m² de surface ultérieure, comme prévu avec le concept ©Moove) qui est commercialisé à 224 000 €, parking compris. La 2ème tranche, composée de maisons de villes, sera livrée au 3ème trimestre 2023.

PESSAC

Pessac est située au sud-ouest de Bordeaux, la partie ouest de la commune faisant partie de ce que l'on nomme les Landes de Bordeaux. Sefiso Atlantique lance très prochainement un programme de 12 logements, du 2 au 4 pièces. Safran Immobilier y commercialise en ce début d'été - Lumières, pour une première tranche de 46 logements (dont 18 sociaux). Cette opération d'aménagement dans le secteur du Haut-Livrac est commercialisée à un prix moyen au m² de 4 600 €, parking compris, pour une livraison début 2024. Aquipierre livrera La Réserve au 4ème trimestre 2022, sur un site boisé classé et bien connu avec 40 logements libres, des 3 et 4 pièces, pour un budget d'environ 300 000 € : à partir de 260 000 € pour un 2 pièces et 320 000 € pour le 3 pièces.

CAVIGNAC

Sefiso Atlantique est présent à Cavignac, au nord-est, sur un territoire en plein développement. Ce sont huit maisons en accession qui sont proposées près de la gare, à moins de 300 000 €, avec possibilité de déficit foncier. Avec le transport ferroviaire et l'accès rapide à l'autoroute, ce programme répond à une nouvelle demande d'acquéreurs qui n'ont pas besoin de se rendre tous les jours à Bordeaux, dans un environnement verdoyant, avec des équipements et infrastructures nécessaires (école, etc.) et une enveloppe budgétaire encore adaptée.

AQUIPIERRE - LA RÉSERVE - PESSAC

GROUPE Edouard Denis

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
SUR LA RÉGION

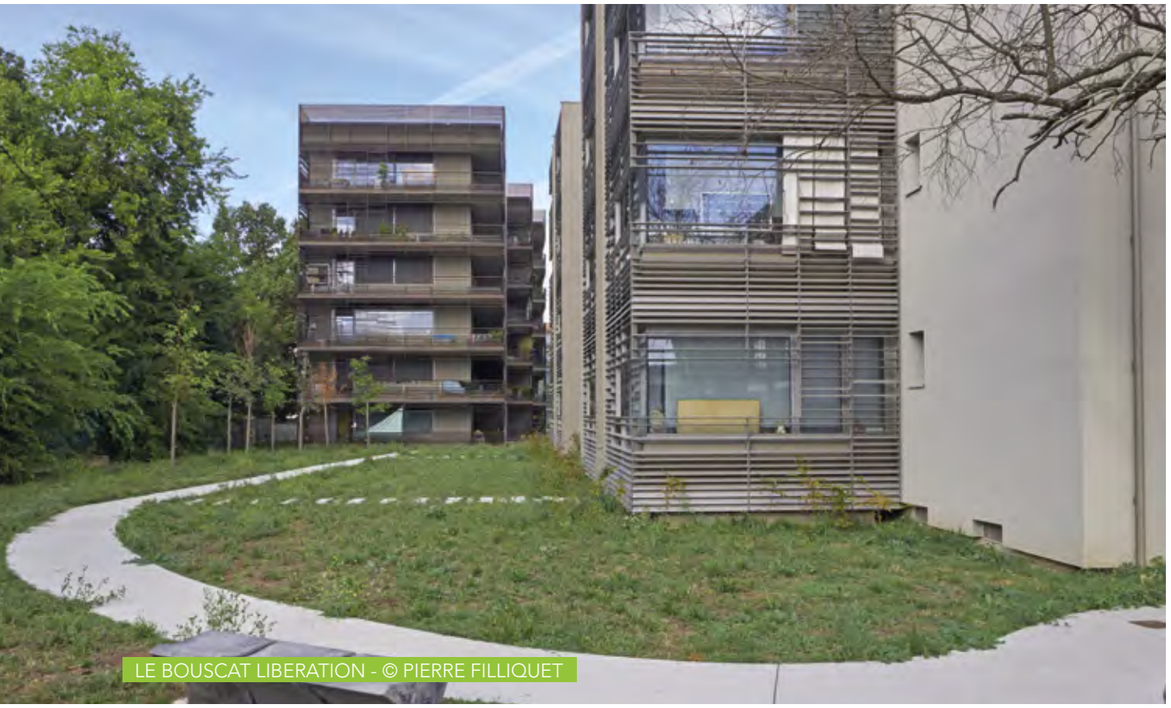
- Votre appartement 2 ou 3 pièces
- En cœur de ville, proche de tous les commerces
- Une architecture typique du Bassin

- Votre appartement de 2 à 4 pièces
- Espaces extérieurs pour tous les logements
- Résidence à taille humaine

WWW.EDOUARDDENIS-IMMOBILIER.COM

0 800 950 750*

844 425 009 RC Amiens - Document non contractuel, illustrations dues à la libre interprétation de l'artiste, destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble susceptibles d'adaptations
Image : Mag Arhitektura / architecte : BULLE Architecte - Réalisation : Agence bob. Juillet 2021.


LE BOUSCAT LIBERATION - © PIERRE FILLIQUET

LE BOUSCAT

Au nord-ouest de Bordeaux, dont elle est limitrophe, avec les communes de Bruges et d'Eysines, la commune du Bouscat offre l'avantage d'une offre diversifiée. ID&AL Groupe propose Ceïba en avant-première, un ensemble immobilier contemporain avec un parc végétalisé aux volumes généreux, des cheminements doux et une placette aménagée accessible via une venelle centrale. Cette opération mixte de 70 logements présente 38 appartements en secteur libre, du studio au 5 pièces confortables de 29 à 101 m² habitables ainsi que 6 maisons 4, 5 et 6 pièces en pleine propriété de 79 à 122 m², à l'arrière de l'îlot fraîcheur. Cette opération d'urbanisme transitoire, élaboré dans le respect des riverains est commercialisé à un prix moyen de 5 500 €/m², parking compris.

Au nord-ouest de Bordeaux la commune du Bouscat offre l'avantage d'une offre diversifiée.

PAREMPUYRE

Située en Haut-Médoc, Parempuyre est la plus au nord de la Métropole Bordelaise sur la rive gauche de la Garonne. Marignan vient de lancer la commercialisation du Bel'R, 19 logements en plein centre, boulevard de la Gare qui s'insèrent dans un ensemble immobilier en R+2 comparable à une maison. Sur cette parcelle complètement re-végétalisée, les logements, du 2 au 4 pièces, sont commercialisés à un prix moyen de 3 950 €/m², parking inclus, pour une livraison en juin 2023.

EYSINES

A 7 kilomètres au nord-nord-ouest de Bordeaux, Eysines est posée aux abords sud de la Jalle.
Dans le futur quartier Carés-Cantinolle, la résidence Esprit des Jalles signée par Crédit Agricole Immobilier propose 134 logements, du 2 au 5 pièces, à 2 540 €/m² en accession aidée et entre 3 300 et 3 400 €/net m², parking compris.

ST-MÉDARD-EN-JALLES

Située à 13 km du centre de Bordeaux sur la Jalle noire, en lisière de la forêt girondine, qui couvre près de 40% de son territoire, St-Médard-en-Jalles, Vinci Immobilier livrera, fin 2022, L'Essai, un ensemble de 41 logements au prix moyen de 4 800 €/m², parking inclus, plutôt orienté résidence principale.

LORMONT

Sur les bords de la Garonne, au centre de l'axe Arcachon-Bordeaux-¬Libourne, Lormont est la première ville de la Rive Droite de l'agglomération Bordelaise. Vinci Immobilier y réalise Latitude, une résidence composée de trois bâtiments, dont un en vente classique (4 100 €/m²) et un autre en TVA à taux réduit pour accédants, à un prix moyen de 3 400 €/m² (parking inclus), pour une livraison fin 2022. Avec Référen'ciel, Vinci propose cette fois-ci une opération avenue de la République, une centaine de logements, à 4 100 €/m², pour une livraison au 1er trimestre 2022.

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - ESPRIT DES JALLES - EYSINES

AQPRIM ET KAUFFMAN & BROAD - OLEA - VILLENAVE D'ORNON

CENON

A l'est de Bordeaux, Cenon s'étend de part et d'autre d'un côteau qui culmine à 70 mètres d'altitude.
Vinci Immobilier signe un succès commercial avec Art Nouveau, avec des logements à TVA à taux réduit, à proximité du hub de transport. On accède à Bordeaux en quelques minutes. La 2ème tranche actuelle sera livrée entre septembre et décembre 2022. Kaufman & Broad proposera bientôt un nouveau programme rue Camille Pelletan, 153 logements avec une diversité d'offre, à la fois pour accédants et investisseurs, à un prix moyen de 3 700 €/m².

TALENCE

Commune viticole située au sud de Bordeaux en plein cœur du vignoble des Graves, Talence fait partie de la première ceinture de la Métropole Bordelaise. Safran Immobilier et Domofrance y réalise La résidence Jardins Medoquine, avec un ensemble agrémenté de façades en pierre pour une réalisation de 143 logements, du 2 au 5 pièces, avec une livraison au cours du 4ème trimestre 2022.

VILLENAVE-D'ORNON

En bordure de Garonne, sur la rive gauche du fleuve, Villenave-d'Ornon est implantée au sud de la Métropole Bordelaise. Vinci Immobilier livrera fin 2022 la résidence 6ème Sens, 200 logements, dont des appartements (à 4 100 €/m²) et un quart de maisons. Aquipierre est également présent sur la commune avec Le Jardin d'Amanieu, 12 appartements ainsi que d'une maison de ville, cette résidence, limitée à un seul étage, sera livrée au 3ème trimestre 2022.

CARBON-BLANC

Commune de l'extrême nord de l'Entre-deux-Mers, sur la presqu'île formée par la confluence entre la Dordogne et la Garonne, Carbon-Blanc se situe au nord de la Métropole Bordelaise. A l'entrée de la commune, ID&AL Groupe débute la commercialisation de Trinéo, 21 logements dont 15 appartements neufs en secteur libre, du 2 au 4 pièces, avec le 2 pièces à partir de 191 000 € (3 500 €/m² moyen, parking compris). Destinée à la résidence principale ou à une clientèle d'investisseurs, cette opération devrait être livrée à partir 1er trimestre 2023.

ST-VINCENT-DE-PAUL

Toujours dans le même secteur, sur la rive gauche ouest de la Dordogne, Saint-Vincent-de-Paul se situe à 19 km au nord-est de Bordeaux, ID&AL Groupe commercialise son programme Florescence, avec, sur un total de 36 logements, 14 trois pièces sont proposés à un prix abordable à moins de 3 000 €/m². La commune est connue pour accueillir l'atelier de luxe de la marque Hermès depuis trois à quatre mois.

MARTIGNAS-SUR-JALLES

Commune de 2 654 hectares dont plus d'un tiers est boisé, Martignas héberge 7455 habitants, compte 70 associations et propose des pistes cyclables ou des sentiers piétonniers au milieu des pins. C'est ici que Seixo Promotion débute la commercialisation du programme Les Villas Jardins, en plein centre-ville, un ensemble de 17 appartements et maisons mitoyennes du 2 au 4 pièces qui bénéficient tous d'espaces extérieurs. Toujours à Martignas, Sefiso Atlantique livre les 63 lots de la résidence Le Clos d'Hestigeac, située avenue des Dragons de l'Impératrice, en février et au cours de l'été 2022. Particularité : conçus sous forme de petits bâtiments, cette réalisation propose des 2 pièces à moins de 200 000 €, une opportunité dans ce secteur.

BAURECH

Au Sud-est de Bordeaux, le village de Baurech, moins de 1 000 habitants, appartient au canton de Créon et fait partie de la communauté de communes des Portes de l'Entre-deux-Mers. A 20 mn du centre de Bordeaux. Ce secteur est très demandé parce que permettant notamment un accès rapide en bord de Garonne.
Sefiso Atlantique propose huit maisons 4 pièces en investissement ou en accession pour un budget d'environ 300 000 €, dans le cadre d'une copropriété. Commercialisé au cours de cet été, ce programme en secteur B1 intéressera donc les investisseurs en dispositif Pinel et sera livré fin 2022. ■

SEFISO ATLANTIQUE - LE CLOS D'HESTIGEAC - MARTIGNAS-SUR-JALLES

ÉTABLIR SON BUDGET,
TEMPÉRAMENT CIGALE OU FOURMIS ?

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget vous disposez afin de déterminer le type de logement neuf que vous pourrez acheter. 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 et qui seront en mesure de répondre à bien des questions et vous apporter les solutions. Une question cruciale qui vous permettra également de définir votre quartier ou secteur de l'agglomération qui vous sera le plus accessible.

VOTRE CAPACITÉ D'ENDETTEMENT

Réalisez en tout premier lieu l'inventaire de vos économies. Il vous est impératif de déterminer votre capacité de remboursement avant d'envisager le moindre projet immobilier. 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. Vous devez montrer votre profil bancaire sous son meilleur jour. 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 « cigale » !

LA PANOPLIE DES PRÊTS, LES DIFFÉRENTS CRÉDITS

Acheter ou faire construire votre logement nécessite le plus souvent de recouvrir à l'emprunt.
Emprunter est un acte lourd qui peux engager la famille jusqu'à vingt-cinq ans. On notera que généralement les crédits immobilier courrent sur des durées allant de 15 à 20 ans. Il ne faut pourtant pas s'en effrayer outre mesure car selon la devise des financiers "Emprunter, c'est s'enrichir"!... à condition que l'accession à la propriété ne se transforme pas en une insurmontable contrainte.
Outre les prêts bonifiés par l'État, les prêts réglementés, les banques nous proposent aujourd'hui des formules variées et adaptées à votre cas.
Aussi, cela vaut-il la peine de comparer les offres des différents établissements en tenant compte des suppléments divers comme les frais de dossiers, les assurances obligatoires, les frais de garantie qui alourdissent souvent les taux de remboursement alléchants.
Au-delà des taux affichés, il faut négocier avec l'établissement prêteur qui peut accorder un taux plus avantageux en fonction de la situation personnelle de l'emprunteur et de la sécurité financière qu'il représente. J'achète mon Premier Logement Neuf vous présente les principaux prêts immobiliers. L'acquisition d'un logement (construction ou achat) nécessite un montage financier qui se compose le plus souvent d'un apport personnel, d'un prêt principal et d'un ou de plusieurs prêts complémentaires.
Le choix du type de prêt sera fonction du niveau des revenus et de la situation professionnelle et familiale des futurs accédants. Le coût du logement conditionnera également le choix du type de prêt.

Comparer les offres des différents établissements en tenant compte des suppléments divers

L'APPORT PERSONNEL

Qu'il s'agisse d'acquérir un logement, de le faire construire ou d'y réaliser des travaux importants, l'appel à l'emprunt est souvent indispensable.
Mais, dans la plupart des cas, un apport personnel est exigé. Il variera en fonction des règles propres à chaque banque ou à chaque établissement financier. Plus l'apport sera important et plus la durée sera courte, plus les taux d'intérêts

seront attractifs. Il convient de rappeler que depuis le début de l'année 2020 les conditions d'apports se sont légèrement durcies selon les banques. Constituer cet apport pose souvent des problèmes ardus si l'épargne personnelle est insuffisante.
Celle-ci peut être complétée par certains prêts déterminés. L'intérêt de l'emprunteur est toujours d'avoir l'apport personnel maximum afin de limiter l'importance d'un éventuel emprunt bancaire toujours plus onéreux que les prêts à caractère "social".
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 Grenade, votre oncle veuf si sympathique et propriétaire terrien à Cugnaux, Etc.). Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.
Parmi les prêts constitutifs de l'apport personnel, citons le PTZ (Prêt à Taux Zéro), l'épargne-logement, le prêt Action Logement (ex 1 % Logement), les prêts aux fonctionnaires (Crédit Social des Fonctionnaires), les prêts éventuels consentis par les communes, département, région, etc..

LE PTZ OU PRÊT À TAUX ZÉRO

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

À SAVOIR

LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Le PTZ peut également financer la construction ou l'achat simultané de dépendances (garage, place de parking, ...).
Le PTZ peut être accordé pour un achat dans le cadre d'un bail réel solidaire (dans le cadre d'un OFS).

PTZ+
0%
Prêt à taux zéro +

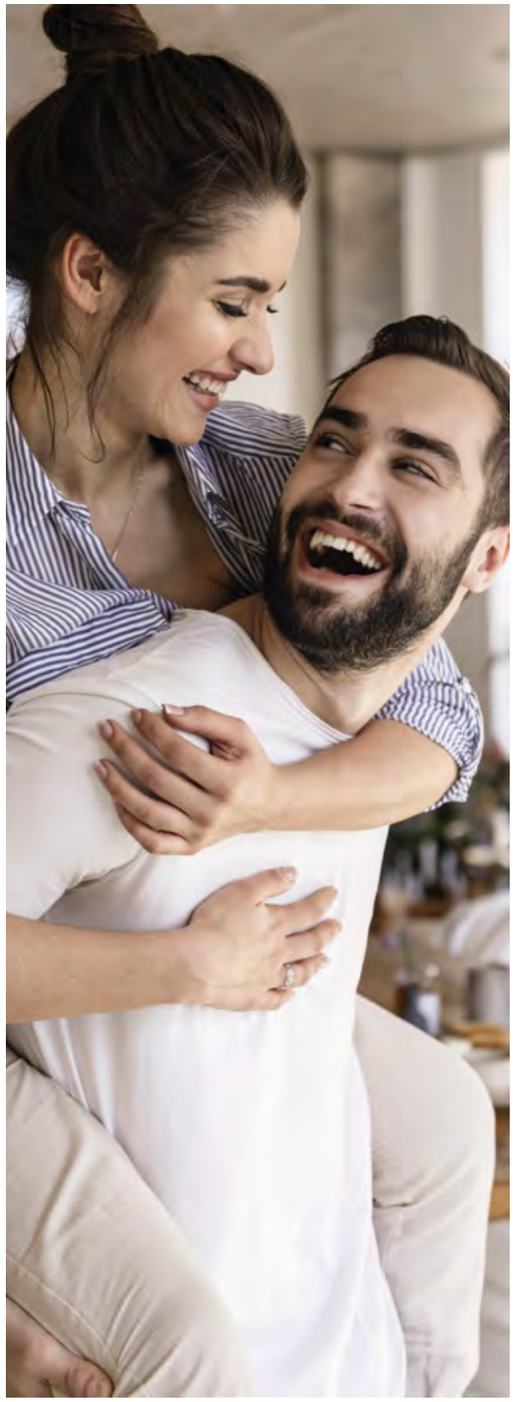
Coût total de l'opération retenu pour le PTZ			
Nombre d'occupants du logement	En zone B1	En zone B2	En zone C
1	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Montant maximum du PTZ selon le nombre d'habitants en B1	
Nombre d'occupants du logement	Zone B1
1	54 000 €
2	75 600 €
3	92 000 €
4	108 000 €
5 et plus	124 400 €

Plafonds de revenus (en €)*	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Célibataire	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
Couple avec 2 enfants	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €

* Inchangés en 2019

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 %



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 des situations diverses et jusqu'à 10 % dans le cas de l'achat d'un logement social et 20 % pour les logements neufs en B2 et C.
Le coût total de l'opération se compose notamment du coût de la construction ou de l'achat du logement ainsi que des honoraires de négociation. Le coût total de l'opération pris en compte pour le PTZ exclut les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement. Le coût total (TTC) de l'opération pris en compte pour le PTZ est plafonné et dépend de la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont y habiter.
Évidemment, 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, dans certains cas, 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.

L'ÉPARGNE LOGEMENT

L'épargne logement a pour objet de favoriser l'épargne en vue de l'obtention d'un prêt immobilier et de permettre ainsi la réalisation d'un projet d'achat ou de construction d'un logement, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, à la condition que cette dernière soit neuve. L'achat d'une résidence secondaire ancienne n'est pas permise. Les constructions de taux proposées aujourd'hui pour les prêts issus des Comptes ou Plans d'Épargne Logement sont très nettement supérieures à celles des prêts bancaires actuels et rendent totalement inintéressante leur utilisation.

LE PRÊT ACCESSION ACTION LOGEMENT

LES BÉNÉFICIAIRES :

Les salariés des entreprises du secteur privé non agricoles de 10 salariés et plus quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail (des critères « employeur » pour l'éligibilité du prêt peuvent être fixés). Ressources N-2 < aux plafonds PLI (dérogations possibles)

LES CONDITIONS :

Prêt pour l'achat de la résidence principale qui finance la construction, l'acquisition d'un bien immobilier, avec ou sans travaux, y compris l'accession sociale à la propriété (vente HLM, Bail Réel Solidaire, Levée d'option en PSLA)

- dans l'ancien sans travaux avec un DPE compris entre A et E
- dans le neuf avec des conditions de performance énergétique RT 2012

Le prêt accession logement est accordé pour un achat dans le neuf ou l'ancien sous conditions

Dans le cadre de l'achat d'un logement avec travaux, si le DPE n'est pas classé en E alors le programme de travaux présenté par le demandeur devra permettre de transformer la classe énergétique du logement en E au minimum.

LES CARACTÉRISTIQUES :

Montant : 40 000 € dans la limite de 40% du coût de l'opération quelle que soit la zone géographique. Pour la vente HLM, le montant maximum est de 40 000 € sans plafonnement. Durée de remboursement libre dans la limite de 25 ans

PRÊT IMMOBILIER 0,5% HORS ASSURANCE

Assurance Décès - PTIA - ITT obligatoire à charge du bénéficiaire. Taux assurance variable en fonction âge de l'emprunteur. Un seul prêt par ménage.

LE CRÉDIT-RELAIS

Entre également dans l'apport personnel, la valeur d'un patrimoine immobilier que l'on possède et que l'on souhaite vendre pour acquérir un nouveau logement. Le plus souvent, la vente de l'habitation et l'achat de la nouvelle ne coïncident pas. Il devient alors nécessaire de solliciter un crédit-relais. Les crédits-relais sont des prêts à court terme (maximum 2 ans) qui peuvent être consentis dans l'attente de la vente du précédent logement. Les établissements bancaires proposent toute une gamme de produits pour passer ce cap. La concurrence est forte dans ce domaine et vous aurez intérêt à vous informer auprès de nombreux organismes financiers, afin de comparer les conditions des uns et des autres avant de faire un choix. ■

LE CHIFFRE

40 000€

Dans la limite de 40% du coût de l'opération

https://www.actionlogement.fr/j-ai-un-projet-d-achat-je-souhaite-etre-contacte

LES PRÊTS RÉGLEMENTÉS,
CHOISIR LE PLUS ADAPTÉ

Une fois constitué l'apport personnel, il reste à trouver le prêt principal le plus performant. Les prêts réglementés présentent un énorme avantage pour les petits budgets : ils ouvrent droit à l'aide personnalisée au logement (A.P.L.).

LES PRÊTS CONVENTIONNÉS

Les prêts conventionnés sont accordés sans aucune condition de ressources. Toutefois l'emprunteur dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond réglementaire, bénéficie d'un prêt conventionné spécifique, garantie par l'Etat et consenti à un taux privilégié. Hormis cela, ce prêt appelé « Prêt d'accession sociale » (P.A.S.) possède par ailleurs les mêmes caractéristiques que les autres prêts conventionnés. Vous pouvez obtenir votre prêt conventionné auprès d'un établissement financier ayant passé des accords avec l'état. Il peut être opportun de consulter plusieurs banques car les taux d'intérêts peuvent être différent dans la limite du plafond autorisé.

LES OPÉRATIONS POSSIBLES

Les prêts conventionnés permettent de financer les différentes opérations suivantes :

- construction d'une maison individuelle : une partie du prêt peut-être utilisée pour financer l'acquisition du terrain sous conditions.
- acquisition d'un logement neuf construit par un promoteur : il peut s'agir d'un appartement ou d'une maison en habitat groupé.
- acquisition d'un logement existant, que ce soit un appartement ou une maison individuelle, éventuellement avec son terrain avec, le cas échéant, la réalisation de travaux d'amélioration.

- achat d'un logement existant et réalisation de travaux pour faire des économies d'énergie, pour l'agrandir (par extension ou par surélévation) ou pour transformer en logement un local qui n'était pas destiné à l'habitation. Le montant des travaux doit au moins être égal à 4 000 €.

Les prêts conventionnés ne sont accordés que pour l'acquisition ou la construction de logements destinés à servir de résidence principale à l'acquéreur (ou à ses enfants ou descendants, ou à ceux de son conjoint) ou encore à un locataire qui s'y installe.

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS CONVENTIONNÉS

MONTANT PLAFOND

Le montant du prêt conventionné ne peut dépasser 90 % du prix de revient final de la construction ou de l'acquisition (TTC).

DURÉE DU PRÊT

La durée de remboursement peut varier de 5 à 30 ans. Le contrat de prêt peut prévoir de modifier cette durée pour, soit l'allonger pour prolonger sa durée dans un maximum de 35 ans, soit en réduire sa durée.

TAUX D'INTÉRÊT

Le taux d'intérêt fixé par l'établissement de prêt ne doit pas dépasser le taux maximum prévu.

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

Le prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt immobilier accordé aux personnes ayant des revenus modestes.
Il doit servir à devenir propriétaire de sa résidence principale (en l'achetant ou en la faisant construire) ou à y réaliser des travaux (par exemple, travaux d'adaptation au handicap). Pour y avoir droit, il faut remplir des conditions de revenu, qui varient selon la localisation du logement concerné et le nombre d'occupants. Le taux d'intérêt du PAS est plafonné.
Le prêt peut notamment servir à financer les opérations suivantes :

- Achat d'un terrain et construction d'un logement sur ce terrain
- Achat d'un logement neuf

Le taux d'intérêt fixé par l'établissement de prêt ne doit pas dépasser le taux maximum prévu.

- Achat d'un logement ancien et travaux d'amélioration si nécessaire
- Travaux dans un logement existant pour faire des économies d'énergie, pour l'agrandir (par extension ou par surélévation) ou pour transformer en logement un local qui n'était pas destiné à l'habitation. Le montant des travaux doit au moins être égal à 4 000 €.

Le logement doit devenir la résidence principale de l'emprunteur au plus tard 1 an après la fin des travaux ou l'achat. Ce délai peut être reporté à 6 ans maximum si les 2 conditions suivantes sont réunies :

- Le logement sera occupé par l'emprunteur à partir de la date de son départ à la retraite
- Le logement est mis en location jusqu'à cette date en respectant des règles spécifiques.

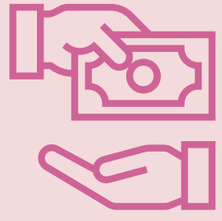
Pour qu'un logement soit considéré comme une résidence principale, il faut l'occuper au moins 8 mois par an.
Les exceptions suivantes sont admises :

- Cas de force majeure
- Raison de santé
- Obligation liée à votre activité professionnelle (déplacements réguliers, logement de fonction, ...)
- Mise en location dans le respect des conditions prévues

À SAVOIR

LES PRÊTS

Lorsque le prêt finance des travaux ceux-ci doivent être achevés dans le délai de remboursement du prêt. Il est possible de demander un allongement de délai pour les travaux dans certaines situations.



COMPARAISON DES DIFFÉRENTS PRÊTS RÉGLEMENTÉS					
TABLEAU COMPARATIF DES DIFFÉRENTS PRÊTS RÉGLEMENTÉS					
	Prêt à taux zéro (PTZ)	Prêt accession sociale (PAS)	Prêt conventionné	Prêt épargne logement	Prêt Action Logement
Conditions d'accès	Ressources inférieures à un certain plafond	Ressources inférieures à un certain plafond	Sans conditions de ressources	Être titulaire d'un Plan épargne logement	Être salarié d'une entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus
Pour quel types de dépenses ?	• Achat ou construction d'un logement neuf en tant que résidence principale • Achat et réhabilitation d'un logement ancien (uniquement dans une commune située en zone B2 ou C)	• Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans le logement occupé	• Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans le logement occupé	• Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans la résidence principale	• Achat ou construction d'une résidence principale • Achat d'un logement ancien avec ou sans travaux • Agrandissement
Durée	20 à 25 ans (période de différé puis période de remboursement du prêt)	Entre 5 et 30 ans	Entre 5 et 35 ans	2 à 15 ans	Libre, dans la limite de 25 ans
Montant minimum	-	4 000 €	4 000 €	-	
Montant maximum	Entre 20 et 40 % du coût total de l'opération selon la nature du logement et sa situation géographique	Jusqu'à 100 % du coût de l'opération	Jusqu'à 100 % du coût de l'opération	92 000 €	40 % du coût total de l'opération (sauf vente HLM) dans la limite de 40 000 € (20 000 € pour les travaux d'agrandissement ou de mise en conformité)
Taux d'intérêt	0 %	Fixe ou variable Plafonné entre 2,30 et 2,75 % selon la durée du prêtAttention : ces taux sont susceptibles d'évoluer en fonction du taux de référence publié par la SGFGAS.	Fixe ou variable Plafonné entre 2,30 et 2,75 % selon la durée du prêt Attention : ces taux sont susceptibles d'évoluer en fonction du taux de référence publié par la SGFGAS.	Dépend de la période à laquelle le PEL a été souscrit	0,5 %
Prêteur	Banque ayant signé une convention avec l'État	Banque ayant signé une convention avec l'État	Banque ayant signé une convention avec l'État	Banque	Action Logement
Principaux avantages	Absence de taux d'intérêt	Réduction de certains frais	Sans condition de ressources	Prime d'État	Taux d'intérêt avantageux
Cumulable avec d'autres prêts / aides ?	Oui	Non cumulable avec un prêt immobilier classique	Non cumulable avec un prêt immobilier classique	Oui	Oui

Source - https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/financement/prets-reglementes/

DIALOGUER AVEC SON BANQUIER

LES RÈGLES DU CRÉDIT IMMOBILIER

Quelques notions de vocabulaire technique vous seront utiles pour dialoguer avec votre banquier ou l'établissement de crédit.

EN PREMIER LIEU

Avant même d'aller voir les banquiers, pour pouvoir mieux juger de la qualité de leurs propositions et être plus sûrs de choisir la meilleure d'entre elles, il faut avoir un minimum de connaissances sur les mécanismes de l'emprunt. Qu'est-ce que le taux effectif global ? Comment choisir entre un prêt à taux fixe et un prêt à taux variable ou à taux révisable ? Entre un prêt avec différé d'amortissement, un prêt à annuités constantes et un prêt à remboursements progressifs ? Comment choisir la durée de chacun de vos différents prêts, ayant chacun des taux d'intérêts différents, de façon à payer le moins d'intérêts possibles tout en établissant un échéancier adapté à vos moyens ?
En connaissant quelques précisions techniques sur les mécanismes du crédit, vous serez en mesure de dialoguer avec votre interlocuteur financier, de mieux comprendre ses propositions et enfin, de poser les bonnes questions. De plus, vos capacités de compréhension vous permettront de sélectionner les meilleurs produits financiers et de vous bâtir un plan de financement adapté à votre situation financière.

Soyez prêt à dialoguer avec votre interlocuteur financier et comprenez ses propositions.

LEXIQUE DES TERMES FINANCIERS

CAPITAL

Appelé aussi nominal, le capital désigne la somme empruntée.
Le capital restant dû à un moment donné (que l'on a besoin de connaître notamment en cas de remboursement anticipé du prêt) correspond à la somme empruntée diminuée de la part de capital déjà remboursée dans le cadre des échéances antérieures. Pour connaître ce capital restant dû à un moment précis, il faut se reporter au tableau d'amortissement du prêt.

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Ce document qui doit vous être remis par le banquier rappelle d'une part, l'ensemble des caractéristiques du prêt : montant, durée, périodicité et nombre des échéances, type de prêt (à taux fixe ou à taux variable), à remboursements constants ou remboursements progressifs, avec franchise ou différé d'amortissement, taux d'intérêt et fournit, d'autre part, pour chacune de toutes les échéances prévues, le montant exact à verser, mais aussi toutes les

informations permettant de suivre l'évolution du remboursement.
C'est ainsi que l'on trouve généralement dans le tableau d'amortissement, à la suite du montant de chaque échéance :

- la part d'intérêts qui y est incluse ;
- la part correspondant au paiement des assurances ;
- le cumul des intérêts payés depuis la première échéance ;
- le solde du capital restant dû jusqu'à la fin du prêt.

Le tableau d'amortissement d'un prêt permet, par ailleurs, de connaître chaque année le montant des intérêts éventuellement déductibles des revenus ou des impôts.

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL

Le taux annuel effectif global (TAEG), appelé jusqu'en 2016 taux effectif global (TEG), est le taux qui prend en compte la totalité des frais occasionnés par la souscription d'un prêt, à savoir :

- Intérêts bancaires
- Frais de dossier (payés à la banque)
- Frais payés ou dus à des intermédiaires intervenus dans l'octroi du prêt (courtier par exemple)
- Coût de l'assurance emprunteur
- Frais de garanties (hypothèque ou cautionnement)
- Frais d'évaluation du bien immobilier (payés à un agent immobilier)
- Tous les autres frais qui vous sont imposés pour l'obtention du crédit (ouverture d'un compte bancaire, ...).

À savoir : pour un prêt finançant l'achat d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa), les intérêts intercalaires ne sont pas pris en compte dans le calcul du TAEG.

PRÊT À ÉCHÉANCES CONSTANTES

Un prêt à échéances constantes est un prêt ou chaque échéance sera strictement identique pendant toute la durée du prêt.
Il faut savoir que les échéances se composent d'une grande part d'intérêts et de peu d'amortissement du capital au début pour arriver progressivement à la situation inverse en fin de prêt.

PRÊT À TAUX FIXE

Le prêt le plus demandé par des générations d'emprunteurs est le prêt à taux fixe. Avec lui, tout est parfaitement orchestré depuis le départ. Comme son nom l'indique, son taux et ses mensualités restent constants d'un bout à l'autre de la période d'amortissement.
Seule marge de manœuvre, mais d'importance : de plus en plus d'établissements permettent à l'emprunteur de moduler lui-même ses échéances, de façon gratuite, passé un certain délai en fonction de ses possibilités ou de ses impératifs financiers du moment.

PRÊT À TAUX VARIABLE

Les prêts à taux variables (ou révisables) sont aux antipodes des crédits à taux fixe.
Avec eux, c'est l'aventure puisqu'ils varient en fonction de l'évolution de l'un de ces deux indices à court terme du loyer de l'argent : l'Euribor 3 mois ou 12 mois (taux interbancaire offert en Europe qui, depuis le 1er janvier 1999, remplace le Pibor ou Tiop.
Si ces indices augmentent, les mensualités ou la durée globale de l'emprunt suivent le même chemin, la réciproque étant également valable en cas de baisse. Proposés depuis toujours par les établissements financiers spécialisés les variables "purs" ont (re)gagné depuis quelques années, l'étal des banques généralistes grâce à la faiblesse historique des taux courts.
Point d'engouement toutefois du côté des emprunteurs, les craintes de dérapage du coût final du prêt, surtout sur de longues périodes, agissant comme de puissants garde-fous.
Une formule moins risquée de prêts à taux variable rencontre plus de succès : les variables dits "capés".
Leur principe repose sur un savant mélange de risques et de verrous de sécurité ou butoirs.
En effet, si leur taux d'intérêt est bel et bien variable en fonction d'un indice à court terme, les variations, surtout à la hausse, sont assorties de butoirs, rassurants, pour l'emprunteur.
D'une banque à l'autre, ces "caps" sont plus ou moins élevés. Ils varient, selon les établissements financiers.

LES FRAIS LIÉS AUX PRÊTS

LES FRAIS DE DOSSIER

Il s'agit de l'ensemble des sommes perçues par votre banque pour formaliser le traitement de votre dossier.

LES FRAIS DE GARANTIE LES FRAIS D'HYPOTHÈQUE

Pour se protéger des risques de défaillance des emprunteurs, les banques ont pour coutume de réclamer une garantie hypothécaire. Cette garantie qui nécessite la rédaction d'un acte devant notaire, donne à la banque le droit de revendre à son profit, le bien acquis afin de se rembourser en cas de défaillance de l'emprunteur. Du fait de l'intervention obligatoire d'un notaire, cette démarche entraine des frais.

LES ASSURANCES EMPRUNTEUR

Il est aujourd'hui tout à fait possible au moment de contractualiser un prêt de consulter une assurance qui n'est pas obligatoirement comme le prévoit la loi celle proposée par la banque. Il est même recommandé de faire jouer la concurrence.

L'ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ-INCAPACITÉ DE TRAVAIL

En accordant un prêt immobilier, les banquiers s'entourent d'une double protection. Outre la constitution d'une hypothèque, garantie réelle qui leur permet de faire procéder à la vente du logement si l'emprunteur ne paie plus ses échéances, ils exigent une garantie personnelle qui leur assure de recouvrer les sommes prêtées en cas de décès, d'accident ou de maladie grave entraînant l'invalidité de leur client. A cet effet, le banquier souscrit auprès d'une compagnie d'assurance un contrat de groupe dont il est bénéficiaire et auquel adhère l'emprunteur.

LA GARANTIE DÉCÈS-INVALIDITÉ

En adhérant au contrat de groupe, l'emprunteur souscrit également une garantie invalidité, en complément de la garantie décès. La garantie invalidité ne couvre en principe que l'invalidité définitive et absolue (IAD). Il s'agit de l'invalidité de catégorie 3, selon les critères de la sécurité sociale, ce qui signifie l'impossibilité d'exercer une activité salariée et l'assistance permanente d'une tierce personne pour les actes de

la vie quotidienne. Certains assureurs y ajoutent parfois des conditions supplémentaires comme la perte de l'usage des deux membres inférieurs ou supérieurs.

LA GARANTIE INCAPACITÉ DE TRAVAIL

La distinction entre invalidité et incapacité n'est pas toujours très claire. En réalité, les définitions et les conditions de prise en charge sont assez similaires, à ceci près que l'incapacité, qu'elle soit totale ou partielle, a un caractère temporaire, alors que l'invalidité est permanente. Les contrats ont en commun de subordonner la prise en charge de l'assuré à l'impossibilité d'exercer une quelconque activité professionnelle rémunérée, même à temps partiel.

Si vous remplissez les conditions de prise en charge, l'assureur s'acquittera à votre place de tout ou partie des mensualités du prêt selon la quotité assurée et les conditions générales du contrat.

S'ASSURER DIFFÉREMMENT

Refusé, parce que vous avez dépassé la limite d'âge ou présentez un risque aggravé, comment faire pour s'assurer ? Ils existent des professionnels spécialisés dans l'assurance « à la carte ». Mais vous entrez alors dans la catégorie des contrats individuels, dont les primes fixées en fonction de chaque assuré sont révisables annuellement. Les primes peuvent s'avérer être très onéreuses puisqu'elles atteignent jusqu'à 4 fois le tarif de base.

À SAVOIR

GARANTIE ITT DE L'ASSURANCE DE PRÊT

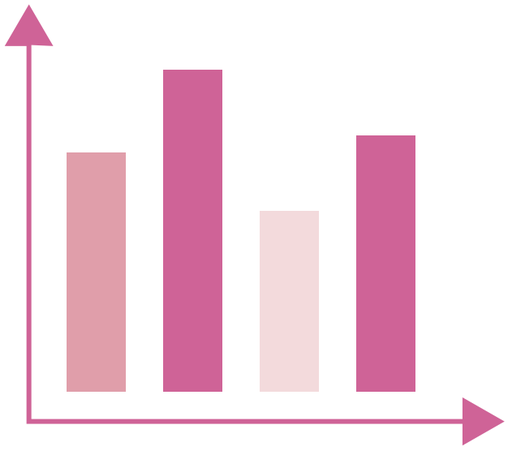
- *Incapacité Temporaire de Travail*
- *Concerne l'impossibilité totale et continue d'exercer sa profession*
- *Obligatoire pour l'achat d'une résidence principale ou secondaire*
- *Facultative pour un investissement locatif*

L'ASSURANCE PERTE D'EMPLOI

Cette couverture est facultative, mais elle est dans les faits, de plus en plus fréquemment exigée par les banques pour l'obtention d'un prêt.
Il existe deux types d'assurance « perte d'emploi » :

- soit l'assureur prend en charge tout ou partie des mensualités de l'emprunteur pendant une période donnée (par exemple pendant 24 mois maximum) ;
- soit il se contente de reporter les sommes dues en fin de prêt.

En tout état de cause, l'assurance perte d'emploi n'assure jamais la prise en charge de tout le crédit résiduel. Par ailleurs, la prise en charge ne démarre, dans la majorité des contrats actuels, qu'après application d'un délai de carence ou d'une période de franchise, tant et si bien qu'il peut parfois s'écouler près d'un an avant que le souscripteur soit couvert par la garantie. Certains contrats ne prennent en charge les mensualités qu'à concurrence d'un certain plafond (50 % de la mensualité par exemple) et durant une période maximale variant selon les contrats de vingt-quatre à soixante-douze mois. Prenez donc connaissance, avant de vous engager, des contrats d'assurance proposés par votre banquier.



LES PRÊTS À ÉCHÉANCES MODULABLES

Inventés en 1994, ils répondent bien aux attentes actuelles des emprunteurs. À la demande du client, ils permettent d'augmenter ou de baisser le montant des mensualités, pour, par exemple, profiter d'une augmentation des revenus, ou au contraire, traverser une situation un peu difficile, avec, comme conséquence, la réduction ou l'allongement de la durée du crédit immobilier. Tous les établissements financiers et les banques proposent désormais cette souplesse, mais en exigeant parfois des contraintes assez strictes.
Les premières années, dans la plupart des produits, le client ne peut qu'augmenter éventuellement sa mensualité et se créer ainsi une réserve à la baisse, sans toutefois repasser au-dessous de son niveau initial. Certains prêts limitent le montant de la hausse et surtout de la baisse. Les banquiers ne veulent pas apparemment laisser une trop grande latitude à l'emprunteur de différer trop longtemps l'extinction de sa dette.
D'une certaine façon, ce type de prêt permet à l'emprunteur de piloter son crédit, de le personnaliser, de le gérer selon ses capacités et ses besoins du moment, à condition d'en maîtriser les subtilités.

REMBOURSEMENT ANTICIPÉ

Vous pouvez toujours rembourser avant la date prévue au contrat, la totalité ou seulement une partie du prêt. Mais le contrat peut vous interdire un remboursement inférieur ou égal à 10 % du prêt.
L'organisme prêteur, en cas de remboursement par anticipation, vous réclamera généralement une indemnité pour compenser son manque à gagner (perte d'intérêts).

DIFFICULTÉS JURIDIQUES

Pendant la construction de votre maison, des contestations peuvent s'élever sur l'interprétation d'une clause ou le respect des engagements pris par le professionnel (dépôt de bilan du constructeur par exemple, qui provoque l'arrêt des travaux).
Vous pouvez dans ce cas saisir le tribunal par l'intermédiaire d'un avocat qui pourra prononcer la suspension des remboursements des mensualités afférentes à votre contrat de prêt jusqu'au règlement du litige (article 20 de la loi du 13 juillet 1979).

Attention, cette disposition ne concerne pas les ventes, mais uniquement les contrats de construction et marchés de travaux privés ou contrats d'entreprise. De même, si après avoir commencé à rembourser votre prêt, vous éprouvez des difficultés financières consécutives à un licenciement ou à la maladie (arrêt de travail) ou encore une baisse de revenus, vous pouvez demander au Juge des Référés de vous accorder une suspension de vos remboursements pendant un délai qui ne pourra excéder deux ans (article 14 de la loi du 13 juillet 1979 et article 1244 du Code Civil).
Attention aux impayés. Ils peuvent entraîner une saisie-immobilière et vous faire entrer dans la catégorie des « sinistrés du crédit immobilier ».
Il faut toujours, en cas de non-paiement, négocier avec son banquier, afin de trouver un arrangement ou recourir à l'article 14 de la loi.

MAISON ARIANE

LA MAISON INDIVIDUELLE, ACTEUR INCONTOURNABLE DU LOGEMENT

Malgré la crise sanitaire, la Gironde, Les Landes et Les Pyrénées-Atlantiques continuent d'être des territoires attractifs. Dans ce contexte, William Thiriet et Hugo Laffite, constructeurs et vice-présidents du Pôle Habitat FFB Gironde, nous livrent des éléments sur l'évolution locale du secteur de la maison individuelle.

C'est une constante depuis des décennies, confirmée étude après étude, sondage après sondage : les Français rêvent d'acquérir une maison individuelle. L'une des dernières confirmations de cette tendance dans le Baromètre PROCIVIS / IMMO de France – Harris Interactive (octobre 2020 sur 7 000 personnes interrogées).
Cette enquête conclut « (qu') Idéalement, les ¾ des Français préfèreraient vivre dans une maison plutôt que dans un appartement ; même auprès de ceux qui vivent actuellement en appartement, près de la moitié préfèreraient vivre en maison ». L'autre information intéressante concerne l'un des effets de la pandémie : « À l'autre bout de la chaîne, les villes moyennes pourraient accueillir des profils plus jeunes et plus aisés que leur population actuelle – qui est, pour rappel, particulièrement équilibrée ».

UNE BONNE RÉSISTANCE DU SECTEUR

Dans ce contexte, la Nouvelle Aquitaine est clairement une terre d'accueil : « L'attractivité de la région ne se dément pas, explique Hugo Laffitte. Elle attire chaque année une nouvelle population grâce aux créations d'emplois, aux accès et les néo-aquitains expriment leur volonté de devenir propriétaire. La demande est forte et aucune pénurie n'est observée de ce côté-ci ». C'est moins le cas de la production de la construction de logements individuels : « Avant la crise de 2007, on comptait 170 000 maisons individuelles construites chaque année en France alors qu'aujourd'hui, le niveau se situe plutôt à 115 000 ». Si l'on se penche sur le tableau de bord de conjoncture du CERC Nouvelle-Aquitaine, à fin février 2021, les logements individuels (purs à dissocier des logements individuels groupés) commencés étaient en baisse de 7,2 % sur trois mois, contre - 21,5 % pour les logements collectifs. En matière d'autorisation, on dénombre autant de logements individuels purs que de logements collectifs (17 281 contre 17 054), mais la tendance est plus favorable à la maison individuelle (- 0,5 %) que pour l'habitat collectif (- 28,8 %). Si l'on observe la situation de plus près dans les départements étudiés, cette tendance dans

On dénombre autant de logements individuels purs que de logements collectifs…

MAISON IGC

MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

l'évolution sur trois mois se confirme en Gironde, mais la situation est plus mitigée dans les Pyrénées Atlantiques : « L'une des grandes difficultés est l'incompréhension des collectivités à répondre à un besoin réel. S'ajoute pour la clientèle des primo-accédants, en train de s'éteindre, des paramètres que sont le prix du foncier, tous départements confondus, le coût de construction, les conditions d'accès au crédit, etc., complète le constructeur. Certes, il existe des solutions pour ces acquéreurs, comme des maisons plus petites (70 m²) sur des parcelles plus petites (250 m² en moyenne), mais globalement, l'accès est plus compliqué qu'auparavant ». Le coût du foncier constitue, dans cette difficile équation, un problème récurrent. En mars 2019, une étude de la DREAL Nouvelle Aquitaine indiquait déjà que le prix moyen des terrains entre 2010 et 2017 avait progressé de 47 % contre 26 % au niveau métropolitain. Certes, le trait est peut-être caricatural, mais le prix au m² du terrain constructible était plus de 11 fois supérieur à celui de la Creuse, mais, à l'inverse, la surface moyenne d'un terrain acheté en Gironde était deux fois plus petit que dans la Creuse : « Nous avons réalisé un lotissement à Cussac-Fort-Médoc (Gironde), à 50 km de Bordeaux, où le prix des terrains avait progressé de 20 %, illustre William Thiriet. La clientèle était composée de primo-accédants qui n'avaient pas les moyens d'être à proximité de la métropole puisque leur budget moyen est de 200 000 € à 250 000 €. Ils sont obligés de s'éloigner, ce qui est contradictoire avec une politique environnementale voulue au niveau national ».

Nous sommes déjà très contraints actuellement avec des parcelles de 200 m²

LES CONSTRUCTEURS VEULENT DIALOGUER

Comment, dans ce contexte, les constructeurs de maisons individuelles peuvent-ils poursuivre leur développement en répondant à la forte demande tout en s'adaptant aux contraintes environnementales ? Hugo Laffitte tend la main : « Le secteur de la maison individuelle prend du retard au Pays Basque et dans les Landes, dans l'agglomération de Bayonne, à Mont-de-Marsan ou à Dax. Les collectivités doivent comprendre que nous sommes conscients de l'étalement urbain et de la nécessité d'une construction durable, à l'instar des engagements nationaux. Nous souhaiterions que des échanges puissent s'établir entre acteurs locaux, constructeurs et collectivités notamment, pour penser le logement du futur et à la problématique de l'emprise foncière ».
Acteurs déterminés et engagés, les constructeurs de maisons individuelles le revendiquent : « Nous sommes déjà très contraints actuellement, avec des parcelles de 200 m² et des maisons quasiment rentrées au « chausse-pied », s'agace William Thiriet. Nous souhaitons accentuer les constructions responsables au moment où nous devons nous projeter, non sans quelques craintes, dans la RE 2020 et qu'il existe un manque d'uniformité dans les échanges avec les communes. Pourquoi a-t-on abandonné la maison en termes d'investissement locatif avec la fin du Pinel ? Il faut instaurer un vrai dialogue avec les constructeurs ! ». Comme conclut Hugo Laffitte, « Nous sommes prêts au dialogue, nous nous plierons à tous les cahiers des charges, mais que l'on cesse de nous imposer autant de contraintes administratives ! ».

MAISON CONSTRUCTION HORIZONTAL

MAISON IGC

MAISONS INDIVIDUELLES,
LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

On ne démontre plus la valeur ajoutée et l'attractivité de ce secteur qui bénéficie de Grand Parc Garonne, reconquête métropolitaine des bords du fleuve sur 32 kilomètres et sept communes.

LES GARANTIES ET PROTECTION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

1 - LA GARANTIE DE REMBOURSEMENT EN CAS DE VERSEMENT D'ACOMPTE :

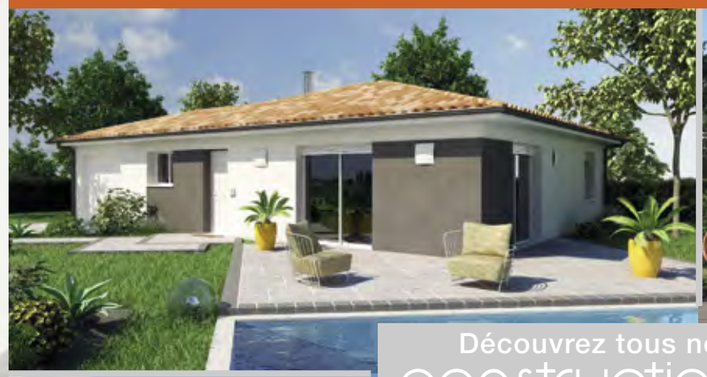
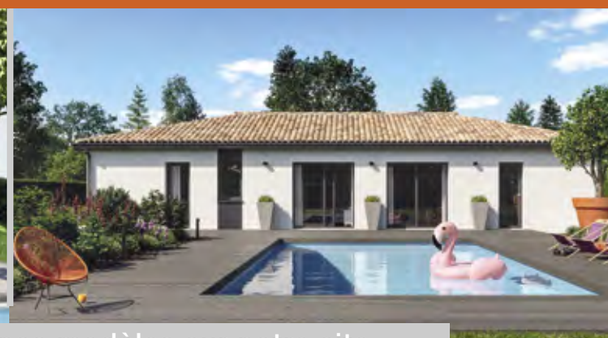
Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où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

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.

CONSTRUCTION CH HORIZONTALE

construction horizontale
Devenez propriétaire, tout simplement !

Acteur de PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE

Découvrez tous nos modèles sur notre site
construction-horizontale.fr

Les garanties construction horizontale

- 40 ans d'expérience
- Assurance décennale
- Confort testé et validé
- Pensé et optimisé par un architecte
- Validation qualité terrain
- Meilleur rapport qualité/prix
- Service assistance clientèle
- PÔLE HABITAT-FFB

Nous vous accompagnons dans votre projet d'accession à la propriété en vous proposant des maisons design et bien pensées et dont le coût de construction est optimisé et maîtrisé.

De notre rencontre jusqu'à la remise des clés de votre maison, nous, CONSTRUCTION HORIZONTALE - Acteur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine mettons tout en œuvre pour que votre projet de construction se déroule dans les meilleures conditions !

96%
de clients satisfaits de la qualité de leur maison CH

La satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations, tous les ans nous missionnons l'Institut d'Études indépendant COHDA pour interroger nos clients : 96 % de nos clients sont satisfaits de la qualité de leur maison ! Comme eux, choisissez votre future maison dans notre catalogue.

Le Bonheur est à l'intérieur !

- 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. C'est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

MAISON IGC

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».

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.

[GIRONDE & LANDES]

ENSEMBLE POUR CONSTRUIRE VOTRE BIEN-ÊTRE

www.demeuresdaquitaine.fr

CONSTRUIRE VOTRE MAISON SUR-MESURE

Dans une région où le savoir-faire et la compétence sont les atouts majeurs de la qualité, Demeures d'Aquitaine constitue pour vous et pour votre projet de construction la solution idéale. Fort d'une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de la construction de maisons individuelles, le Groupe HDI est réparti sur 12 départements du Grand Sud.

Demeures d'Aquitaine se veut résolument plus proche des attentes de leurs clients, en Gironde & Landes :

Nos conseillers commerciaux sont à votre écoute afin d'établir avec vous votre projet de construction, tout en respectant vos souhaits.

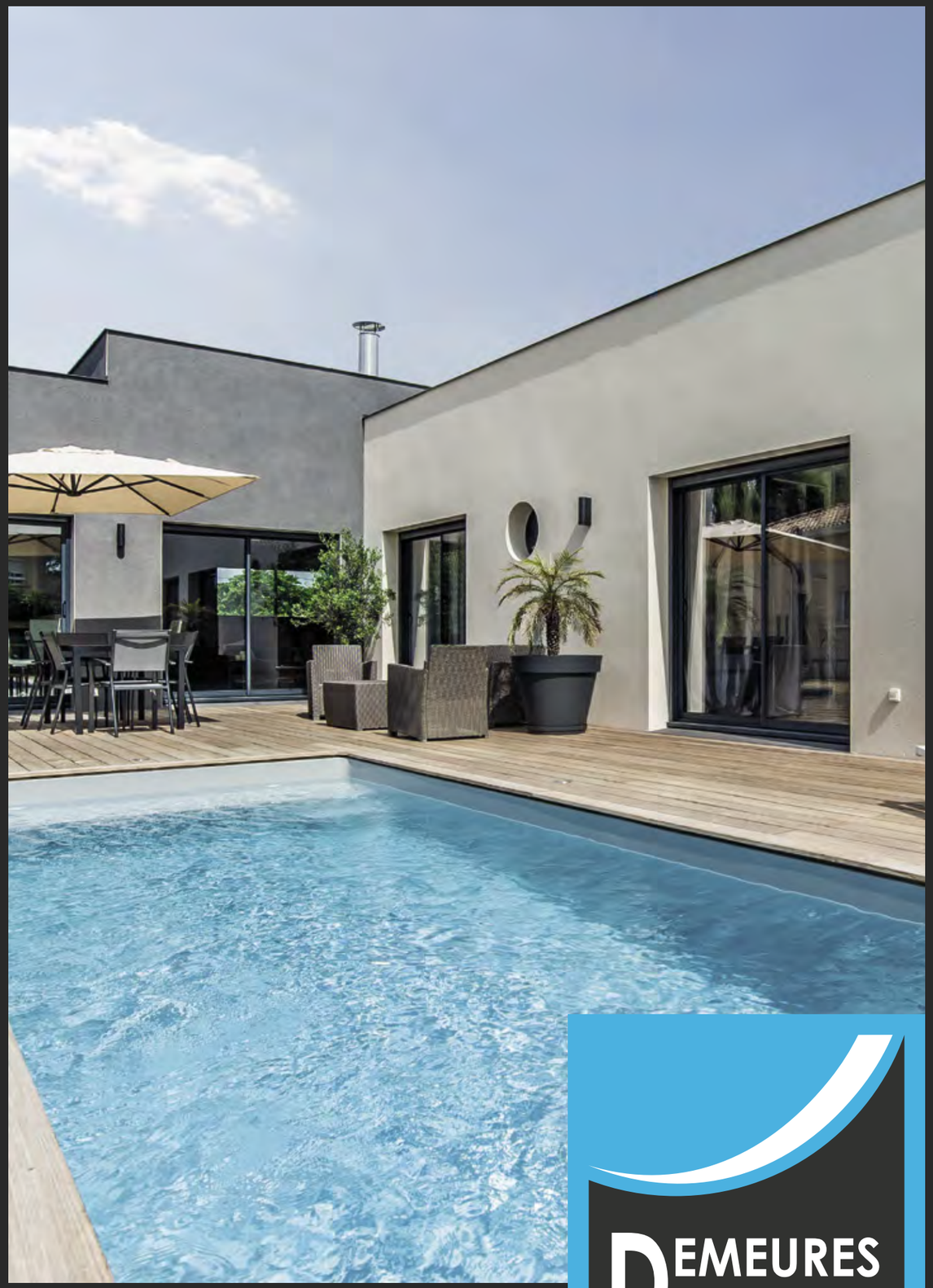
A l'aide de nos aménageurs fonciers, nous serons en mesure de vous présenter un terrain qui correspond à votre secteur de recherche. Si vous le souhaitez, nous pourrons également, en collaboration avec nos partenaires financiers, vous proposer un plan de financement adapté.

Notre bureau d'étude oeuvre à la conception de votre future maison individuelle, en respectant les techniques de constructions traditionnelles et les normes en vigueur, le tout dans un souci d'esthétique et de confort, totalement sur-mesure et offrant toutes les garanties du Contrat de Construction de Maisons Individuelles.

Retrouvez-nous dans nos 6 agences !

NOUVELLE AGENCE À MONT-DE-MARSAN

CADAUJAC : **05 57 35 33 24**
ST-AUBIN-DE-MÉDOC : **05 56 97 41 38**
LANGON : **05 56 63 56 17**
BIGANOS : **05 56 82 20 27**
BISCARROSSE : **05 58 04 64 03**
MONT-DE-MARSAN : **05 32 74 09 38**



IHDI

MODÈLES PERSONNALISABLES
TOUTES LES GARANTIES DU CONTRAT CMI
RECHERCHE FONCIÈRE, ÉTUDE FINANCIÈRE

DEMEURES D'AQUITAINE

* % de satisfaction globale exprimée à la livraison de la maison pour l'année 2019, constaté par la SELARL Qualijuris 31, Huissier de justice à Villefranche de Lauragais. Photos et illustrations non contractuelles, crédit photos : Groupe HDI

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.

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.

MAISON DEMEURES D'AQUITAINE

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.

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990

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 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.
À 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)

Édition Bordeaux/Pays-Basque/Landes 2021 éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud
25, avenue de Casselardit - 31300 Toulouse
Numéro NAF 5813Z.

Directeur des éditions : Christophe Combe
05 61 16 80 90 / combe-ime@orange.fr

Fabrication, infographie : Agence Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
p.couchy@agencebab.com

Rédaction :
Christophe Combe / Laurent Duguet / Lucie Montagne
Impression : Imprimerie spéciale du journal

Crédit photos : DR, Bienvenue à Bord, IME, Cécile Violet, Mairie de Bordeaux, Bordeaux Métropole, Bordeaux Euratlantique, Thomas Sanson, Mairie Anglet, Mairie Biarritz

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.

98% DE SATISFACTION CLIENT

Ariane Constructions s'engage :
- dans la construction vertueuse UPCYCLING
- dans le respect de l'environnement et le bien-être de ses clients
- dans le maintien de la forêt Amazonienne, poumon de l'Humanité

Tous nos modèles de maisons design et éthiques sur
www.arianeconstructions.com

SIÈGE SOCIAL
74 avenue Pasteur - 33185 Le Haillan - 05 57 29 04 00
MAISON TÉMOIN À VISITER
Homexpo - 33300 Bordeaux - 05 56 50 38 15
MAISON TÉMOIN BBC À ÉNERGIE POSITIVE
16 allée Isabelle - 33380 Biganos - 05 57 17 00 67

ARIANE CONSTRUCTIONS

Acteur de PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE

24 ET 25 SEPTEMBRE 2021

Salon du Logement Neuf

Devenez propriétaire

RDV À BORDEAUX ALLÉES DE TOURNY

Vendredi et Samedi de 10h à 19h

www.salonlogementneuf.com

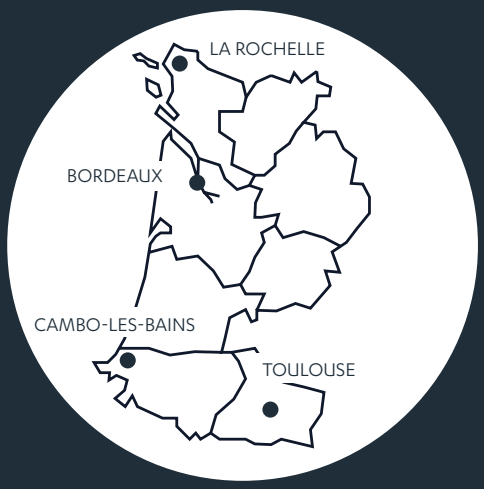
L'Autre Agence RCS : 399 426 535 • lautreagence.fr

SUD OUEST

LOGIC-IMMONEUF.COM

NOUVELLE-AQUITAINE
FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

DÉCOUVREZ LES LOGEMENTS NEUFS DE BOUYGUES IMMOBILIER SUR LA GRANDE RÉGION SUD-OUEST



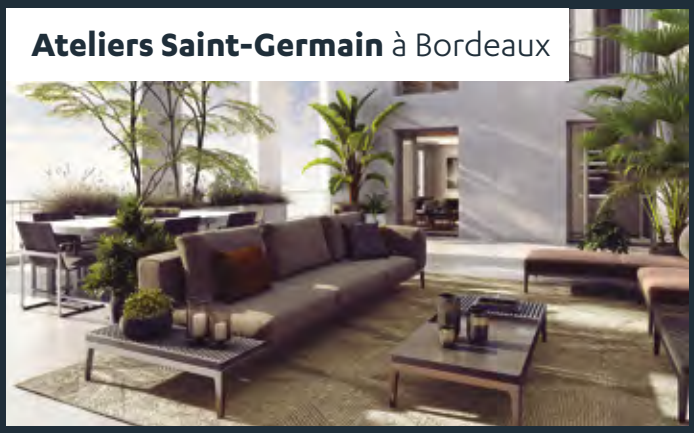
Appartements du studio au 5 pièces et maisons de 4 et 5 pièces disponibles sur un choix de 38 résidences !

Villa Elena à Royan

Campus Saint-Michel à Toulouse

Argia Mendian à Cambo-Les-Bains

Ateliers Saint-Germain à Bordeaux



Nos conseillers commerciaux vous accompagnent dans votre projet immobilier par téléphone au **05 57 26 00 00** et dans nos espaces clients à Bayonne, Bordeaux, La Rochelle et Toulouse

91, rue de Lamouly **Anglet**	Hangar 18, Quai de Bacalan **Bordeaux**	12 bis, rue Thiers **La Rochelle**	6, Voie du Toec **Toulouse**

Renseignements et conditions disponibles en espace de vente et sur www.bouygues-immobilier.com. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie mandataire intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le n° 13006299. Visuel non contractuel. 07/21
AGENCE THE KUB

Bouygues Immobilier