J'achète mon SI

logement neuf

ÉDITION 2022



HABITER OU INVESTIR À BORDEAUX



BORDEAUX [BASTIDE NIEL] PARVIS ORIØN

Appartements du 2 au 5 pièces duplex



BORDEAUX [QUAI DE BRAZZA] L'AUTRE RIVE

Appartements neufs du 3 au 4 pièces duplex

09 77 422 422 ca-immobilier.fr



(1) Remise par pièce principale (pièce de plus de 7m² hors cuisine, salle de bain) d'un montant de 2000€ par pièce principale. Ces remises sont calculées sur la base du prix de vente TTC figurant sur la grille de prix au 01/10/2020 selon le taux de TVA en vigueur à la signature du contrat de réservation. (2) CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILLER PROMOTION – Siège social : 12 place des États-Unis – 92545 MONTROUGE CEDEX – Capital de 56 278 960 € – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – prendra en charge les frais de notaire liés à l'acquisition du bien, hors frais leis à l'emprunt et hors frais bancaires et d'hypothèque, de caution ou de privilège de prêteur de deniers , hors frais de rédaction de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou tous autres frais de garantie liés au financement de l'acquisition. Ces frais de notaire seront pris en charge par la société venderesse sous réserve de la signature par les parties de l'acte authentique de vente dans les délais prévus dans le contrat de réservation. CREDIT AGRICOLE IMMOBILLER PROMOTION – Siège social : 12 place des États-Unis – 92545 MONTROUGE CEDEX – Capital de 56 278 960 € – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – Seu le descriptif tea uthentique de vente dans les délais prévus dans le contrat de réservation. CREDIT AGRICOLE IMMOBILLER PROMOTION – Siège social : 12 place des États-Unis – 92545 MONTROUGE CEDEX – Capital de 56 278 960 € – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – Seu le descriptif tea uthentique de vente dans les délais prévus dans le contrat de réservation. CREDIT AGRICOLE IMMOBILLER PROMOTION – Siège social : 12 place des États-Unis – 92545 MONTROUGE CEDEX – Capital de 56 278 960 € – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – Seu le descriptif tea uthentique de vente dans les délais prévus dans le contrat de réservation. CREDIT AGRICOLE IMMOBILLER PROMOTION – Siège social : 12 place des États-Unis – 92545 MONTROUGE CEDEX – Capital de 56 278 960 € – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – Seu le descriptif eau de l'actient des cerules des contrat de réservation et de réservation. CRE

Edito



Christophe Combe Directeur des Éditions

En 2022, le propriétaire ce sera vous

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 a fêté 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 2022, le propriétaire ce sera vous !

Sommaire

80

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
- 14 Philippe Madec Architecte (APM Architecture)
- 16 Claude OliveMaire d'Anglet, Vice-président de la communautéd'agglomération du Pays Basque

28

Actualités

28 Édition 20201 des Pyramides d'Argent FPI Nouvelle Aquitaine

30

Comprendre la VEFA

- 30 Le dispositif Pinel
- 34 Les autres investissements
- 38 Acheter un logement

18

Paroles d'experts

- 18 Pascal Boulanger Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)
- 20 Pierre Vital Président de la FPI Nouvelle-Aquitaine
- 22 Franck Valletoux Président de la Sacicap Procivis Nouvelle-Aquitaine
- 24 Sébastien Thonnard
 Directeur régional d'Action
 Logement Nouvelle-Aquitaine
- 25 Christophe Duportal Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO)
- 26 Philippe Petiot Président de CINA, holding immobilière de Procivis Nouvelle-Aquitaine

70

Comprendre l'accession

- 70 La location accession (PSLA)
- 71 Imed Robbana Directeur général du Comité Ouvrier du Logement
- 74 Bail réel solidaire, l'accession sociale tendance
- 75 Isabelle Roudil Axanis
- 77 Christine Monnier
 Directrice adjointe gestion
 locative et stratégie
 patrimoniale Mésolia
- 80 Passeport 1er Logement
- 82 Le prêt 0 % de Bordeaux métropole

52

Enquêtes

- 52 Le sud Aquitaine, sous le signe de la raréfaction de l'offre
- 53 Pascal Thibaut Vice-Président FPI Nouvelle-Aquitaine, délégué secteur Sud-Aquitaine
- 56 Gildas ArotcharenPatrimoine SA Languedocienne(Groupe Midi Habitat)
- 64 Pau, un territoire en plein renouvellement
- 67 Le bassin d'arcachon, marché « compliqué » porté par les propriétaires-occupants
- 86 Bordeaux entre de plain-pied dans l'ère de la frugalité
- 89 Bastide-NHiel, accession sociale et points de fraicheurs
- 91 Brazza, diversité urbaine de la rive droite
- 95 Francis Stéphan
 Directeur Général
 de Domofrance
- 96 Euratlantique sur un rythme de croisière
- 104 Ginko, derniers logements avant le clap de fin
- 108 Les Chartrons, relais des bassins à flot
- 110 Des logements neufs à Bordeaux et tout autour



118

Comprendre le financement

- 118 Établir son budget
- 124 Les prêts règlementés
- 127 Dialoguer avec son banquier

132

Comprendre la maison individuelle

- 132 La maison individuelle, veut poursuivre son « rêve »
- 137 Johan Vidal Directeur régional de Demeures d'Aquitaine (groupe HDI)
- 137 Le contrat de construction



NOUVEAU À BORDEAUX

ICI, VOTRE NOUVEAU CŒUR DE VIE AUTOUR DU JARDIN DE BRASCASSAT

ICI UNE ADRESSE DYNAMIQUE ET CONNECTÉE À SEULEMENT 3 STATIONS DE TRAMWAY DE LA GARE BORDEAUX SAINT-JEAN

- Des espaces extérieurs pour tous : loggia, balcon ou vaste terrasse











(1) TVA réduite sous conditions de ressources et de localisation géographique (2) Le Prêt à Taux Zéro ou PTZ, est un prêt réservé aux primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale, soumis à conditions de revenus. Conditions détaillées en espace de vente et sur marignan.immo (3) Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôts dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur - Réduction variant de 12 à 21% - Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Comme tout investissement, investir avec le dispositif Pinel comporte certains risques. L'équilibre économique de l'opération dépend principalement du marché locatif, des charges liées à la propriété d'un bien destiné à la location et de la fiscalité immobilière. (4) Pour garantir un confort unique et des performances énergétiques à



À Bordeaux, Home



- Au cœur du nouveau quartier Bastide-Niel, bordé par le Jardin Botanique et le Parc aux Angéliques, sur les bords de Garonne
- Commerces, services et établissements scolaires à proximité immédiate
- À 10 minutes en tramway du centre historique de Bordeaux et autres transports doux (vélo, véhicules électriques...)
- Appartements du studio au 5 pièces, tous ouverts et tournés vers de belles surfaces extérieures









PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES HABITANTS

Alain AnzianiPrésident
de Bordeaux Métropole

Quelle est la stratégie de Bordeaux Métropole en matière de production de logements ?

Alain Anziani: D'après les derniers chiffres de l'INSEE, entre 2013 et 2018, la population a augmenté de 10 200 habitants par an. Par ailleurs, et ce n'est pas propre à notre territoire, le nombre d'habitants par logement diminue, la moyenne est actuellement de 2 habitants par logement. Nous devons donc répondre au double enjeu de maintenir sur le territoire les habitants et accueillir de nouvelles populations. La stratégie de Bordeaux Métropole en matière de construction de logements s'appuie sur la diversité des logements. L'enjeu est de permettre aux habitants de vivre dans un logement adapté à leurs besoins en termes de taille, de localisation et de prix, et ainsi créer les conditions favorables à leur parcours résidentiel.

Concernant le logement social spécifiquement, ce n'est pas un outil de croissance de la population, mais le moyen de permettre à chacun de se loger dans l'agglomération bordelaise.

Pourtant, nous connaissons depuis 2019 un ralentissement de la construction. Cette situation est liée à trois causes principales. Tout d'abord on observe une explosion des coûts de construction, de l'ordre de 15 à 20% en l'espace d'un an, rendant les nouvelles opérations difficiles à équilibrer financièrement et fragilisant celles déjà programmées. La pénurie des matériaux et la difficulté à recruter de la main d'œuvre participent à la tension. Ensuite, le foncier est de plus en plus rare et de plus en plus cher. Enfin, on ne peut ignorer un rejet de plus en fort des nouvelles constructions par la population.

Quels leviers utiliser pour pallier à ce ralentissement ?

Alain Anziani: Plusieurs opérations d'aménagement sont en cours sur le territoire de la métropole, elles sont locomotives de la production de logements pour nos habitants. On peut citer, par exemple, les 11 opérations pilotées par la Fab, la société publique locale de Bordeaux Métropole, ou encore l'opération d'intérêt

© Arthur Pequin

national Euratlantique. Construire de nouveaux logements, c'est une nécessité, mais pas n'importe où. En effet, le développement ne peut se faire qu'en lien avec la question des déplacements et des transports.

Cependant, nous nous orientons vers la fin de ces grandes opérations, par l'épuisement des grandes friches disponibles. Les futures opérations se situeront donc nécessairement sur des terrains d'assiette de taille plus réduite et sur des zones actuellement artificialisées, afin de répondre à l'objectif de zéro artificialisation nette.

Oui, nous devons produire des logements, mais surtout des logements accessibles, adaptés aux capacités financières des ménages. A titre d'exemple, entre 2016 et 2020, les ménages métropolitains ont gagné en moyenne 300€ de plus par mois. Les prix de vente des logements collectifs neufs sur la même période ont augmenté de 590€/m², avec de fortes variations selon les territoires. En 2020, 20% des ménages peuvent prétendre à un T3, contre 35% en 2016. Une attention toute particulière doit être portée sur les prix de sortie des logements.

Le Bail réel solidaire est-il la solution idéale ?

Alain Anziani: Le bail réel solidaire est un bon outil pour favoriser l'accession sociale, mais il ne doit pas remplacer les logements locatifs sociaux. Le BRS, mais uniquement s'il est associé à d'autres produits, est une des solutions qui permet de favoriser le parcours résidentiel des habitants. En ce sens, nous avons créé un OFS métropolitain appelé COO.SOL et certains fonciers métropolitains pourront être fléchés vers une programmation mixte comprenant du locatif social et du BRS. Nous travaillons actuellement à une charte, construit en concertation avec les acteurs du territoire en lien avec le plan local de l'habitat, qui traduira la vision politique de Bordeaux Métropole pour améliorer la qualité des opérations en BRS et leur adéquation avec les besoins des habitants.



LE LOGEMENT ABORDABLE, CONDITION POUR HABITER, TRAVAILLER ET SE DÉPLACER SUR LA MÉTROPOLE

Quel est le bilan de l'opération «50 000 logements accessibles par nature » piloté par la Fab ?

Jérôme Goze: En 2021, le bilan s'affichait à 4 429 logements répartis entre les permis de construire en préparation, ceux déposés ou obtenus, ainsi que ceux en chantiers ou livrés. A un horizon de 10 à 15 ans, il reste 7 000 logements programmés. Même si le contexte est complexe, entre le ralentissement dû à la crise sanitaire et la flambée des prix des matériaux, pour 2022, nous devrions voir la livraison de 640 logements. C'est certes modeste mais ce volume parti-cipe à la production métropolitaine, notamment à Mérignac, avec Mérignac Soleil, et sur le site de Carès Cantinolle, au nord de la commune d'Eysines. Ces opérations portées par la puissance publique, notamment avec des prix de fonciers minorés et encadrés, proposent 60 % de la production du logement social à des logements à prix abordables.

Les logements en Bail Réel Solidaire sont-ils une réponse à la demande d'accession sociale ?

Jérôme Goze : Nous orientons de plus en plus la production en accession sociale vers l'OFS/BRS, car le BRS est en rapport avec la capacité budgétaire des ménages. Il convient cependant de rester prudent car, si nous sommes sur une tendance réelle, l'équation économique est complexe pour le futur propriétaire et se résume ainsi : acheter moins cher, mais en capitalisant moins ou renoncer à cette option et s'éloigner à 30 km de la métropole.

Comment l'exigence de sobriété foncière se traduit-elle dans ces projets ?

Jérôme Goze : La loi s'impose à tous et nous pousse à rechercher la sobriété foncière. Prenez le cas de Méri-gnac Soleil où l'investissement public est massif et permet d'amener le tram dans la zone commerciale. Le travail de reconquête de



ces sites permet d'en décrouter une partie pour retrouver de la pleine terre. Ce n'est pas incompatible avec l'ambition de conserver la zone commerciale tout en y superposant des logements (2 800 sur 15 ans), des équipements et des services. Les élus nous indiquent la direction pour nous permettre de répondre à la fois à des enjeux environnementaux et à des besoins sociaux, tout en proposant une mixité de fonctions, d'usages et de prise en compte de la capacité financière des ménages.

Jérôme Goze Directeur Général délégué de la FAB*

Après 10 ans d'existence, quelles sont les avancées les plus significatives à l'actif de la Fab ?

Jérôme Goze : Le premier point est relatif aux logements sociaux qui représente 30 à 35 % de la produc-tion. Ce n'est pas contesté, pas plus que le logement abordable ne fait débat, qui représente l'une des conditions pour habiter, travailler et se déplacer sur la métropole. Certes, la pro-duction n'a pas retourné le marché, mais à notre échelle, ce n'est pas possible. La Fab a aussi démontré que l'on pouvait, en réduisant nos marges, augmenter la surface des logements, entre 8 et 9 m², représentant une pièce supplémentaire : l'argent doit aller dans le loge-ment, pas dans le prix de vente. Nous avons aussi mis l'accent sur les espaces extérieurs (jardinets, loggias en moyenne de 20 m²), qui est même l'un de nos critères essentiels, l'une des conditions du bien-vivre. Enfin, parmi les sujets qui émergent, il y a le pourquoi, le com-bien et le comment autour de la question: peut-on produire en masse? D'autres interroga-tions prennent forme: une opération d'aménagement n'a t-elle pas vocation à irradier l'ensemble du territoire pour améliorer l'existant? Sur ces défis de process et de mise en oeuvre, l'ensemble de la chaîne du logement a intégré ces questions et la métropole dispose désormais des outils nécessaires pour avancer de façon toujours plus vertueuse.

© Strelka Institute

^{*}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.





À BORDEAUX, LA CONSTRUCTION RAISONNÉE EST ACCEPTÉE PAR TOUS

Bernard-Louis Blanc Adjoint au maire de Bordeaux, chargé de l'urbanisme résilient Quel bilan peut-on tirer de la première année du label Bâtiment frugal bordelais ?

Bernard-Louis Blanc: Ce qui est remarquable avec ce label, représentant la mise en place de nouvelles règles élaborées de faire de la ville, pour construire de façon raisonnée, c'est son acceptation par le milieu de la promotion. En novembre 2021, la Fédération des Promoteurs Immobiliers Nouvelle Aquitaine a signé un « manifeste pour un urbanisme des projets frugaux ». Personne ne met plus en cause l'intérêt d'une telle approche et chacun s'accorde à dire qu'il était nécessaire de prendre ce virage, certains allant même, du moins dans leur communication, plus loin que nos objectifs! La finalisation du Plan Climat, en débat au conseil métropolitain en juin, ainsi que l'exigence d'une démarche Zéro artificialisation nette (ZAN), obligent tous les acteurs à être extrêmement vertueux au moment où le territoire disponible se rétrécit. Culturellement, le label Bâtiment frugal bordelais est intégré avant de rentrer dans le PLU dés l'été 2023. Après le logement neuf, le label est étendu à l'extension et à la rénovation ainsi qu'au secteur tertiaire. A partir de cet été, tous les projets seront instruits avec leur positionnement sur la grille de référentiel et progressivement seront systématiquement analysés.

Comment abordez-vous concrètement la nécessité de la frugalité, terme issu du fameux manifeste « pour une frugalité heureuse et créative » ?

Bernard-Louis Blanc : Nous avons justement reçu les 3èmes rencontres de la Frugalité à Bordeaux les 24, 25 et 26 juin derniers ! A Bordeaux, après une période d'immobilier débridé, il est n'est plus que temps de décarboner, en réduisant le béton à minima, et à utiliser la bonne quantité de matériaux en adéquation avec les projets. Il importe également que les matériaux biosourcés, comme la paille ou l'argile soient en lien avec le local, à moins de 200 km d'ici, et que l'on accompagne la création de filières industrielles.

© Photo : Thomas Sanson

Comment analysez-vous localement la réduction de l'offre de logements neufs ?

Bernard-Louis Blanc: Les stocks s'érodent? C'est bien! Nous ne voulons plus de ces logements. Désormais, il faut privilégier la production de logements sociaux et de logements en accession sociale, comme sur la ZAC Bastide Niel où un millier de logements sont prévus d'ici la fin du mandat, tous dans le cadre du Bail réel Solidaire (BRS). Nous avons vingt ans de retard par rapport à la Grande Bretagne. Cet outil est performant et il améliore le profil financier des acquéreurs. Les Offices fonciers solidaires - nous en avons un au niveau métropolitain - ne sont pas un outil accessoire mais doivent être mobilisés pour répondre à ces besoins. L'affirmation de l'équipe municipale précédente, qui consistait à affirmer qu'en densifiant le centre, l'étalement urbain serait réduit, s'est avéré complètement faux. Sous la mandature d'Alain Juppé, la ville centre n'a reçu que des logements défiscalisés, obligeant les actifs à s'éloigner de 50 à 80 km de Bordeaux. Avec le BRS, nous modifions durablement cette tendance.

Comment les habitants participent-ils à la construction de leur ville ?

Bernard-Louis Blanc: Dans le cadre de la préparation du PLU participatif, les mairies de quartier ont écouté et réuni, en 2021, près de 200 propositions recevables et étayées, émanant des citoyens et seront pris en compte dans le PLU métropolitain. L'un des points intéressants est la façon de faire projet: à une nuisance générée par un projet de promoteur dans le diffus, par exemple, doit émerger un bienfait, une compensation, comme l'aménagement de petits espaces verts, etc. Nous sommes les seuls à faire participer les habitants, à ce point-là, à leur cadre de vie.



PIONNIER DU DÉVELOPPEMENT DURABLE EN URBAN PHILIPPE MADEC ŒUVRE CONCRÈTEMENT DEPUIS D D'UNE FRUGALITÉ HEUREUSE

Vous êtes, avec l'architecte Dominique Gauzin-Müller, et l'ingénieur Alain Bornarel, à l'origine du « Manifeste pour une frugalité heureuse », publiée en 2018 et devenue depuis un mouvement face au changement climatique. Comment définir cette « frugalité heureuse » ?

Philippe Madec: La frugalité vient du fruit, de la récolte du fruit. Cette relation nourricière à la terre, rassérénée, juste, nous semblait être plus porteuse de joie que le terme de « sobriété ». Il n'y a pas une manière d'être frugal ou un chiffre à obtenir, mais pour être frugal, il est indispensable de changer de posture et d'être créatifs. C'est dire que s'engager uniquement dans la réduction carbone ne suffit pas. La force de ce manifeste est liée au fait que nous sommes des bâtisseurs, assumons notre responsabilité et ne parlons pas autrement que comme des bâtisseurs. Dans notre rapport à la matière, nous savons faire autrement en termes de ventilation, en énergie, mais aussi en étant plus sobre dans l'utilisation du territoire, par exemple, en étant attentifs à la façon d'installer les bâtiments. La frugalité apporte la notion de ménagement, c'est-à-dire de prendre soin de ce qui est déjà là. Ma définition de l'architecture est la même depuis 1992 : «C'est une installation de la vie par une matière disposée avec bienveillance ».

Bordeaux suit-elle ce mouvement, notamment à travers le Label Bâtiment frugal bordelais ?

Philippe Madec: Des bâtiments déjà livrés préfigurent l'esprit du Label Bâtiment frugal bordelais. C'est le cas du Bon Pati, un projet d'habitat participatif en accession social, situé dans le quartier de Queyries, sur la Rive Droite de Bordeaux, mené par Axanis et dont je suis l'architecte. On y trouve des espaces partagés, des coursives de 2 m de largeur, des espaces extérieurs supérieurs à 10 m², un confort d'été atteint de manière passive, la disposition des logements favorisant l'éclairage naturel, une maîtrise de l'effet îlot de chaleur. Ce bâtiment préfigure le Label, mais ne couvre pas l'étendu du Label. Bernard-Louis Blanc a été l'un des signataires de ce manifeste et le lien est direct avec le Label Bâtiment frugal

ISME ET ARCHITECTURE, ES ANNÉES EN FAVEUR



Philippe Madec Architecte (APM Architecture)

bordelais. C'est la relation au territoire avec une demande de préservation de la pleine terre, d'utiliser des matériaux bio et géosourcés, de mettre en place le concept bioclimatique et de proposer des espaces extérieurs de qualité. Que ce soit pour l'habitat neuf, les bureaux et la rénovation, le Label bâtiment frugal bordelais permet de préparer le logement aux conditions de vie de demain, et pas seulement en tenant compte du climat actuel qui rend la réglementation actuelle obsolète. Il s'agit de préparer Bordeaux à mieux accepter l'évolution du climat, à moins porter atteinte à la planète en allant chercher les matériaux à un maximum de 200 km. S'ouvrir à une pensée intelligente du bâtiment pour vivre heureux son logement, c'est ce que recherche le Label qui réalise l'object du Club de Rome*, « deux fois plus de bien-être en consommant deux fois moins de ressources ».

D'autres villes suivent-elles ce mouvement?

Philippe Madec: Bien-sûr! Bordeaux mène quelque chose d'exemplaire et des villes comme Paris ou Grenoble s'y intéressent. La réalité de la construction de la ville est telle que personne ne peut y arriver en imposant cette démarche. Celui qui en parle le mieux, c'est le président de la FPI Nouvelle-Aquitaine (Pierre Vital, ndlr)! La frugalité n'est plus contestée et face au coût de l'énergie tout le monde est convaincu. Cependant, le béton coule encore trop ici. Il existe une inertie, un fardage comme l'on dit en Bretagne: la terre a un fardage, celui des humains et celui des climats.

^{*} Philippe Madec est membre du Chapitre Europe du Club de Rome





SOUTENEZ NOTRE EFFORT DE PRODUCTION DE LOGEMENTS!

Claude Olive Maire d'Anglet, Viceprésident de la communauté d'agglomération du Pays Basque

Le PLH 2020-2025 prévoit qu'Anglet participe à la production de logements à hauteur de 350 par an. Respectez-vous cet objectif ?

Claude Olive: À Anglet, nous répondons à l'obligation de la loi, soit 350 logements par an, logements locatifs sociaux, logements en accession sociale et logements libres. Pourtant, ce sont toujours les mêmes communes qui construisent et qui sont systématiquement critiquées, traitées de bétonneurs. En se conformant aux exigences de l'Etat, Anglet n'augmente pas sa population mais s'adapte au desserrement des cellules familiales et au solde migratoire. Ceux qui s'offusquent de voir des projets sur le territoire ne savent pas qu'un rendez-vous sur sept en mairie concerne une demande de logement! Si je ne suis pas plus soutenu, nous allons officialiser la mort du PLH et déclarer un moratoire sur la production de logements. Nous essayons de respecter le zéro artificialisation des terres et nous voudrions que cela soit reconnu par tous.

Comment maintenir un volume de logements dans un contexte économique tendu ?

Claude Olive: Lorsqu'à Anglet, un programme de 4 niveaux voit le jour, personne ne se demande quelle catégorie de gens y réside. À tort. S'agit-ils d'acheteurs étrangers vivant dans leur résidence secondaire ? Bien évidemment, non ! On y trouve 30 % de logements locatifs sociaux et 10 % de Bail Réel Solidaire. Pour s'adapter à la catégorie intermédiaire en accession maîtrisée, nous arrivons à proposer 4 à 5 logements par programme entre 3 000 et 3 200 €/m² alors que le prix moyen s'échelonne entre 5 000 et 7 000 €/m². Depuis 2017, 547 demandes en accession sociale ont été déposées sur la commune ! Or, aucun terrain à la vente ne se situe en deçà d'une fourchette comprise entre 700 à 800 €/m² et 1 000/1 200 €/m². Il faut cesser cette hypocrisie qui consiste à se plaindre des prix de ventes! Je vois passer tous les dossiers et, en réalité, ce sont les particuliers qui font le prix. Ils doivent assumer cette réalité et arrêter de hurler avec les loups. En tant que Président de l'Office 64, il est impossible d'acquérir des terrains à ce prix et, pour réaliser des opérations de logements locatifs sociaux et d'accession sociale, les terrains sont parfois donnés à la ville, sans quoi, les opérations ne verraient jamais le jour.

© Karine Pierret-Delage Ville d'Anglet

Comment évoluent les principaux projets sur Anglet?

Claude Olive: Les programmes de La Barre, du BAB et des 4 Cantons en sont au stade des pré-études. Sur le Boulevard BAB, le projet de rénovation urbaine prévoit des logements en R+3 en attique, des espaces de jeux pour les enfants. Sur Blancpignon, nous menons un beau projet de rénovation urbaine en R+2 à la place de verrues existantes. Même ça, les gens ont du mal à le comprendre... Sur 4 Cantons, site de plus de 2 ha, où était implanté l'ancien centre technique municipal, nous prévoyons la renaturation de ce terrain complètement artificialisé avec seulement 60 logements par ha. Le dialogue compétitif avec 6 groupements va se terminer à l'automne et permettra de retenir un candidat pour ce projet d'écoconstruction, notamment au niveau énergétique, avec une répartition de 30 % de logements sociaux, 10 % en BRS et 10 % en accession maîtrisé, pour une livraison à l'horizon 2025. Je pourrais encore citer le quartier Sutar, avec le programme Cœur de Sutar - 50 % de logements sociaux et 50 % en accession sociale - qui sera livré fin 2022. Il comprendra 80 logements et bénéficiera de murs de frappe, de locaux, d'une crèche et de commerces.



IL EST TEMPS D'INCITER LES COMMUNES À CONSTRUIRE

Quel regard portez-vous sur la conjoncture du logement neuf en secteur libre ?

Pascal Boulanger: Les chiffres sont très mauvais! Certes, nous observons une hausse des autorisations de permis de construire, mais ils correspondent à un effet d'aubaine car en ayant été déposés au 4ème trimestre 2021, ces permis de construire ne sont pas assujettis à la RE 2020. Nous atteignons un niveau de réservations au 1er trimestre en baisse de 20 % par rapport au 1er trimestre 2021 et le niveau n'avait pas été aussi bas depuis 2016. En un an, les prix ont progressé de 5,8 % et l'offre moyenne est comprise entre 5 et 8 mois. Nous comptons trois villes où les stocks sont supérieurs à 12 mois quand une vingtaine d'autres sont clairement dans le rouge. Mécaniquement, la demande recule face à la raréfaction de l'offre. La grande difficulté tient en une équation : les promoteurs ne peuvent pas répercuter l'augmentation du prix de revient dans un contexte de pression foncière et de hausse des prix des matériaux.

Dans ce contexte, que préconise la FPI ?

Pascal Boulanger: Il y a tout d'abord ce que l'on ne maîtrise pas comme l'évolution mondiale des coûts de constructions ou la hausse des taux d'intérêts, qui constituent un frein à l'acquisition immobilière. Il y a ensuite ce que l'on peut maîtriser, notamment l'acte de construire. Il est temps d'inciter les villes à construire alors que de nombreux élus rechignent à le faire. Pourquoi ne pas flécher une partie de la TVA immobilière ? Puisque de plus en plus de maires ne veulent plus voir de nouveaux logements sur leurs communes, pourquoi l'Etat ne mettrait pas en place un dispositif qui consisterait à prélever une partie de la TVA des projets en la redistribuant sous forme de dotation aux communes qui s'engageraient plus que les autres ? Flécher une partie de la TVA issue de la construction des logements pour doter les villes bâtisseuses aurait ainsi une vraie vertu. Par exemple, une opération de 30 logements permettrait de dégager une dotation de l'État - issue d'une partie de la TVA immobilière - de 25 000 à 30 000 € par logement pour favoriser la réalisation d'équipements, tels une cantine ou une crèche, et qui répondraient aux besoins de l'ensemble de la population.



Vous regrettez aussi la sous-utilisation des possibilités données par les PLU.

Pascal Boulanger: Trop d'élus n'autorisent pas la densité prévue par les PLU qu'ils ont eux-mêmes votés! La densité minimale prévue par le PLU devrait être considérée comme un droit acquis. Car, sinon, comment respecter le Zéro artificialisation nette si l'on ne construit pas dans les zones denses prévues à cet effet? Dans ce cas, il conviendrait de taxer les maires qui privilégient une sous densification par rapport à leur propre PLU. Incitons à produire un peu plus pour répondre aux besoins. Trop longtemps, les élus ont été stigmatisés. Démontrons leur l'intérêt à agir! Enfin, nous préconisons une pause normative qui tend à surenchérir les prix, comme la RE 2020 et le « Pinel + ». Évitons que le mieux devienne l'ennemi du bien!

Pascal Boulanger Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)



L'OFFRE VA SE RECONSTITUER, MAIS DE FAÇON ÉPHÉMÈRE

Pierre Vital Président de la FPI Nouvelle-Aquitaine

Comment se comporte le marché du logement neuf en Gironde

Pierre Vital: Si l'on compare les résultats du 1er trimestre 2022 à ceux du 1er trimestre 2021, la Gironde a enregistré une baisse de 6 % des mises en ventes avec 474 logements. La baisse des ventes est de 20 % avec 765 logements et le stock est en deçà du seuil des 3 000 logements, en baisse de 15 %. Ce faisant, la part entre propriétaires occupants et investisseurs se rééquilibre au profit du propriétaire occupant, représentant 57 % des ventes réalisées. Cependant, le prix moyen de vente au 1er trimestre 2022 est de 4 880 €/m², contre 4 588 € au 1er trimestre 2021 et 4 546 €/m² au 4ème trimestre 2021. Si l'érosion de la rentabilité locative avec la problématique de l'investissement Pinel peut expliquer la progression de l'accession, la partie des primo accédants est cependant bloquée par trois effets collatéraux : le plafond de leur enveloppe budgétaire, l'application des règles d'endettement d'accès au crédit et l'évolution des taux d'intérêts. Résultat : la partie de l'accession aidée dans la part des logements vendus à des propriétaires occupants est faible.

Quelle est la situation à Bordeaux et dans sa métropole ?

Pierre Vital : Sur un stock de 2 936 lots - dont 2 700 logements collectifs - en Gironde, 90 % se concentre sur le territoire de la métropole, dont 49 % sur Bordeaux ville. Par rapport au 1er trimestre 2021, la ville de Bordeaux a reconstitué son stock, mais la métropole a perdu une centaine de lots, ce qui accroît la tension du marché. Certes, nous nous y attendions, mais l'on ne peut que s'attendre à une hausse des prix. Si la course aux permis de construire au 4^{ème} trimestre 2021 va générer une offre très prochainement, qui reconstituera en partie les stocks, ce phénomène ne va pas durer, laissant présager une tension entre offre et demande qui s'ajoutera à une hausse des coûts de travaux. Les clauses de ré-indexation des contrats en phase de réservation n'ont jamais été appliquées, mais jusqu'à quand ?

Le bassin d'Arcachon et le Sud Aquitaine suivent-ils ces tendances ?

Pierre Vital: Sur le bassin d'Arcachon, les nombreuses contraintes liées à la difficulté de trouver des fonciers et la baisse des permis de construire sont telles que ce marché ne produit pas. Dans le Sud Aquitaine, la situation est différente. Depuis deux à trois ans, les acteurs cherchent des zones de replis pour s'éloigner d'une ligne littorale située entre Capbreton et Hendaye où les prix de vente peuvent parfois dépasser les 8 000 €/m². Cette situation de flambée des prix ne convient pas aux élus, qui souhaitent conserver des accédants. Il convient aussi d'évoquer la part de logement social qui pèse sur le prix de vente du libre. Dans ce contexte, la FPI préconise des dispositifs clairs pour réussir à développer une offre de logements à prix abordables.

De façon globale, les perspectives ne sont pas réjouissantes, mais l'ensemble des acteurs doit continuer à travailler ensemble pour éviter que cette situation ne provoque, à terme, des tensions sociales.



L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EST AU CŒUR DE NOS VALEURS

Que représente Procivis Nouvelle-Aquitaine?

Franck Valletoux: Le statut de SACICAP est le seul à avoir pour objectif l'accession à la propriété. Nous sommes des sociétés coopératives nées au début du XXe pour loger les personnes les plus précaires. Progressivement, le groupe a évolué, toujours avec l'accession sociale à la propriété comme but principal, mais pas uniquement. Ainsi, nous avons, au niveau national signé une convention avec l'Etat pour effectuer des missions à caractère social, relatives à la rénovation énergétique, à la rénovation des copropriétés dégradées et en difficulté, à l'habitat indigne, ainsi qu'au vieillissement et au handicap. Sur les 350 M€ de cette convention au niveau national (2018-2022), Procivis Nouvelle Aquitaine s'engage à hauteur de 55 M€ sur 5 ans. Cette relation à l'Etat au travers de ces missions sociales ne coûte pas un € d'argent public, nos ressources provenant de la Sacicap Procivis Nouvelle-Aquitaine, actionnaire de CINA qui agit avec ses filiales sur une multitude de types d'habitats (locatif social, accession à la propriété, etc.). Ces filiales ont vocation à intervenir partout, à Limoges, Tarbes, Bordeaux, avec des activités plus ou moins ciblées et sur des territoires qui regagnent de la vigueur.

Quels sont vos liens avec les collectivités locales ?

Franck Valletoux: Les élus et les collectivités locales sont des partenaires et nous participons, aux côtés de l'ANAH, à toutes les politiques de conventionnement, comme pour la revitalisation des villes ou des communes de toutes tailles. Nous avons ainsi signé une centaine de conventions. Nous sommes le « coup de pouce » nécessaire au déclenchement des dispositifs. En quelque sorte, nous jouons un rôle de facilitateur en préfinançant des subventions ANAH, que les propriétaires occupants ne peuvent pas elles-mêmes préfinancer. Il peut s'agir de prêts sans intérêt sur le reste à charge. Procivis est un opérateur d'accession sociale à la propriété sous de multiples formes puisque nous recouvrons tous les métiers de l'immobilier, y compris, depuis peu, le logement locatif social. Nous avons l'avantage d'être bien connus à travers les marques, tels IGC, CH Construction Horizontale, Ariane Constructions, pour ne citer que la maison individuelle.

^{*} Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété



Certaines des filiales de la Sacicap n'hésitent pas à innover. Est-ce votre statut qui permet d'aller parfois aussi loin ?

Franck Valletoux
Président de la Sacicap*
Procivis Nouvelle-Aquitaine

Franck Valletoux: Effectivement, notre statut coopératif nous impose moins de contraintes de rentabilité que les opérateurs classiques. L'innovation oui, mais au service de l'environnement, et de façon très concrète. C'est le cas avec Ariane Constructions, qui réalise un projet dans le cadre d'une démarche « cradle-to cradle© », à partir de matériaux biosourcés, totalement recyclables. C'est une première en France. L'innovation représente un investissement non négligeable en R&D et nous développons des partenariats avec des centres de recherches et d'innovation sur le bien-être ou la qualité de l'air, par exemple. Nous travaillons également de façon renforcée avec nos fournisseurs. Ce positionnement nous permet d'avoir une longueur d'avance. Nous sommes bien loin de vouloir faire des « coups » pour être présents sur les réseaux sociaux.

Comment envisagez-vous l'avenir de la Sacicap Procivis Nouvelle-Aquitaine ?

Franck Valletoux: Nous subissons comme tout le monde les tensions économiques et internationales, mais notre modèle protecteur, qui s'appuie sur l'ensemble des métiers de l'immobilier, nous apporte un peu plus de visibilité. Nous faisons tout pour que notre modèle nous permette de résister à cette crise très importante du secteur bâtiment et logement. De plus, Procivis Nouvelle-Aquitaine est le plus important des acteurs du réseau Procivis, réseau qui porte une histoire avec des valeurs défendues au niveau national, fondées sur l'accession sociale à la propriété. Notre plan de développement est ambitieux et nous continuerons à le porter sur tous les territoires où nous sommes implantés avec tous les outils à notre disposition (prêts complémentaires sans intérêt, accompagnement dans les plans de financements, ingénierie sur le financement, etc.).



ACCOMPAGNER LES SALARIÉS DANS LEUR PARCOURS RÉSIDENTIEL

Sébastien ThonnardDirecteur régional
d'Action Logement
Nouvelle-Aquitaine

Que représente Action Logement Services en Nouvelle-Aquitaine ?

Sébastien Thonnard : Notre raison d'être est de rapprocher les salariés de leurs lieux d'emplois et de faciliter le logement des salariés pour faciliter l'emploi. Nous accompagnons la mobilité au travers de services ou d'aides financières. En 2021, 68 000 aides et services ont été délivrés directe-ment aux salariés en Nouvelle-Aquitaine. Nous finançons également des logements sociaux, des logements intermédiaires, dans les zones tendues, sur les bassins d'emplois, notamment dans les zones tendues. Action Logement Services en Nouvelle Aquitaine a contribué à pro-duire 8 500 logements sur 500 opérations, en contrepartie de réservations locatives - 5 200 droits à désigner - sur le parc neuf, au profit des salariés des entreprises.

Vous êtes un acteur de la politique publique du logement. De quelle manière ?

Sébastien Thonnard : Action Logement est le principal financeur de l'ANRU avec 22 quartiers prioritaires de la ville (QPV) concernés et nous sommes impliqués dans les opérations de revitalisations dans le cadre d'Action Coeur de Ville. En cumul, notre implication a, par exemple, permis de démolir 2 900 logements, d'en réhabiliter 6 300 et d'en construire 1 900 - avec un bon niveau quali-tatif - dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie. Les 22 villes bénéficiaires d'Action Coeur de Ville ont vu, depuis 2018, la réalisation de 69 opérations immobilières pour 812 logements, majoritairement pour le parc social mais aussi pour le parc privé. Nous accompa-gnons les projets territoriaux des communes, par exemple, pour identifier et adapter le bâti ancien. Action Logement est le levier financier qui manquait pour rénover des opérations de logements.

Que signifie être présent en matière d'accession sociale ? Pourquoi s'adresser à une telle diversité de publics ?

Sébastien Thonnard: L'idée est de permettre à tous les publics actifs d'avoir accès à une offre de logement adaptée sur les territoires où les besoins sont les plus importants. L'offre d'Action Logement est plurielle et il s'agit d'accompagner les salariés tout au long de leur parcours résidentiel : des logements temporaires pour les jeunes actifs (Yellome, logements produits par les filiales Noalis et Domofrance - 30 résidences en Nouvelle-Aquitaine), puis leur permettre d'accéder ensuite à leur premier logement social familial, leur apporter notre garantie en matière d'impayés de loyers. Accompagner le primo-accédant salarié rentre bien dans ce cadre : à travers des conseils en financement grâce à nos équipes répartis sur tout le territoire ; des prêts jusqu'à 40 000 €, à des conditions inférieures aux conditions du marché, pour aider les salariés à optimiser leur financement ; des primes ou subvention de 10 000 € sous conditions.

L'OFFRE S'AMENUISE ET LES PRIX POURSUIVENT LEUR PROGRESSION



Christophe Duportal Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO)

Comment peut-on qualifier l'activité du logement neuf à Bordeaux ?

Christophe Duportal: À 2 logements près, les ventes du territoire de Bordeaux Métropole en 2021 sont identiques à ceux de 2020, mais les mises en ventes affichent un recul, ce qui a pour résultat un amenuisement du stock. Notons, que ces indicateurs (ventes et mises en vente) étaient deux fois plus importants en 2016 et 2017. La part des investisseurs chute au profit des accédants et les prix progressent, une évolution qui, compte tenu de l'offre, ne devrait pas s'inverser. Quant à la répartition géographique des ventes, elle a changé. En 2020, Mérignac, Villenave d'Ornon, Pessac et Bruges portaient une partie significative des ventes. En 2021, Bordeaux et Villenave d'Ornon se renforcent en termes de ventes et de mises en ventes. Nous pensions que 2021 allait être synonyme de reprise du marché en volume, comme dans les autres métropoles. Nous avons été surpris de constater que ce n'était pas le cas.

Le Bassin d'Arcachon est-il encore un marché pour le logement neuf?

Christophe Duportal: Avec très peu de mises de ventes mais toujours des ventes, ce marché est compliqué. Au 1er trimestre, il reste 73 logements à l'offre alors que le secteur a enregistré 61 ventes. En l'absence de rechargement de l'offre commerciale, il ne reste que deux mois de stock! L'augmentation des prix sur les chantiers en cours et sur de nouveaux appels d'offres peuvent avoir pour effet de repousser les mises en ventes. C'est sans parler de l'absence de volonté de certaines communes de bâtir.

Et Le Sud Aquitaine?

Christophe Duportal: Le Sud Landes et le Pays basque ont représenté 1 106 ventes en 2021, soit une baisse de 24 % par rapport à 2019, avec une prépondérance de l'agglomération Côte Basque-Adour. Là aussi, il y avait une attente de rebond, mais les mises en ventes ont reculé de 18 % par rapport à 2019, générant une situation de quasi-pénurie.



NOTRE PRIORITÉ CONSISTE À FAVORISER LE PARCOURS

Philippe Petiot Président de CINA, holding immobilière de Procivis Nouvelle-Aquitaine

Quels champs d'activités couvrez-vous?

Philippe Petiot : CINA gère tous les métiers du logement : constructeur de maison individuelle, promoteur et aménageur-lotisseur, dont un univers qui monte en puissance, celui de l'habitat social et de la production de logements dans le cadre du Bail Réel Solidaire dans le cadre de l'OFS créé par Procivis Nouvelle Aquitaine. Nous avons également une activité de services ainsi qu'une activité sur la recherche foncière.

Commençons par la maison individuelle : quel est votre positionnement dans le Sud-Ouest ?

Philippe Petiot: Avec 1 500 maisons individuelles en résidence principales livrées par an, nous avons une position de leader dans le Sud-Ouest. Grâce à Ariane Constructions, la marque verte du groupe, nous menons une démarche « Cradle-to-Cradle® », « du berceau au berceau », avec une réutilisation à l'infini des matériaux utilisés. Deux maisons sont en train d'être réalisées ainsi à Bordeaux. Nous avons évidemment pour priorité de donner la possibilité aux accédants de trouver des maisons à prix abordables, notamment avec CH Construction Horizontale et Maisons d'en France. Avec IGC, marque plus concurrentielle, nous intégrons de nombreuses innovations comme la qualité de l'air que l'on retrouve sur la maison témoin de Beychac-et-Caillau, près de Bordeaux. Toutes ces marques partagent les bureaux d'études, la centralisation des achats ou le SAV.

Quelle est l'approche en matière de promotion et d'aménagementlotissement ?

Philippe Petiot: Le pôle promotion regroupe SOVI, aménageur promoteur en libre, mais aussi Immobilière Sud Atlantique, lauréat de l'appel à projets de la Région « Bâtiment du futur » avec « Naturae » (Ambares-et-Lagrave), qui s'inscrit dans une démarche de construction frugale. Au sein de ce pôle, nous avons relancé l'offre en accession sociale (100 à 150 logements par an) et en locatif social avec l'Abri Familial. Cette dynamique est en lien avec l'OFS/BRS, qui compte déjà 60 à 70 logements en Gironde. Nous sommes également acquéreurs de patrimoines auprès de bailleurs sociaux qui réalisent des arbitrages au sein de leur parc.

Comment intervient la notion de service au sein de ces activités ?

Philippe Petiot : Les services sont représentés par Immo de France Aquitaine et, par exemple, les logements acquis auprès des bailleurs sociaux pourront être gérés par leurs soins. Je crois beaucoup à ce métier et nous gérons ainsi 10 000 logements à Bordeaux. La marque a une excellente réputation et cette activité permet de déployer un pôle transactions dans l'ancien.

Enfin, vous avez une activité, plus récente, de prospection foncière. Quel rôle joue-t-elle ?

Philippe Petiot: Antérieurement, nous disposions d'une structure qui travaillait pour IGC. Avec Foncière Procivis, il a été décidé de déployer cette activité au service de l'ensemble des marques: maisons individuelles et promotion peuvent ainsi bénéficier de l'anticipation des réserves foncières. La Foncière Procivis contribue à la constitution d'un patrimoine pour le groupe avec la capacité de créer des partenariats avec d'autres promoteurs. Tout l'intérêt est de pouvoir apporter aux autres entités du groupe.

Entre hausse des prix des matériaux et conflit en Ukraine, le contexte actuel vous inquiète-t-il ?

Philippe Petiot: Pour la première fois depuis 5 ans, nous observons depuis quelques semaines un resserrement de la demande sur l'ensemble de nos territoires. Entre le report de projet, la hausse des taux d'intérêts mais aussi le contrôle de l'endettement et le taux d'usure ou encore la hausse des prix, nous nous devions de réagir. Nous venons ainsi de créer un concept de maison hyper abordable, entre 70 000 et 80 000 €, avec un objectif: ne pas exclure du marché ceux qui se se situent dans le parcours résidentiel classique. ■

LES LAURÉATS DES PYRAMIDES D'ARGENT FPI NOUVELLE-AQUITAINE 2021

Retour en 2021, le 23 septembre et sur la traditionnelle soirée de remises des Pyramides d'Argent. Cette cérémonie des Pyramides d'Argent a été ouverte par le Président de la FPI Nouvelle Aquitaine Pierre Vital et le président du jury 2021 Philippe Madec.

La FPI NOUVELLE AQUITAINE a investi la mythique Faïencerie à Bordeaux le temps de la cérémonie de remise des Pyramides d'Argent et de sa soirée de gala le jeudi 23 septembre 2021.

Une véritable joie régnait en Maître pour de vraies retrouvailles après ces temps troublés par les confinements successifs. Cette cérémonie des pyramides d'Argent a été ouverte par le Président de la FPI Nouvelle Aquitaine Mr Pierre Vital, Stéphane Pfeiffer adjoint au Maire chargé du logement et de l'habitat et Philippe Madec en vidéo Président de cette 18ème édition.

Le jury de cette 18^{ème} édition s'était réuni au siège de la FPI Nouvelle Aquitaine durant de longues heures le 7 septembre dernier afin de procéder à l'attribution des récompenses si convoitées. Pour mémoire Mr Philippe Madec est architecte urbaniste pionnier de l'éco-responsabilité écrivain et inventeur de la frugalité heureuse.

Cette 18ème édition a permis aux sociétés de promotion immobilière de la Nouvelle Aquitaine de mettre en avant la qualité le savoir-faire l'esthétique la mixité sociale le « bien vivre » le logement économe et l'innovation technique 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 premier temps cette édition permettra aux lauréats de concourir au niveau national pour les Pyramides de Vermeil et d'Or lors du prochain Congrès National de la FPI et de la cérémonie des Pyramides d'Or.

Huit Pyramides au total ont été décernées pour récompenser les meilleures opérations dans leurs critères respectifs contre neuf les années précédentes la Pyramide des Premières Réalisations n'ayant pu être décernée faute de candidat. À noter une opération particulière située à Mayotte qui a fait l'objet d'un prix spécial du jury.

- Prix de L'innovation Industrielle :

 Quartus Résidentiel « Les Jardins d'Embruns »
 à Biganos Architecte : Joly et Loiret
- Prix de l'Immobilier d'Entreprise :
 Groupe Duval « Les 3 Tours » à Bordeaux
 Architecte : Patriarche
- Prix de La Mixité Urbaine :
 Aquipierre « Le Parc de la Séoube » à La
 Teste de Buch Architecte : Bulle Architecte
- Prix de la Conduite Responsable des Opérations : Id&al Group « Nouvel Air » à Bordeaux Architecte : Mathieu Pietuaud Letang
- Prix du Bâtiment Bas Carbone :

 Eiffage Immobilier « Echô » à Lagord
 Architectes : Poggi Architecture / DjuricTardio Architectes / Architectes Associés
- Prix du Grand Public : LP Promotion - « Résidence Léona » à Pessac B2D Architectes
- Grand Prix Régional :
 Groupe Duval « Les 3 Tours » à Bordeaux
 Architecte : Patriarche
- Prix Spécial du Jury : Eden Promotion « Le Jardin Maoré » à Mayotte Architecte Violaine Lietar



















DISPOSITIF « PINEL »,

INVESTISSEZ EN 2022!

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.





BORDEAUX CENTRE - WOODSTONE Appartements du 2 au 5 pièces avec loggia



MARTIGNAS-SUR-JALLE - RÉSIDENCE SYLVA Maisons 4 pièces avec jardin



PAREMPUYRE - LES VILLAS SÉRÉNITY Maisons 3 et 4 pièces avec jardin



VILLENAVE-D'ORNON - CONNECT Appartements 3 et 4 pièces avec terrasse

ICADESTORE

32, Allées de Boutaut 33000 Bordeaux icade-immobilier.com 05 62 17 00 04



(1) Prix valable selon les stocks disponibles au 20/06/2022 pour la maison 4 pièces n°008. (3) Prix valable selon les stocks disponibles au 20/06/2022 pour la maison 3 pièces n°05. (4) Prix valable selon les stocks disponibles au 20/06/2022 pour la maison 3 pièces n°05. (4) Prix valable selon les stocks disponibles au 20/06/2022 pour la maison 3 pièces n°05. (4) Prix valable selon les stocks disponibles au 20/06/2022 pour la particular pièces n°0804. 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. Appartements et terrasses/balcons vendus non meublés. Nombre et essence des arbres non contractuels... Juin 2022. *Artkom**. S C U T E N B E R C



Le plafonnement des ressources des locataires en € (baux 2021)						
	Localisation du logement					
Composition du foyer locataire	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			9,13		

Les platonds de loyer sont hors charges (loyer HC) et par metre carre (loyer par m²).







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 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

Le nu-propriétaire bénéficie de droits de donation réduits

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 amortissements 70 000 de recettes locatives.







« 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.





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 vingtquatre 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

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).

d'achèvement ou de remboursement.

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.



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 :



- 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 videordures, 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. 3^{ème}, 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.





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 × 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.





LA REMISE DES CLÉS

date de La 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 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 procèsverbal 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'està-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.



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.

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

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







Habituellement distingués en termes d'activité sur le marché du logement neuf, les départements des Landes et les Pyrénées-Atlantiques ont peu ou prou suivi en 2021 les mêmes tendances avec un risque de pénurie désormais pointé du doigt. Dans ce contexte, de nouveaux programmes émergent. Tour d'horizon.

« Contrairement à ce que nous pouvions attendre, 2021 n'a pas été l'année de la reprise ». Le constat posé par Christophe Duportal, président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest se base sur les observations quantifiables de l'activité des promoteurs sur le terrain. Avec 1106 ventes en 2021, le recul est de 1% par rapport à 2020, année particulière avec la crise sanitaire, mais de 24 % par rapport à 2019. Les mises en ventes reculent « depuis le recentrage du dispositif Pinel », de 10 % par

UN MARCHÉ À LA CROISÉE DES CHEMINS



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

Comment qualifieriez-vous le marché Sud Aquitaine ?

Pascal Thibaut: C'est un marché compliqué, qui se trouve à la croisée des chemins. Si la situation ne s'aggrave pas, elle ne s'arrange pas pour autant, avec les surcoûts conséquents liés aux travaux mais qui ne se répercutent pas immédiatement, les décalages de mise en œuvre des chantiers, mais aussi l'augmentation des taux d'intérêts et la pénurie de logements. Depuis deux mois, les prix semblent se stabiliser sur un plateau élevé, en moyenne de 5 000 €/m2. Dans la mesure où la partie des coûts de travaux ne dépend pas de nous, les prix de vente ne baisseront pas. Depuis deux ans, le marché se répartissait entre les investisseurs et les accédants, mais ces derniers sont aujourd'hui majoritaires avec un peu plus d'offre sur le rétro littoral. L'offre ne va pas se tarir, mais elle s'éloignera du littoral, qui ne doit pas pour autant être déserté par les propriétaires occupants, dont les accédants.

Quelles solutions déployer pour équilibrer l'offre de logements ?

Pascal Thibaut: La FPI travaille à la rédaction de chartes avec les pouvoirs publics pour diversifier cette offre, avec du logement libre à prix abordable, mais à condition d'y poser des garde-fous, à l'instar d'une clause antispéculative. Les pouvoirs publics sont de plus en plus réceptifs à l'idée de développer un créneau en accession libre pour répondre aux besoins de la classe moyenne. C'est un segment qui va se développer et c'est déjà le cas dans le département des Landes depuis février, ce qui annonce un changement de gouvernance. Nous y travaillons aussi dans le Pays basque avec les principales collectivités. À la FPI, nous sommes dans notre rôle en prônant le développement de l'accession abordable en réponse à la demande des élus, mais il convient aussi, et notamment dans ce secteur géographique, de limiter les effets locations de logements en Airbnb. Enfin, il convient de saluer les communes qui respectent leur quota de production de logements dans le cadre du PLH. C'est suffisamment rare pour le souligner.



rapport à 2020, tandis que l'offre, toujours en 2021, a, le mot n'est pas trop lourd, dévissé. En effet, le Sud Aquitaine n'a enregistré que 505 logements à l'offre, soit une baisse de quasiment un tiers des stocks par rapport à 2019 et quantifiés à « moins de 6 mois » au 4ème trimestre 2021. Le prix moyen à la vente s'est fixé, pour ce qui concerne le Sud Aquitaine, à 4 829 €/m² en 2021, soit + 1103€/ m² € sur 6 ans...et 398 €/m² supplémentaire en l'espace d'un an. Quant à l'offre, elle ne laisse pas présager une stabilisation des prix puisque celle-ci s'établit à 5 275 €/m² et a enregistré une hausse de 14 % sur un an et 40 % sur six ans. Même le marché de l'individuel aménagé se

retrouve dans une situation complexe, entre la poursuite des ventes (+ 5 % par rapport

... tandis que l'offre, toujours en 2021, a, le mot n'est pas trop lourd, dévissé...

à 2020) et la chute magistrale des mises en ventes (- 86 %). La conséquence est connue : les prix sont en augmentation, en lien avec la rareté de l'offre et la localisation des parcelles. Au 4ème trimestre

2021, les nouvelles ne sont pas plus rassurantes. Comme le souligne Christophe Duportal, « en promotion immobilière, les mises en vente chutent de 39 % par rapport au 4ème trimestre 2020 et les ventes au détail enregistrent une baisse de 23 % sur la même période ». Comme l'a décrit de son côté Anne Robart, vice-présidente de l'OISO, le 14 avril dernier au cours d'une conférence sur le Logement neuf en Sud Aquitaine, « Concernant promotion immobilière privée, 1 106 logements ont été produits en 2021 dont la moitié environ dans le BAB et soutenus principalement par trois grandes opérations sur Anglet et Bayonne. Les alimentations ne cessent de reculer, ce qui renforce la



LANCEMENT COMMERCIAL BAYONNE MARRACQ



- Quartier recherché
- Calme et intimité côté cour et cœur d'îlot

UNE ADRESSE EN VILLE, DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ



À moins de 100 m : Spar, Presse, Boulangerie, Médecin



Ligne 14 - arrêt "Marracq/Largenté" Lignes 46 et 52 - arrêt "Panorama" **Espace de vente** 68, avenue du 8 mai 1945 - 64100 Bayonne

Votre conseiller commercial Christophe RICHARD

06 49 28 65 47





PROMOTEUR DE VALEURS



www.aedifim.fr

Enquêtes Le Sud Aquitaine

pénurie et l'assèchement du stock ». Comme le souligne Pascal Thibaut (Aedifim), en charge de la FPI en Sud Aquitaine, « depuis deux ans, ces tendances (hausse des prix notamment) ont pour conséquence de rééquilibrer la part es accédants et des investisseurs. Aujourd'hui, nous serions même à 60 % d'accédants sur l'ensemble des ventes. Où se dirige cette catégorie d'acheteurs, en réalité assez diversifiée. Elle se dirige vers une offre plus présente sur le rétro littoral, mais il existe encore une catégorie de « tertio accédants » qui privilégie la

côte, même avec des prix particulièrement élevés. Le marché n'est pas prêt de s'enrayer malgré la baisse des ventes. Il y aura toujours une offre, mais plus éloignée des bassins d'emplois et du littoral qu'il ne faudrait pas déserter et où il convient de construire des équipements.



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

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, notamment dans le Pays basque et dans les Landes, de Biscarrosse à Hendaye. Nous sommes présents en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA et nous comptons environ 130 agréments par an en logement locatif social, avec un volume de 25 logements en accession sociale, orienté plus particulièrement sur la côte basque vers du Bail Réel Solidaire. Nous avons aussi produit avec notre filiale LIVIE du logement locatif intermédiaire dans les Landes. Notre volonté est de permettre

PROPOSER UNE OFFRE EN BRS, QUI NE SE SUBSTITUE PAS AU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

substituer à la part des LLS car tout le monde ne peut pas s'orienter vers ce type d'accession. Nous aurons toujours besoin de logement locatif ainsi que d'accession directe et complète suivant les clientèles et les territoires, nous pouvons apporter toutes les réponses! Parmi nos projets en cours et à venir pour les Landes, nous avons, en maîtrise d'ouvrage directe, un projet de 22 logements, dont 9 en BRS, et travaillons à Capbreton et Soustons. A Dax, nous portons un projet emblématique en Passerelle Jeunes, concept pour loger en priorité les jeunes travailleurs, étudiants et saisonniers. Cette opération, qui comprend 110 logements, dont 45 réalisé par Nexity, et d'autres pour une association, seront livrés en 2025. Cette offre est d'autant plus importante que Dax développe une filière post baccalauréat. Au Pays-basque, nous travaillons sur plusieurs projets, à la fois en LLS et en accession, à Saint-Pée-Sur-Nivelle et à Urrugne. Sur un marché où les prix sont très haussiers, cette production est évidemment bienvenue. Dans ce contexte, le Bail Réel Solidaire permettra, dans le cadre du parcours résidentiel de développer une offre à ceux qui ne peuvent pas accéder au marché libre, devenu trop cher pour la population locale.



C'est aussi là tout le sens de créer une offre en accession libre et abordable à laquelle les pouvoirs publics sont de plus en plus réceptifs ».

DES LOGEMENTS NEUFS DANS LES LANDES

Comme le souligne Sophie Kuntz, directrice Marketing et Communication de Seixo habitat, « Le marché immobilier des Landes et du Pays Basque présente de nombreuses particularités qui accentuent un marché en forte tension. La croissance démographique se concentre essentiellement en proximité du littoral et crée une demande très forte de locaux

qui se rapprochent des bassins d'emplois, et de nouveaux arrivants légitimement attirés par la qualité de vie. En face,

De nombreuses particularités qui accentuent un marché en forte tension

cependant, les réserves foncières sont limitées et la production de logement n'arrive pas à suivre ». À Bénesse-Maremne, Seixo Habitat lance prochainement un programme d'une dizaine de maisons en résidence principale ou en locatif. Seixo Habitat propose Villa Brana à Mimizan avec le 2 pièces à partir de 185 000 €, le 3 pièces à partir de 225 000 € et le 4 pièces à partir de 310 000 €. Toujours sur la commune, ID&AL Groupe livrera au 2ème trimestre 2024 le Clos de la Mayade en LMP/LMNP, avec possibilité de bénéficier du PTZ +.

Sise dans le quartier Robichon, proche d'un espace boisé, le programme, déjà bien avancé en termes de commercialisation, se compose de maisons de 4 pièces (à partir de 290 000 €)

Enquêtes Le Sud Aquitaine

en pleine propriété et d'appartements de 2 et 3pièces avec terrasse. C'est à Léon que Bouyques Immobilier propose La Cigalière, une résidence située en limite de ville et d'espaces boisés. Composé de deux bâtiments en R+1 et d'une dizaine de maisons, la livraison est attendue à partir du 1er trimestre 2024. À Soustons, Bouyques Immobilier livrera début 2024 la résidence Opale, une trentaine d'appartements, commercialisés à 4 000 €/m². À Saint-Paul-les-Dax, Seixo Habitat réalise la 2^{ème} tranche du Domaine de la Chênaie, avec l'appartement 2 pièces à partir de 159 000 €, le 3 pièces à partir de 205 000 €, le 4 pièces à partir de 239 000 € et la maison 4 pièces à partir de 240 000 €.

À Dax, Seixo Habitat réalise Ostaou Verda avec le 2 pièces à partir de 155 000 €, le 3 pièces à partir de 179 000 €, le 4 pièces à partir de 235 000 € et la maison 4 pièces à partir de 259 000 €.

De son côté, Bouygues Immobilier va déposer à Dax un permis de construire pour une opération mixte d'une trentaine de logements, dont 2/3 dans le secteur libre ainsi que 1 000 m² de bâtiment à vocation médicale. Comme le confirme Alain Dunoyé, Directeur Agence Côte Basque Landes Bouygues Immobilier, « La côte affichant des prix de plus en plus élevés, la demande tend à sortir de ces territoires. Et nous revenons sur des communes où nous étions présents il y a 7 ou 8 ans ». Le projet de Bouygues à Dax sera commercialisé au cours de l'été, à u prix moyen de 3 400 €/m², parking compris, pour une livraison attendue au 2ème semestre 2024. Nexity est aussi présent à Dax avec Link, 23 logement du studio au 5 pièces dans le centre, pour une livraison à partir du 3^{ème} trimestre 2024.

Cette fois-ci, c'est à Saint-Vincent-de-Tyrosse que Seixo Habitat commercialise (en copromotion avec Icade) L'Orée avec le 2 pièces





PATRIMOINE SA poursuit son développement au Pays-Basque et dans les Landes



Créée en 1932, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) PATRIMOINE gère un parc de plus de 20 000 lots implantés sur la Région Occitanie, logeant ainsi plus de 40 000 personnes. Depuis 2019, PATRIMOINE se développe sur la côte Atlantique, en particulier sur les Landes et les Pyrénées-Atlantiques, avec sa branche PATRIMOINE Atlantique et une coopérative dédiée à l'accession sociale

PATRIMOINE fait partie du groupe régional Midi Habitat, qui œuvre dans des domaines variés tels que la promotion immobilière, la commercialisation de logements, le métier d'aménageur et de lotisseur, l'accession à la propriété et les services à l'immobilier. Chaque année, L'objectif de Midi Habitat est de proposer un millier de logements adaptés à tous les parcours résidentiels et d'œuvrer dans l'accompagnement de ses clients vers ces logements. PATRIMOINE adhère aussi au Réseau Batigère, un réseau national qui fédère des ESH, Coopératives, Associations et Fondations autour du développement du logement abordable.







Enquêtes Le Sud Aquitaine

à partir de 199 000 €, le 3 pièces à partir de 260 000 € et le 4 pièces à partir de 295 000 €.

Bouygues Immobilier a obtenu un permis de construire au sein d'un projet d'écoquartier, qui à terme représentera 384 logements (dont des logements en accession sociale en BRS ainsi du locatif social) avec des maisons jumelées et des logements collectifs : Cette opération labellisée en Bâtiment Bepos et Biodivercity, précise Alain Dunoyé. En développant les mobilités douces, en privilégiant les matériaux biosourcés, en favorisant le lien sociétal (boulodrome, jardins potagers, etc.), nous voulons favoriser le vivre-ensemble ». Les premières livraisons sont attendue en 2025. À Tarnos, ID&AL Groupe a quasiment terminé la commercialisation de Mare Nostra, à 15 min des plages en vélo, dans un environnement verdoyant. Du 2 au 4 pièces, cette résidence est attendue au cours du 3ème trimestre 2023.

De nouveaux projets devraient voir le jour à l'instar de ceux de Seixo habitat, tels des lots à bâtir à Saubrigues, des appartements à St-Vincent-de-Tyrosse, des maisons à Bénesse-Maremne et des appartements dans le triangle d'or à Capbreton.

LE PAYS-BASQUE À LA RECHERCHE D'UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

C'est une constante, même lorsque l'activité est tendue,

même lorsque les prix flambent, même lors que les inquiétudes pointent en matière de production : le secteur de Bayonne et Anglet concentre une forte part de la production nouvelle de logements. Comme le souligne Pierre Vital, président de la FPI Nouvelle-Aquitaine, les prix ont tendance à repousser la demande vers les lignes arrières des Pyrénées-Atlantiques (mais des Landes) : « Au-delà de 8 000 €/m² sur une ligne qui va de Capbreton à Hendaye, un marché de report se met en place. Ce n'est pourtant pas satisfaisant pour des élus qui souhaitent conserver une part de l'offre dédiée aux accédants. Ainsi, poursuit Pierre Vital, la FPI collabore avec la ville de Bayonne en vue de définir le bon prix du logement abordable à l'échelle de la rue, à l'échelle de la parcelle. Dans tous les cas, nous préconisons

Le COL est justement présent à Bayonne, dans le cadre d'un projet d'habitat participatif sis au cœur du quartier Saint Esprit, à l'angle de la Rue Daniel Argote et la Rue du Général Bourbaki. Cette résidence de 34 logements (dont 29 vendus en accession sociale à la propriété) se découpera en 2 bâtiments, 3 entrées principales, construite sur un sous-sol proposant des places de parking classiques

l'application d'un dispositif

clair ».



Devenez propriétaire avec



CAVIGNAC

RÉSIDENCE MAGNOLIA

Maison pierre rénovée composée de 8 appartements T2 et T3, beaucoup de charme, 2 parkings par lot. Déficit foncier possible.

À partir de 253 000 €

CONTACT

Sophie: 06 12 55 14 27





PESSAC GAZINET

RÉSIDENCE MILLÉSIME

Dans petite résidence à taille humaine, appartements T4, jardins et stationnements. Bel emplacement. Livraison 2024.

À partir de 382 000 €

CONTACT

Sophie: 06 12 55 14 27

ASCAIN

RÉSIDENCE LES TERRASSES DE LA NIVELLE

Logements collectifs du T2 au T4. Superbe emplacement face à la Rhune. Quelques jardins et parkings en sous-sol.

Nous consulter pour le prix

CONTACT

Laurent: 06 64 35 60 92





ETAULIERS

DOMAINE MESSALA

Quartier Bois Bourrut, lotissement de 40 maisons individuelles T3 au T5 avec jardin et 2 parkings.

Nous consulter pour le prix

CONTACT

Sophie: 06 12 55 14 27





ou boxées. La livraison de la résidence est prévue pur le 1er trimestre 2024. De son côté Aedifim propose avec l'Ôrigine, dans le secteur très résidentiel du quartier Marracq, 20 logements (dont certains en accession) : le 3 pièces de 79,51 m² avec attique est commercialisé à partir de 645 000 €. Parmi les prestations la toiture en zinc, le garde-corps métallique avec vitrage opalescent, les panneaux brise-soleil en résille

métallique ou les menuiseries extérieures en aluminium gris anthracite indiquent le caractère de la résidence, qui sera livrée fin 2023. Aedifim est encore présent à Bayonne avec l'Hargousier, quartier Saint-Etienne, les trois bâtiments dans un parc. Le programme comprend 50 logements, à un prix moyen de 4 500 €/m² hors parking, pour une livraison à partir du 2ème trimestre 2024. Quelques logements abordables font

partie de cette nouvelle offre, à 3 500 €/m² hors parking, avec un lancement des travaux début 2023. Bouygues Immobilier, vient de lancer, quartier Arrousets, un nouveau programme de 58 logements (prix moyen de 4 000 €/m²) - dont 7 logements en BRS commercialisés par le bailleur social - pour une livraison à la mi 2025. À noter l'implantation d'ID&AL Groupe sur l'ensemble de ce territoire, avec notamment

Aedifim est aussi présent à Anglet avec Corisande, avec tout proche, le golf entre entre pinède et littoral. Les 62 logements (le 2 pièces de 40,72 m² est par exemple commercialisé à partir de 280 000 €) seront livrés fin 2023.

Bouygues Immobilier réalise à Anglet l'opération Grand Bos, 130 logements. Sur les 9 logements encore en commercialisation, à un prix moyen de 5 500 €/m², parking compris. Un effort particulier a été entreprise pour conserver de la plaine terre. Le promoteur compte aussi deux permis de construire à l'instruction sur Bayonne pour de petites opérations, de moins de 10 logements. Non loin de Bayonne, Sefiso Atlantique réalise les travaux de Jardins d'Ahurti, 2 bâtiments en R+1 regroupant 21 logements, avec le 2 pièces partir de 126 000 € et le 3 pièces à partir de 159 000 €.

À Bidart, Aedifim lancera début septembre Source Royale, 40 logements à un prix moyen de 6000 à 7000 €/m², avec quelques logements abordables, à un prix moyen de 4 500 €/m² (sous conditions de plafonds de revenus et avec des

clauses anti spéculatives). Le démarrage des travaux est prévu au cours du 1^{er} trimestre 2023. Toujours à Bidart, Kaufman & Broad livrera au 3^{ème} trimestre 2023 la résidence Villa Maïka, du 2 au 4 pièces, de 43 à 120 m² habitables, à 10 min des plages d'Erretegia et des 100 marches.

Seixo Habitat travaille actuellement sur de nouveaux projets dans le Pays Basque : des appartements à Lahonce et une résidence de standing à Biarritz.

En arrière littoral, Nexity termine la commercialisation de Balaguera, 13 lots et 4 terrains à bâtir, à deux pas du centre ville de Nay, non loin de Pau, pour une livraison au 4ème trimestre 2023. Sans nécessairement être actuellement présents, des acteurs de la promotion immobilière étudient les possibilités d'étoffer l'offre de logements neufs sur ces territoires à l'instar de Sogeprom qui pourrait réaliser des projets à Bayonne et Pau. Les opérateurs en accession sociale tels Patrimoine Atlantique, mais aussi, bien-sûr le COL.





PAU, UN TERRITOIRE EN PLEIN RENOUVELLEMENT

« Pau appartient à la famille des villes nées au contacts des Pyrénées et du Bassin d'Aquitaine »*.

Longtemps à l'écart du marché du logement neuf, Pau, sous la convergence de multiples facteurs, fait parler d'elle. En quelques années, la demande s'est transformée, toutes proportions gardées.

Comme l'analyse l'Observatoire Immobilier du sud-Ouest (OISO), l'activité de l'agglomération paloise a connu un recul « depuis le recentrage du dispositif Pinel et en raison d'une faible reprise de l'alimentation des stocks en 2021 » Au 4ème trimestre 2021, le marché semble dynamique pour l'agglomération avec 29 mises en vente et 13 ventes, contre seulement 1 vente au 4ème trimestre 2020. Comme le souligne l'OISO, le marché est quasiment exclusivement

porté par les propriétaires-occupants » et l'offre commerciale passe à 96 lots, soit une progression de 45 % par rapport à 2020, ce qui pourrait indiquer une limite d'élasticité de ce marché. Quant aux prix de vente, ils progressent fortement par rapport à la même période de l'an dernier, avec une moyenne à 2 842 €/m² tandis que l'offre signe un retrait de 1 %, sur la même période, à 3 044 €/m². À noter que, si au cours du 4^{ème} trimestre, les ventes se sont concentrées exclusivement sur Pau, il convient de ne pas laisser de côté Lons qui représente également une commune attractive. Comme l'explique Pascal Thibaut, Président d'Aedifim, il importe de prendre en compte plusieurs facteurs dont l'implantation de nouveaux services : « L'une de nos diversifications porte, depuis deux ans, sur les pôles de santé, avec l'élaboration de projets sur mesure, dans le secteur privé.

^{*}Caput Jean. L'évolution géographique d'une petite capitale régionale : Pau. In: Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest, tome 18-19, fascicule 3-4, 1947. pp. 133-152.



DÉCOUVREZ NOS PROGRAMMES IMMOBILIERS

AU PAYS BASQUE ET DANS LE BÉARN



41

Appartements de standing du 2 au 4 pièces

94

Au coeur d'un parc boisé exceptionnel





Appartements de standing du 2 au 5 pièces

Situation idéale en centre-ville



ij

Appartements du studio au 4 pièces

Balcons, loggias ou terrasses





Appartements du studio au 4 pièces



À 10 min à pied du centre historique

ESPACE DE VENTE 97, rue Lamouly à Anglet



05 59 29 07 95 prix d'un appel local depuis un poste fixe

Enquêtes Pau, un territoire en plein renouvellement

À Lons, répondant à l'impulsion de la Loi Santé de 2022, nous avons répondu à une demande d'implantation de 3 000 m² regroupant différents plateaux (kinésithérapeute, dentistes. etc.), afin proposer un chemin santé pour les locaux. Nous intervenons à la demande de la commune ou d'acteurs privés que ce soit à long, mais aussi à Saint-Pierred'Irube ». La commune a, de son côté, oeuvré à imaginer son projet urbain à l'horizon 2030. Parmi les projets, on peut citer le nouveau quartier Rives du Gave, au cœur de l'agglomération, adossé au centre historique et ouvert sur les bords du Gave.

L'Agglomération y prévoit la construction d'un ensemble urbain et paysager, dédié l'économie créative et collaborative, aux loisirs et à l'artisanat (avec la reconversion de la Halle Sernam) ainsi que la création, inspiré d'un projet centenaire, d'un lac d'eau. Avec Université-Technopole, entre Hélioparc, qui héberge des entreprises innovantes et des laboratoires de recherche. et le campus universitaire, ce pôle est destiné à apporter une nouvelle dynamique universitaire dans le cadre d'une intégration urbaine, avec la création d'activités tertiaires, universitaires et résidentielles ainsi que la mise en place de mobilités

douces. Avec l'éco-quartier du Stade du Hameau. Pau se donne les moyens de valoriser 30 hectares disponibles à l'Est de la ville afin de « créer et développer un nouveau modèle d'habitation » et accueillir la demande née de la croissance démographique paloise. Avec le quartier Saragosse, dont les travaux sont étalés jusqu'en 2024, la transformation de quartier très ancré dans l'histoire paloise se veut « exemplaire » pour devenir un « lieu de vie, offrant de nouvelles activités et une offre de logements diversifiée », avec une place privilégiée aux déplacements doux.





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-sales d'Arès-Lège, les Cabanes tchanquées de l'île aux Oiseaux et ses interminables langues de plage. Pour qui cherche à s'installer sur le territoire du bassin d'Arcachon, la situation doit cependant rendre lucide : « Après une légère reprise d'activité au

précédent trimestre, le secteur du Bassin d'Arcachon connaît nouveau une situation compliquée : aucune mise en vente au 4ème trimestre 2021 et seulement 39 ventes, réduisant de fait une offre commerciale déjà relativement appauvrie », souligne l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest, qui souligne que la baisse des ventes est de 33 % par rapport à la même période en 2020. Constat complémentaire porté par l'OISO : les propriétaires occupants sont majoritaires, ce qui n'est pas tout à fait une spécificité du d'Arcachon, mais, comme ailleurs, dans un contexte de pénurie, les prix moyens de vente progressent de 4 %, s'établissant à 4416 €/m² tandis que le prix moyen de l'offre suit une ascension plus forte à +7 %, soit un prix moyen de 4741 €/m². Pour les acteurs du marché, cette situation est bien évidemment confirmé : « Un marché avec très peu de mises en ventes et toujours une activité rend la situation compliquée, analyse Christophe Duportal, Président de l'OISO. Avec 73 logements en stock et 61 ventes au 1er trimestre 2022, ce que l'on nomme la recharge d'offre commerciale est insuffisante ». La situation s'est aggravée avec des arrêtés de carence prises par la préfecture en 2021 envers trois communes, Arcachon, La Teste-de-Buch et Gujan-Mestras, en fonction de leur production

...la baisse des ventes est de 33 % par rapport à la même période en 2020

des logements sociaux, qui ont dû reprogrammer un certain nombre d'opérations, accentuant la pénurie existante. Quant aux prix, si l'on dépasse la moyenne du territoire, certains sommets donnent le vertige: 7 837 €/m² sur La Teste (parking inclus), 5 253 € à Arès et 8 700 €/m² à Arcachon qui compte la moitié des ventes sur le secteur. Comme le rappelle Pierre Vital, président FPI Nouvelle Aquitaine, « l'une des explications de cette situation tient aux nombreuses contraintes liées à trouver du foncier dans ce secteur ».

DE (RARES) LOGEMENTS SUR LE BASSIN

La maison individuelle absente du Bassin d'Arcachon ? Johan Vidal, directeur régional de Demeures d'Aquitaine n'est pas de cet avis : « Nous sommes présents sur le Bassin d'Arcachon, à Gujan-Mestras, Salles, Mios, Belin-Béliet grâce à un partenariat de terrain mené avec les lotisseurs, aménageurs,

agents immobiliers ou marchands de bien ». Qu'en est-il en matière de logements neufs ? À Arcachon, Kaufman & Broad livrera Villa des Arts au 4ème trimestre 2023 et propose les dernières opportunités de cette opération composée de seulement sept 4 et 5 pièces, avec des surfaces allant jusque'à 164 m².

ID&AL Groupe vient de lancer la commercialisation de 25 Degrés à Andernos-les-Bains. Situé à à 5 min de la plage du Mauret, dans un environnement qualifié de « calme », ce projet comprend des logements du 2 au 4 pièces, à partir de 310 000 €, pour une livraison prévue au 4ème trimestre 2024. Aquipierre est aussi présent sur cette commune avec Le parc d'Eusèbe, livré au cours du 1er trimestre 2023.

À Arès, Aquipierre livrera au cours du 4^{ème} trimestre 2023 la résidence Méréa, sur l'avenue du port. Cette résidence comprend seulement 12 appartements, du studio au 4 pièces. À Biganos, la ville a lancé, depuis 2015, un ambitieux projet sur une ZAC de 14,5 ha, baptisée Nouvelle R, à la fois dans une démarche participative et de « régénération ». Sise dans le quartier Facture, dont le passé industriel l'a quasiment segmenté du reste de cette commune, la Zac Centre-ville dont l'aménageur désigné est Aquitanis, se développe autour de quatre axes : offrir logements diversifiés des (individuels groupés, semi-



collectifs, collectifs) intégrés au patrimoine urbain et paysager, accompagner les transformations urbaines avec la réalisation d'une place et d'activités, développer le cheminement piéton et cycliste, renforcer l'attractivité du centre-ville. L'une des grandes particularités de cette démarche consiste en une approche éco-responsable et innovante comme l'expérimentation - avec Re-Bigre- de matériaux naturels comme l'argile, le bois de Pin des Landes, les fibres végétales, associés à des dispositifs performants tels les moucharabiehs, le mur Trombe, etc.. La deuxième phase concerne, jusqu'en 2022, la réalisation de la 2ème tranche d'infrastructures publiques, d'îlots d'habitation, de commerces, d'activités et de services. De 2022 à 2025, ce sera la 3ème et dernière phase avec la réalisation d'infrastructures publiques, des îlots d'habitation, des commerces, services et équipements de loisirs. Axanis, filiale d'Aquitanis est chargée d'y développer l'offre en accession sociale. C'est le cas avec Néo Vita,

des terrains et maisons à la vente en CCMI à partir de 332 900 €. Une gamme de 5 modèles (1 e plain pied et 4 à étage) du T3 au T5 est ainsi proposée. L'une des grandes particularités de ces maisons est leur capacité à être modulable, rendant possible l'évolution et l'adaptation de la configuration de la famille et des modes de vie. De plus, L'écoresponsabilité est au centre de ce projet avec des maisons en matériaux biosourcés, bioclimatiques et avec ossature bois. Plus globalement, de nombreux acteurs s'interrogent pour intégrer dans un futur proche une offre en Bail réel Solidaire avaient de répondre aux besoins en accession sociale.





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.

Longtemps l'un des dispositifs les plus appréciés de l'accession sociale en faveur des ménages modestes, le Prêt Social Location-Accession, (PSLA) est progressivement supplanté par le Bail réel Solidaire (BRS). Cependant, il convient de ne pas le jeter aux oubliettes car une partie de l'offre est encore proposé dans ce cadre. Il

possède 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

LES LOGEMENTS EN BRS SOLUBILISENT LES CANDIDATS À L'ACCESSION



Imed Robbana
Directeur général du
Comité Ouvrier du
Logement

L'activité du COL est basée autour de trois métiers : propriété et bailleur social (avec 2 200 logements développement s'est diversifié géographiquement sur l'agglomération paloise et, en accession sociale et abordable à la propriété, sur l'aire bordelaise. L'année 2021 a été satisfaisante et il ne faudrait pas que la très forte inflation du coût des matériaux de construction rende la situation intenable, au point de reporter, voire d'annuler la sortie d'opérations. En matière d'accession sociale, l'année nous a en OFS/BRS. Le COL a été l'un des premiers France ! Le BRS est une révolution en France, où l'acquéreur accepte de ne pas être propriétaire du sol. Par rapport au PSLA, le même logement en BRS exemple, nous livrons à Nérigean un programme qui permet à la fois d'éviter la spéculation tout en parc de l'accession. Si le projet avait été monté dans le cadre du PSLA, un ménage gagnant 2 200 € de revenus n'aurait pas pu acheter un T3. Pour un T4, il y a 950 € d'écart de solubilisation entre le PSLA et le BRS! Le BRS permet de maintenir possible l'accession sociale entre 1 et 3 SMIC.

En secteur tendu ou moins tendu, en maison comme en appartement, le BRS gagne du terrain. Nous nous observons déjà les premières reventes et les propriétaires peuvent faire une plus-value basée sur le prix d'achat du logement, l'embellissement (avec justificatifs) et la prise en compte de l'indice du coût de la construction. En restant 10 ans dans son logement, l'acquéreur en BRS amortit non seulement son prêt, mais il peut se projeter dans une autre BRS. Nous sommes une coopérative très attachée à l'intérêt général et nous travaillons beaucoup avec un volume de 350 logements par an et 500 par an d'ici 2027, dont : 250 au Pays Basque (dont 150 en BRS et 100 logements locatifs), 50 BRS à Pau, 100 le rendez-vous de la RE 2020, nous préconisons d'atteindre le seuil de 2025 et souhaitons que les pouvoirs publics mettent en place une prime bas carbone d'environ 20 000 € afin de booster les



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.

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	13,82	10,62	9,15	8,78	8,14
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Plafonds de prix (Hors TVA)	5096	3 861	3092	2 699	2 360
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/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	33 400 €	25 318 €
2	46 759 €	33 761 €
3	53 444 €	39 052 €
4	60 788 €	43 273 €
5 et plus	69 340 €	47 482 €

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. Par ailleurs, les logements en PSLA rentrent dans le champ de la TVA à 5,5 % p(lorsque la levée d'option est effectuée) et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties est appliquée pendant 15 ans à compter de l'année suivant l'achèvement du logement.



UNE OFFRE DE LOGEMENTS PSLA EN AQUITAINE

Même si le dispositif OFS/BRS se développe de plus en plus, une petite partie de l'offre en accession sociale reste proposée dans le cadre du PSLA, avec un réel succès. 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. En 2021, Domofrance a permis à 53 ménages sous plafond PSLA de réaliser leur projet d'accession sur la Métropole bordelaise. Le programme Canopée Saint-Germain, à Bordeaux, où ExterrA propose des logements du 2 au 4 pièces, à partir de 177 00 €, fait partie de l'offre PSLA. Quant à Soïkos Accession, il propose 6 logements individuels en PSLA à Mérignac avec Robinson III, à partir de 225 300 € TTC, stationnement compris. Dans le Sud Aquitaine, la Coopérative d'Habitations propose au Boucau les derniers lots de la résidence Artéan, résidence livrée, à

10 min de la plage, à partir de 157 000 €. De son côté Axanis réalise sur la commune de Castets, Les Résidences du Parc de Galan, autour d'un cœur d'ilot paysagé aménagé et y commercialise le dernier lot, un 3 pièces à partir de 153 00 €. De son côté Procivis propose Les Allées de Capdeville, à St-Martin de Seignanx, 6 logements en rez-de-jardin et 1er étage, en 3 à 4 pièces avec 2 places de parking privatives, à partir de 179 670 pour le 3 pièces et 219 000 € pour le 4 pièces.





Pour lutter contre la flambée du prix du foncier, un outil lancé il y a quelques années, l'OFS/BRS, se substitue quasiment au PSLA (location accession) en proposant un dispositif d'accession original 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,



Isabelle Roudil Directrice générale

PERMETTRE AUX MÉNAGES MODESTES D'ACCÉDER AU LOGEMENT

Depuis toujours, Axanis fait de la qualité de vie au sein de l'habitat le cœur de son acti-vité. En 2022, 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 2022, à Biganos, dans un centre-ville réinventé, Axanis continue de commercialiser des terrains et innover, via le contrat de construction de maison individuelle, en proposant aux acquéreurs de construire leur pavillon. A 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. Du T2 au T5, les surfaces seront généreuses de 48 à 98 m² environ! Plus au sud-est, à Mazeres-Lezons, près de Pau, la commercialisation de maisons individuelles et d'appartements continuent en accession sociale à la propriété grâce à un partenariat avec les coopératives Tequio et CISN.

Dans la métropole bordelaise, l'année 2022, devrait voir le lancement commercial de plusieurs opérations à Lormont, Floirac, le Haillan ou encore dans le quartier de Bastide-Niel à Bordeaux.

Axanis est aussi très engagée dans la production d'opérations en bail réel solidaire (BRS). 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. Des logements seront commercialisés sous ce mode d'accession en 2022 à Bordeaux, au Haillan et à Biscarosse.

Conformément à nos objectifs et à notre vocation, nous avons livré en février 2022, une opération d'habitat participatif à Bordeaux de 12 logements. Deux autres opéra-tions d'habitat participatif sont en cours de construction à Mérignac et à 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 2022 les deux résidences Les Esteyous et Les petits ruisseaux 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 àla 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 BRS peut concerner un bâti existant à construire ou à réhabiliter.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Le bail réel solidaire (BRS) est concluentre 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



IL IMPORTE D'ACCOMPAGNER LES ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT EN BRS



Christine Monnier
Directrice adjointe gestion
locative et stratégie
patrimoniale Mésolia

Aquitaine et en Occitanie, le groupe Soïkos a créé, en 2022, Soïkos Accession, une filiale dédiée à la commercialisation de l'offre d'accession sociale à la propriété. Soïkos accession est l'une des structures qui forment le socle du Groupe, notamment composé du Toit Girondin (Société coopérative de production HLM, aménageur et producteur de logements location-accession (PSLA), de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de vente HLM et, enfin, du Bail d'un accompagnement, que ce soit pour monter son dossier, signer le contrat, suivre les avancées de la construction, jusqu'à la remise des clés. Avec le programme Petit Bruges, sur la commune de Bruges, nous réalisons la 1ère opération en accession via comprend 39 appartements du 2 au 4-pièces ainsi que quelques maisons de ville. En isolant la valeur foncière de l'acquisition des murs, le BRS permet marché. Sis en zone tendu, ce programme propose des 2 pièces de 47 à 55 m² de surface habitable, à comprise dans le prix, ainsi qu'une redevance mensuelle à l'OFS, fixée pour ce programme à 90 cts

d'euros du m2 habitable mensuel. Cette première opération en BRS pour le groupe Soïkos a vocation à être vendue en résidence principale à destination d'un public disposant de revenus modestes. Le BRS est un système compliqué à appréhender, sur des questions d'acquisition, de revente ou d'héritage, d'où la nécessité d'un accompagnement des acquéreurs par le groupe Soïkos tout au long de la chaîne, même dans la gestion à long terme, dans la mesure où ces logements ont vocation à rester durablement solidaires. Même si nous pensons que le dispositif BRS sera désormais le plus utilisé sur les secteurs métropolitains, nous ne fermons pas pour autant la porte à d'autres dispositifs, à l'instar de Robinson III, sur la commune de Mérignac, qui concerne 6 logements individuels via le PSLA (location-accession), du 3 au 5-pièces à partir de 225 300 € TTC, stationnement compris.





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.

PROJETS EN BRS

De nombreux acteurs du logement optent désormais pour le BRS en Gironde, Dans les Landes et Pays Basque. 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. Le BRS présente de nombreux atouts face au PSLA, comme l'explique Imed Robbana, Directeur général du COL: « Aujourd'hui, un programme en PSLA exige 30 % de commercialisation pour démarrer le chantier, un an et demi de chantier et un an de plus pour

lever l'option, dans un contexte où il est difficile de se projeter sur les taux d'intérêts du marché dans 3 ans ! Dans ce contexte, le BRS participe à la solvabilisation des acheteurs et au maintien d'une offre en accession sociale ». C'est, par exemple, le cas à Nérigean sur un projet d'habitat participatif mais les prévisions du COL montrent sa volonté de développer encore plus cette solution en accession sociale, avec, entre autres, 150 BRS par an annoncés au Pays Basque. Le groupe Soïkos (Toits Girondin, Mésolia, Soïkos accession) réalise sa première opération en accession BRS sur la commune de Bruges avec Petit Bruges, 39 logements du 2 au 4 pièces pour les appartements ainsi que quelques maisons. Dans cette « zone tendue », le 2 pièces, de 47 à 55 m² de surface habitable, est proposé à 124 000 € TTC, stationnement compris, avec une redevance mensuelle de 90 cts d'€ par m2habitable. De son côté Patrimoine Atlantique, réalise plusieurs opérations dont une partie en BRS : c'est le cas à Benesse Maremne pour 9 logements mais aussi à Souston ou encore à Saint-Pée-sur-Nivelle et Urugne. Domofrance va réaliser dans les 4 prochaines année un millier de logements en BRS avec Aquitanis sur Bastide Niel. A noter, enfin, la commercialisation de 7 logements en BRS dans le quartier Arrousets, à Bayonne, au sein d'un nouveau programme de Bouygues Immobilier.



FLOIRAC

RÉSIDENCE CARDINAL

TRÈS BONNE SITUATION AU CALME **PROCHE BORDEAUX**



APPARTEMENTS DU T2 AU T5





Engagés à vos côtés



PLUS D'INFORMATIONS 05 56 99 97 97









PASSEPORT 1^{ER} LOGEMENT LA RANÇON DU SUCCÈS

Le Passeport 1^{er} Logement est une aide de la ville de Bordeaux de 3 000 € à 6 000 € en fonction du nombre de personnes occupant le futur logement. Pour l'année 2022, les aides sont déjà épuisées.

Le Passeport 1^{er} 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 1 er 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
	3 000 €
3	4 000 €
	5 000 €
5 et plus	6 000 €



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.

LES LOGEMENTS CONCERNÉS

Le Passeport 1^{er} 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 HI M.

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 :

* Pour tout renseignement complémentaire : DEVENIRPROPRIETAIRE@BORDEAUX-METROPOLE.FR

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.

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

BORDEAUX ET LES PROMOTEURS PLAFONNENT LEUR PRIX

Afin de faciliter l'accession à la propriété, la Ville de Bordeaux s'est engagée au côté des bailleurs et des promoteurs pour qu'ils produisent des logements neufs sur Bordeaux à des prix de vente plafonnés.

logements finis à 3000 €/m²
 SHAB TTC, hors stationnement, avec la possibilité de comptabiliser également dans le prix de vente les surfaces annexes, comprises

Bordeaux

dans la surface utile (balcons, celliers...) supérieures ou égales à 6 m², à hauteur de 50 % et dans la limite de 9 m²

• logements non finis à 2250 €/m² SHAB TTC pour les logements à hauteur simple, hors stationnement, et 2550 €/m² SHAB TTC, hors stationnement.

Ce sont les logements labellisés. Nous vous invitons à contacter les bailleurs et

promoteurs afin de vérifier si des logements correspondants à vos critères de recherche sont labellisés.

L'achat d'un logement labellisé permet aux primo-accédants (Plafonds de ressources PTZ), sous conditions de déposer son plan de financement auprès d'une banque partenaire (CIC, Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, Crédit Mutuel du Sud-Ouest), de bénéficier du Prêt 0% de Bordeaux Métropole.

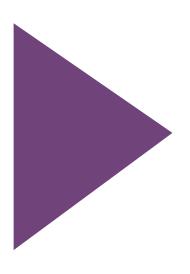
VILLE DE BORDEAUX (OPÉRATIONS LABELLISÉES PRÊT 0 % BORDEAUX MÉTROPOLE ET PASSEPORT 1ER LOGEMENT) MONTEUR D'OPÉRATION COMMUNE **PROGRAMME** ADRESSE Bordeaux Nobel Rue Léon Jouhaux Bordeaux Bouygues Immobilier les Attiques de Brienne Quai de Paludate Les Nouveaux Constructeurs Nexity Georges V Aquitaine Bordeaux Bordoriva Quai Deschamps Quartier Armagnac Bordeaux Les Jardins de Nartia Zac St Jean Belcier Bordeaux Bouygues Immobilier Le Jardin Suspendu 102, quai de Brazza Le Col Bordeaux 108, quai de Brazza Bordeaux 18, quai de Queyries Square St Louis cours Louis Farque Parenthese

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

Andamio

Avenue Laroque





2 PAGES POUR QUE VOUS À PRIX MAÎTRISÉS QUI VOU

N'HÉSITEZ PAS À VOUS RENDRE ÉGALEI DU 23 AU 25 SEPTEMBRE 2022 ET CONS

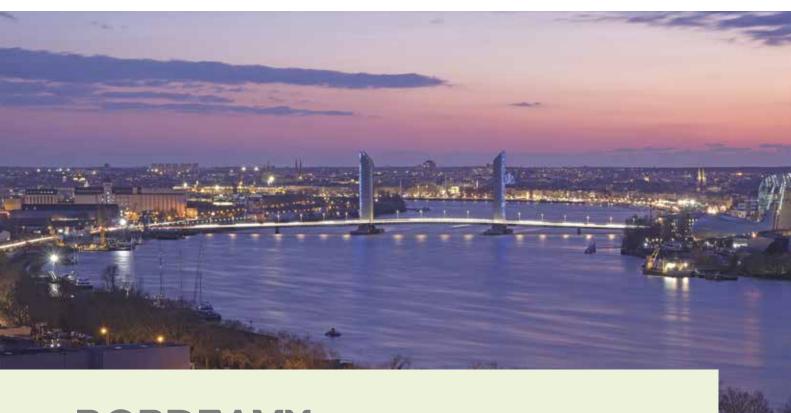
,

NOTIEZ LES OPÉRATIONS JS INTÉRESSENT.

MENT AU SALON DU LOGEMENT NEUF ULTEZ LES EXPOSANTS.



	_
	-
	·····



BORDEAUX ENTRE DE PLAIN-PIED DANS L'ÈRE DE LA FRUGALITÉ

En l'espace de deux ans, Bordeaux a transformé l'esprit et la nature des projets en matière d'habitat. Le lancement du Label Bâtiment Frugal Bordelais a fait converger les acteurs du logement vers une démarche de transition écologique et sociétale.

« Le temps presse. L'alarme sonne de tout côté. (...) Nous savons nous passer des matériaux qui gaspillent les ressources. La construction en bois, longtemps limitée aux maisons individuelles, est mise en oeuvre à présent pour des équipements publics d'envergure et des habitations collectives de plus de 20 étages. Les isolants

biosourcés, marginaux il y a peu (...) progressent de 10 % chaque année. La terre crue, matière de nos patrimoines, sort du purgatoire dans lequel le XXème siècle l'avait plongée. Toutes ces avancées consolident le développement de filières et de savoir-faire locaux à l'échelle des territoires ». Cet extrait du Manifeste pour une frugalité heureuse,

rédigés par les architectes Dominique Gauzin-Müller et Philippe Madec et l'ingénieur Alain Bornarel, publié en 2018, a rencontré un écho on ne peut plus concret à Bordeaux. La ville à l'initiative du Label Bâtiment Frugal Bordelais s'est bel et bien nourri de ce courant qui monte. La ville de Bordeaux a réalisé avec Tribu et l'atelier d'ingénierie



Stéphane Sermadiras directeur Sogeprom Nouvelle Aquitaine

NOUS METTRE AU SERVICE DE L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

Fort de nos 50 ans d'existence, nous avons su engager un mouvement alliant un contexte général, avec par exemple la Loi Climat et résilience, à la nécessité de reconstruire la ville sur la ville. Nous menons un vrai travail de fond sur une approche environnemental responsable de l'immobilier en participant activement à la réalisation d'une nouvelle génération de bâtiments, comme le village des médias des Jeux-Olympiques, avec des contraintes au moins aussi exigeants que le Label Bâtiment frugal bordelais. Nous regardons ces démarches locales avec un oeil particulièrement favorable. Il s'agit d'inciter au niveau national au développement de filières locales capables de répondre à ces enjeux mais aussi de réunir l'ensemble des acteurs de cette chaîne de valeurs dans le cadre d'un travail en conception. Cette intelligence collective au service d'un projet passe par un changement d'approche. Nous allons passer d'un schéma jusqu'ici vertical à un mode projet, plus horizontal. Chez Sogeprom, nous nous appuyons sur un réseau d'agences qui permet de capitaliser l'ensemble des expériences du groupe et nous donne une capacité à être en pointe sur ces sujets.

environnementale 180 degrés un référentiel frugal avec un constat de départ : « les bâtiments que l'on construit aujourd'hui à Bordeaux ressemblent comme deux aouttes d'eau à ceux construits à Lille, Marseille ou dans n'importe quelle ville de l'Hexagone. Dans ces projets, l'adaptation du bâti au climat n'est pas primordiale puisqu'il y a des machines pour recréer artificiellement le climat à l'intérieur. Le recours aux filières locales de matériaux n'a pas d'importance puisqu'on a avec le béton le matériau

miracle adapté à toute situation ». Contextualiser, adapter au local, c'est l'esprit du frugal avant même de penser systèmes énergétiques, c'est « faire rentrer la lumière ou la ventilation naturelle, sa capacité à valoriser les apports solaires ou au contraire à s'en protéger ». Le Label bâtiment frugal bordelais reprend les trois grands enjeux de la frugalité : « faire mieux moins. bienveillance avec le territoire d'accueil, adaptation au contexte de demain ». Le Label est aussi l'acceptation de prendre en

compte l'attendu et de laisser la place à l'inattendu. Il en va ainsi de l'évolution climatique en fonction de laquelle l'anticipation est de mise : « adapter le plan de canopée et anticiper les (futures) espèces adaptées au climat de Bordeaux dans 50 ans ». étaient juin 2022. organisées à Bordeaux les 3èmes rencontres Frugalité, inscrivant la ville parmi les territoires pionniers, inscrits dans une démarche qui, si elle était banalisée et adaptée, serait finalement une excellente nouvelle. Organiser

à Bordeaux les dialogues de la frugalité met en lumière ce que Louis-Bernard Blanc, Adjoint au maire chargé de l'urbanisme résilient de Bordeaux, appelle « ces nouvelles règles sur les façons de faire la ville ». Désormais complètement opérationnelle, le label oblige les acteurs à être vertueux, de surcroît dans un environnement réglementaire transformé par la Loi Climat et résilience avec, parmi les mesures, le cadre relatif au Zéro artificialisation nette et à son pendant, celui de « renaturer des terres artificialisées, processus complexe et coûteux, qui suppose de déconstruire, de dépolluer, de désimperméabiliser puis de (re)construire des « technosols », comme l'indique France Stratégie dans son rapport « Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ? ».

Imed RobbanaDirecteur général du COL

DÉCARBONER NOTRE OUTIL DE PRODUCTION

Je me bats depuis des années pour développer les économies d'énergie. Pour tout euro investi les accédants ou les locataires de nos logements les récupèrent en économies d'énergie, ce qui, désormais, est fondamental. Le changement climatique nous oblige à booster la transformation de notre outil de production pour le décarbonater. Ce serait une erreur stratégique de prendre du retard dans ce domaine. Certes, la RE 2020 va loin, mais je préconise d'atteindre directement le seuil de 2025 et je milite pour une prime bas carbone. Pourquoi les accédants paieraient plus cher une construction en bois, en paille ou en terre crue qu'en parpaing ? Il serait injuste de ne pas les accompagner et de les exclure de cet enjeu ? Une prime bas carbone par logement pour accompagner les accédants sociaux éligibles au niveau 1 ou 2 du PTZ serait une excellente mesure et aurait l'avantage de stimuler les filières concernées. Le Comité Ouvrier du Logement n'oublie pas d'où il vient. Il est urgent de sauver la planète et ses habitants, sans quoi nous allons mettre en tension l'ensemble de la société.

L'ENGAGEMENT DES ACTEURS DU LOGEMENT

Parmi les acteurs à la pointe du Label Bâtiment frugal bordelais, la ville de Bordeaux a trouvé la FPI Nouvelle-Aquitaine en la personne de son président, Pierre Vital : « L'un des thèmes les plus importants de notre époque et lié à notre secteur est la capacité à construire la ville sur la ville, notamment à travers le Z.A.N., ce qui nécessite d'arriver à être ingénieux sur l'occupation des sols tout en faisant preuve d'une grande innovation doublée d'une vigilance sur les systèmes constructifs ». Et de poursuivre : « Les constructeurs doivent s'emparer de la réhabilitation, ce qui n'est pas une garantie de faire moins cher que dans le neuf! Nous venons appréhender ces changements mais en tenant compte des contraintes de la RE 2020. Nous sommes ainsi les champions d'Europe en matière de réglementation thermique. Peut-être faudrait-il prendre le temps de moduler, de réévaluer le calendrier prévue et qui impacte fortement sur les coûts de construction, surtout dans un environnement où la filière bas carbone n'est pas encore bien organisée ». Vite ou tranquillement? Avec plus ou moins de contraintes?

À l'été 2023, le Label Bâtiment frugal bordelais deviendra une obligation juridique. Bernard-Louis Blanc constate l'appropriation « culturelle » de la démarche par l'ensemble des acteurs. Loin des craintes d'origine, le Label constitue désormais un atout, un moyen de valoriser ses projets auprès des acheteurs. Ces derniers savent. Peut-être intuitivement réfléchissentils comme les auteurs du Manifeste pour une frugalité heureuse : « La frugalité refuse l'hégémonie de la vision techniciste du bâtiment et maintient l'implication des occupants. Ce n'est pas le bâtiment qui est intelligent, ce sont les habitants ».



BASTIDE-NIEL, ACCESSION SOCIALE ET POINTS DE FRAICHEURS

Lien entre les Bassins à flot et Euratlantique, le quartier Bastide-Niel, côté rive-droite, s'organise autour d'un écosystème original reconfiguré, avec de nouvelles résidences, dont une part conséquente de l'offre se décline en accession abordable.

Entre Brazza et Cœur de Bastide, Bastide Niel est situé entre la Garonne, l'avenue Thiers et le Quai de Queyries, avec 35 ha d'anciennes friches ferroviaires et militaires, avec l'ancienne caserne Niel. Ce projet né en 2007 - la SAS d'Aménagement Bastide Niel est l'outil opérationnel du groupement d'aménageur, détenue par BMA, Aquitanis

et Domofrance, a connu une réorientation notable en 2022. Ce nouveau quartier en coeur d'agglomération, qui comprendra logements accessibles, commerces, services et activités connaît deux modifications, l'une ayant trait à l'approche environnementale et l'autre à la nature des logements. Plus de végétation et plus de logements accessibles à la location ou l'acquisition, ce sont en quelque sorte les deux chevaux de bataille qui donneront une nouvelle configuration à Bastide-Niel. Sur les 374 000 m² de construction, 19 Ha d'îlots bâtis, le volume de logements totalisera les 4 100, pour recevoir environ 10 000 habitants à terme. Si le nombre de logements est supérieur à celui du projet initial - 66 % du programme Bastide-Niel a déjà été engagé depuis son lancement - c'est avec une priorité non seulement affirmé mais

aussi mise en actes d'axer la production vers le logement social et l'accession sociale. Ainsi, l'accession sociale, majoritairement en Bail réel Solidaire, représentera 24 % de la production, laissant une part de 42 % aux logements libres. Désormais, avec le Label Bâtiment frugal bordelais et la mise en oeuvre d'une palette de matériaux bio-sourcés comme le bois ou le béton de chanvre, autant d'atouts permettant de réduire la température des logements en été. L'écoquartier Bastide Niel s'investit activement pour promouvoir une énergie locale et renouvelable et réduire les émissions de gaz à effet de serre. Une multitude d'îlots seront équipés de centrales photoélectriques, une logique d'intégration architecturale et d'optimisation de production.

Face au changement bioclimatique, la ZAC Bastide Niel entreprend de libérer 6000 m² de béton remplacés par une terre végétale, permettant aux systèmes racinaires des arbres de bénéficier de l'eau de pluie. Au total, la ZAC va retrouver 2 Ha de pleine terre sur les 16 Ha d'espaces publics tout en multipliant de 3 à 5 le nombre d'arbres et d'arbustes, permettant une végétalisation accrue. Près de 1 500 m² de micro forêts vont être implantés sur six sites différents, dont un de 500 m en périphérie de la ZAC. Il est également prévu de multiplier

Bastide Niel, c'est au total un millier de logements en accession sociale à venir

les points de fraicheur avec des cascades, jeux d'eau, nuages de brumes, des espaces qui permettent de récupérer les eaux de pluie afin de permettre l'optimisation de 15 points de fraicheurs sur Bastide Niel.,

Au total, sur un millier de logements en accession sociale à venir, soit 320 de plus que le volume initial, la majorité sera proposé en BRS et il faudra également compter sur 190 logements locatifs sociaux supplémentaires.



Bastide Niel ambitionne de répondre aussi aux besoins de tous les segments de la société (jeunes ménages, personnes âgées, familles nombreuses). Dans cette optique les co-aménageurs (BMA, Aquitanis, Domofrance) garantissent par le biais du règlement de ZAC une diversité de typologies avec les objectifs suivants : 40 % de T1/T2, 35 % de T3 et 25 % de T4/T5 dont 5% de T5.

Parmi les opérateurs présents sur Bastide Niel, Crédit Agricole Immobilier commercialise Parvis Orion, avec le 2 pièces à partir de 189 780 €. La résidence se compose de 65 logements du studio au cinq pièces avec parking au pied de la résidence.

Les appartements 4 et 5 pièces sont proposés en double hauteur, et selon la typologie, les appartements sont dotés de balcons ou loggias. En cours de travaux, le programme sera livré au cours du second trimestre 2024. Avec Home, Marignan confirme sa présence sur l'écoquartier Bastide Niel, côté de l'écosystème Darwin, bordé par le Jardin botanique et le Parc aux Angéliques, à 10 minutes en tramway du centre historique de Bordeaux. Le programme de 30 appartements, du 2 au 5 pièces, à partir de 284 000 €, avec de belles hauteurs sous plafonds, sera livré au 4ème trimestre 2024.



BRAZZA,DIVERSITÉ URBAINE DE LA RIVE DROITE

Pour qui cherche l'originalité, tant en matière d'environnement, de concept d'habitat que d'architecture, avec une part dédiée à l'accession sociale, Brazza devient un espace urbain très tendance.

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 orien-tations paysagères qui se déclinent sur chaque espace public ou privé. L'architecture

contemporaine favorise la mutlifonctionnalité 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.

LES PROGRAMMES

Brazza est un lieu d'expérimentation urbaine l'instar du COL qui a orchestré, avec la résidence Les Jardins Suspendus 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, recense tous les projets au niveau national, « il permet à des groupes de citoyens de con-cevoir, 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 ». Depuis 2021, la nouvelle municipalité a accentué le développement

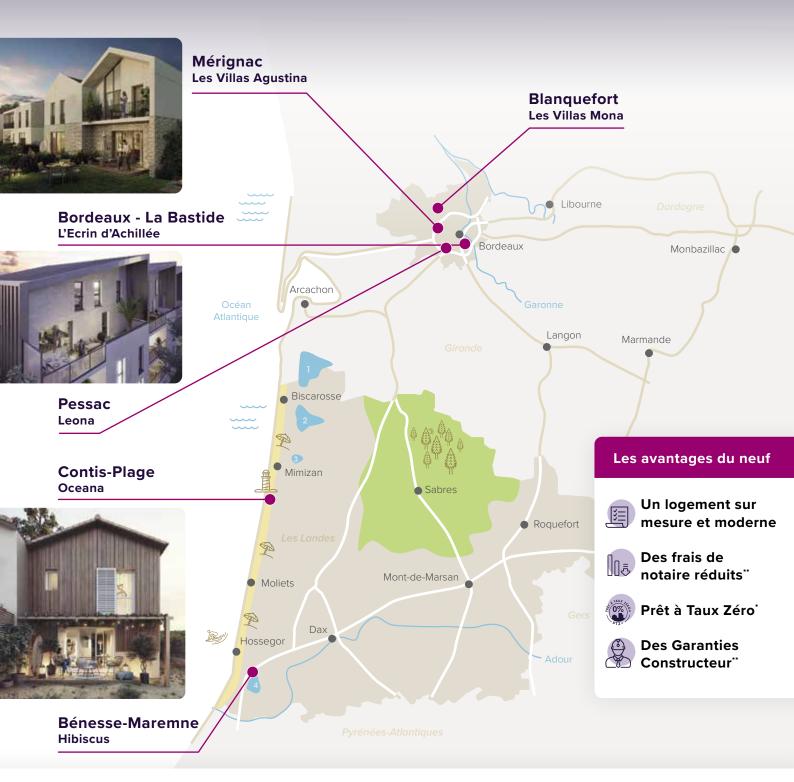
de ce segment de l'accession sociale : le Bail Réel Solidaire est ainsi devenu une part conséquente de la production de logements neufs sur Brazza avec un volume d'environ 150 logements confiés aux coopératives HLM. Parmi les acteurs de la construction présents, privée Agricole Immobilier propose L'Autre Rive, Quai de Brazza, emblématique opération 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 libre, volumes capables pour des logements et des locaux artisanaux. Les logements du secteur libre proposent des cloisonnements intérieurs. Le 3 pièces est proposé à partir de 311 000 € et le 3 pièces duplex à partir de





TOUTES LES ROUTES MÈNENT À LA PROPRIÉTÉ, CHOISISSEZ VOTRE LIEU DE VIE!



Nous réinventer durablement au service de l'habitat.

0 805 804 803 Service gratuit + prix appel



377 000 €. La livraison de ce projet en fin de commercialisation est prévue à partir du 4^{ème} trimestre 2022.

De son côté Vinci Immobilier termine la commercialisation de 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. LHalo se compose de 6 bâtiments pour 96 logements, dont 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 4ème 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, à partir de 245 000 €. La livraison prévisionnelle est attendue au 4ème trimestre 2023. Brazza est l'expression urbaine de la diversité. Entre volumes capables, évolutifs, logements sur pilotis et échoppes, ce quartier « paysage » évolue, s'adapte, innove. Enfin Kaufman & Broad signe, avec l'Atelier, une résidence moderne parée de briques et d'immenses baies vitrées, rappelant les im-meubles new-yorkais, avec des appartements traversants exceptionnellement lumineux, déclinés du studio au 5 pièces. Le 3 pièces est proposé à partir de 347 000 €, pour une livrai-son au 4^{ème} trimestre 2022.

UNE OFFRE CAPABLE DE S'ADAPTER AUX TENSIONS DU MARCHÉ



Francis Stéphan
Directeur Général de

Quelle est la place de Domofrance en Nouvelle-Aquitaine ?

Francis Stéphan : Domofrance, filiale du Groupe Action Logement, a été fondée à Bordeaux et son histoire se mêle à la construction de la métropole. En démontrant le lien fort entre emploi et logement, nous nous inscrivons dans la politique portée par le groupe. Il importe de répondre aux besoins

en zones tendues (logements familiaux à prix abordables, habitat jeunes, etc.) dans une région qui compte 18 000 nouveaux habitants chaque année, dont la moitié en Gironde Premier producteur de logements sur la Gironde et la Métropole, Domofrance a assuré, en 2021, 20% de la production de logements de la région Nouvelle-Aquitaine, avec 1 710 agréments et 211 Millions investis dans l'économie locale sur 6 départements Au 31 décembre 2021, Domofrance détenait un patrimoine de 40 482 équivalents logements, dont 37 764 logements familiaux et 112 000 personnes logées, ce qui représente un chiffre d'affaires pour l'entreprise er 2021 de 248M€.

Parmi vos priorités, quelle importance donnez-vous à l'accession sociale à la propriété ?

Francis Stéphan: La vente de logements HLM occupés ou qui se libèrent sur notre parc, représente 300 logements auxquels il convient d'ajouter 200 à 300 logements par an en accession à la propriété, en PSLA ou en Bail Réel Solidaire (BRS). Nous souhaitons nous positionner en acteur majeur du BRS avec une stratégie en production nouvelle de 300 logements par an. A terme le PSLA va être supplanté par le BRS et ce pour plusieurs raisons. Il est possible de céder des logements HLM en BRS à l'Office foncier solidaire tout en restant dans le seuil de la loi SRU. Le BRS permet de disposer de prix très attractifs, ce qui est, par ailleurs, de plus en plus difficile, et, par conséquent, répond aux tensions du marché. Avec un prix inférieur de 35 % aux prix du marché, la liste d'attente en BRS est très forte et permet d'accéder à nouveau au centre de Bordeaux ! Nous avons 12 programmes en BRS à l'étude sur la métropole, soit entre 300 et 400 logements ainsi que 1 000 logements en BRS à l'horizon de 4 ans, avec Aquitanis sur la ZAC Bastide Niel. Nous serons également présents dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques, en littoral et arrière-littoral.

Le lien entre écologie et habitat fait partie de vos missions. Comment le maintenir dans un contexte tendu ?

Francis Stéphan: Au surcoût de la RE 2020, se sont effectivement ajoutés la hausse du prix des matériaux, mais aussi des appels d'offres infructueux. Pourtant, nous avons tous besoin d'un habitat frugal avec la nécessité de lier le logement à l'emploi. En 2021, nous avons, par exemple, installé une pile à combustible dans la chaufferie de la résidence "Gershwin" à Pau, réaliser des économies d'énergie grâce à un partenariat avec Voltalis pour accompagner les locataires ou encore signé une convention avec EDF en faveur de la transition énergétique.



Pour accueillir, comme prévu, 50 000 nouveaux habitants et générer jusqu'à 30 000 créations d'emplois, Euratlantique développe sa capacité à développer une offre diversifiée de logements, entre livraisons et lancements.

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 Aguitaine, 7 500 logements, ainsi que 90 000 m² de bureaux qui accueilleront à terme près de 15 00 nouveaux salariés. Parmi les principales infrastructures prévues

cours de cette pre-mière phase, figurent le nouveau pont Amédée Saint-Germain/ Armagnac, situé au-dessus

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

des voies ferrées, le futur pont Jean-Jacques Bosc reliant Bordeaux et Bègles à Floirac ainsi que trois lignes de transport en commun. Sogeprom, en copromotion avec Bouyques Immobilier, réalise l'opération Quai Neuf, un programme mixte compre-nant des surfaces tertiaires, des commerces, des logements et des parkings. Cet important projet prend forme au débouché du futur pont Simone Veil à l'entrée Sud. La diversité de l'offre de logements est une marque

de ce programme : 770 logements, dont 35 logements sociaux, une résidence étudiante sociale ainsi que des logements en accession à prix maîtrisés. Le chantier de la première tranche a démarré : il s'agit de l'îlot 3 avec 50 logements en location intermédiaire et 84 logements en accession libre et à prix maîtrisés, pour une livraison au 4ème trimestre 2024. Le 2 pièces est commercialisé à partir de 263 000 € et le 4 pièces à partir de 449 000 € : « Plusieurs tranches sont prévues avant l'aboutissement de ce projet qui vient parachever la réalisation de la ZAC Saint-Jean Belcier, la première d'Euratlantique », explique Stéphane Sermadiras, directeur régional de Sogeprom.

À Saint-Jean-Belcier, Eiffage Immobilier (avec Woodeum et 3F), a réalisé le projet Hyperion, à proximité de la gare Saint-Jean et de la gare LGV et à la croisée des rues Carle Vernet et Armagnac, première tour à ossature bois en France. Hyperion est un projet bas carbone grâce à l'utilisation du bois.

Quartier Saint-Germain, Sur l'Îlot K du secteur Armagnac, Icade achève la commercialisation de Woodstone (Wood pour la structure bois, qui totalise 27 logements et Stone qui représente 43 logements), 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....

La résidence (Pinel B1) s'articule en deux identités entre le bois et le béton. Parmi les 13 lots restant à la commercialisation, le 2 pièces est commercialisé à partir de 310 000 €, le 3 pièces à partir de 310 500 €, le 4 pièces à partir de 350 000 € et le 5 pièces à partir de 600 000 € (parking inclus) en TVA à 20 %. La livraison est attendue pour la fin du 3ème trimestre 2023. De son côté Le COL réalise la phase 2 de Tribequa pour 53 logements, du 2 au 5 pièces, la totalité en accession encadrée, pour une livraison attendue en 2025.



Comme le souligne l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, l'offre sur ce secteur permet de proposer « des logements adaptés aux familles, des logements locatifs sociaux comptent pour près d'un tiers de la programmation, avec à l'achat, des logements soumis à un prix moyen maximum au m² inférieur de près de 1 000 € à la moyenne constatée sur la métropole, ainsi que de grands logements (T4 et +) représentent 1/3 de l'offre nouvelle du quartier, pour pouvoir accueillir les familles ».



Proche de la Gare St-Jean, Marignan va bientôt lancer la résidence l'Althéa face au parc de Brascassat avec un large choix de 2 pièces pour les primo-accédants ou appartements familiaux du 3 au 5 pièces plus spacieux. L'Althéa se répartit en quatre îlots, dont un avec des bureaux avec un parc de 2 Ha en pleine ville. L'îlot 2 se compose de

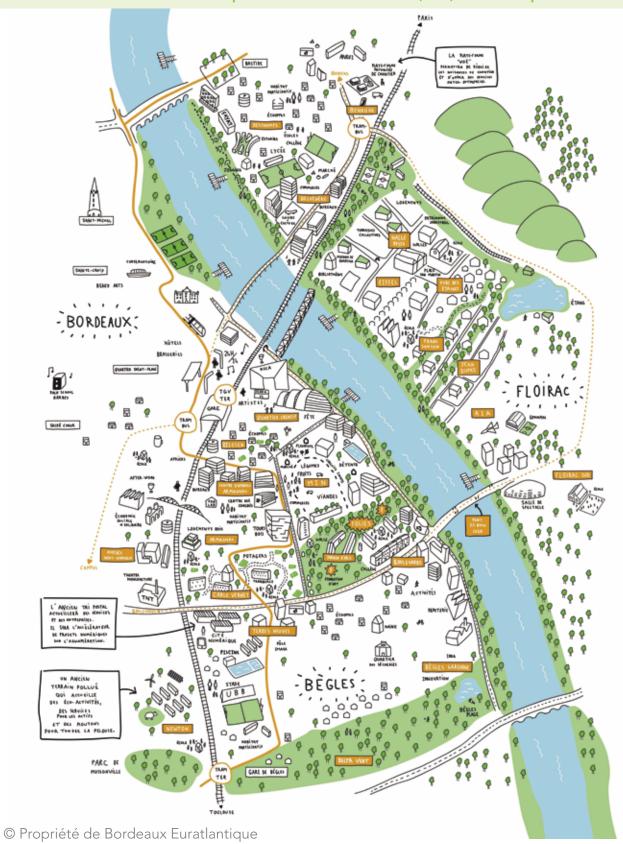
37 logements et l'on trouve, en secteur ANRU le 3 pièces de 70 m² à partir de 220 000 € tandis que le prix moyen libre à 4 400 €/m². Du 2 pièces pour les primo-accédants aux appartements familiaux du 3 au 5 pièces spacieux, le choix est grand. Une vingtaine de logements sont actuellement disponibles, à partir de 311 500 €, pour une

livraison attendue à partir du 4^{ème} trimestre 2023.

Kaufman & Broad réalise le bâtiment phare du futur quartier Amédée Saint-Germain, à 450 mètres au sud de la gare Saint-Jean à Bordeaux. La « Tour Silva » comprendra, l'une des plus hautes tours en bois de France, culminera à une hauteur de 50 m, avec 18 étages pour 200 logements, dont 132 libres (à un prix moyen de 4 500 € m²) et 35 à prix maîtrisés (3 200 €/m²) ainsi qu'avec 6 000 m² de bureaux. Déclinés du 2 au 5 pièces, les appartements sont pour la plupart prolongés par de belles loggias. Sous certaines conditions, l'achat est éligible à la TVA réduite à 5,5 % et à l'accession maîtrisée. Cette opération sera livrée à partir du 4^{ème} trimestre 2023. Le périmètre Amédée Saint-Germain comprendra à terme 800 logements, soit 1600 habitants, des commerces, des services et 34 000 m² de bureaux.

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

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





Commerce, que Kaufman & Broad livre sous peu, en copromotion avec Aq'Prim la résidence La Cour Ségur, 73 logements commercialisés à un prix moyen de 4 500 €/m².

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 réalisés sur ce site pour 12 500 futurs

Le second volet est celui de Garonne Eiffel sur la rive droite

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 termine la commercialisation de BordoRiva, le plus proche de la Garonne, avec 86 logements, du 2 au 5 pièces, à partir de 393 000 € et dont la livraison intervient au 4ème trimestre 2022.

Avec BordoScena, le groupement Bordeaux Belvédère propose une résidence de 92 logements du studio au 5 pièces et dont la façade donne sur la place du Belvédère, équipement phare du quartier. Celui-ci est aussi quasiment commercialisé, avec un 4 pièces à partir de 439 000 €, pour une livraison prévue



au cours 1er trimestre 2023. BordoCima, dont la livraison interviendra au 1er trimestre 2023, est au coeur du quartier Belvédère, répartie sur 4 étages pour 34 appartements du 2 au 5 pièces. À noter qu'en rez-de-chaussée, les appartements sont organisés en duplex avec une entrée indépendante et un jardin privatif. Avec BordoRama, bientôt en commercialisation. une nouvelle résidence va voir le jour, avec vue sur la Place Belvédère et son pavillon culturel, le futur Parc Eiffel, des espaces verdoyants et des vues sur la Garonne. A noter que le rez-de-chaussée

se démarque par un habillage de bois qui contraste avec les gran-des surfaces vitrées. Sa double hauteur accueillera 5 boutiques côté boulevard Joliot-Curie, un nouvel axe entièrement réaménagé et en partie dédié aux modes de trans-ports doux et durables. À souligner, enfin, que le Groupe Edouard termine la commercialisation de la résidence After Eight, une résidence composée de 2 îlots rassemblant 51 appartements, du studio au 5 pièces, rue Henri Dunant, dont la livraison quelques derniers logements commercialisation.





GINKO, DERNIERS LOGEMENTS AVANT LE CLAP DE FIN

L'écoquartier Ginko, à Bordeaux-Lac, a été précurseur en matière d'écoquartier, rassemblant des qualités attendues tels que la gestion de l'énergie des bâtiments ou l'usage raisonné de l'eau.

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 tram-way, 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

NOUS ACHETONS VOTRE MAISON OU VOTRE TERRAIN







Plus d'infos : edouarddenis-immobilier.com

Contactez-nous

0 800 950 750 Numéro vert : service et appel gratuits

Enquêtes Bordeaux l'écoquartier Ginko

connue et symbole de résistance et de longévité. Cela est tout sauf un hasard : architecture bioclimatique, logements THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiments Basse Consommation), recours aux énergies renouvelables, usage raisonné de l'eau... un seul exemple : le recours à des énergies renouvelables l'ensemble de ce quartier permet d'économiser chaque l'équivalent CO2 de la consommation de 2 300 véhicules!

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec 6 km d'itinéraires cyclables. Ginko est cela et encore plus. Il faudrait évoquer la conciergerie,

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

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.

DERNIERS LOGEMENTS

Le quartier atteint sa phase maturité avec l'arrivée des habitants de la troisième de cette opération phase d'aménagement, notamment avec Cœur Ginkgo, ses 600 logements et résidences services intégrées, 68 commerces et environ 1 530 places de parkings. Ginko est l'une des réalisations emblématiques de la démarche Bouygues **Immobilier** UrbanEra dans l'accompagnement des collectivités locales dans la création des quartiers durables qui composeront la ville de demain.

Bâtiments à faible consommation, chaufferie biomasse qui permet au quartier d'être le premier écoquartier en





France chauffé à 80 % par des énergies locales et renouvelables, préservations de l'écosystème avec des toitures terrasses végétalisées, un parc de 4,5 Ha, gestion ratio-nalisée de l'eau et des déchets, autant de vertus pionnières qui distinguent cette opération. À bien chercher, il reste les tous derniers lots sur l'opération Préface de Bouygues Immobilier, dont la livraison est imminente. À noter que Mésolia a été un acteur principal sur cet 1er éco-quartier de Bordeaux, avec pas moins de 8 résidences Mésolia pour 418 logements sociaux et plus de 950 m² de locaux d'activités.

Parmi les tous derniers 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. Les trois bâtiments à R+6, constitués autour de 4 cages

d'escalier et ascenseurs, totalisent 118 logements collectifs, du 2 au 5 pièces, à partir de 118 000 €. 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 Agprim 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'Agprim Window View® sera mis en œuvre. La livraison est attendue pour le 4^{ème} trimestre 2024.





LES CHARTRONS, RELAIS DES BASSINS À FLOT

Face à l'ancien l'Ancien faubourg développé dès le XIV^{ème} siècle autour d'une abbaye de Chartreux, au nord du centre historique, le quartier des Chartrons est un projet urbain ambitieux.

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. À 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. Le projet d'aménagement du parc paysager du Grand Parc prévoit la requalification de 10 hectares d'espaces verts et leur mise en valeur par la création d'un nouveau parc public ouvert sur la ville, et dont la dernière phase est

prévue pour 2026. D'ores et déjà plus de 4 000 logements, dont 60 % en accession libre, ont fait l'objet d'un permis de construire et on estime à 10 000 le nombre d'habitants qui y seront accueillis dans ce nouveau quartier d'ici 2030. Comme la Cité du Vin, le travail architectural sur les bâtiments apporte ici, peut-être plus qu'ailleurs, un sur l'ancien site sianifiant industriel, celui-là même qui a accueilli au XIXème siècle de grands navires transportant fruits et céréales dans un environnement bouillonnant. Bordeaux Métropole investit 25 M€ en 2022 dans ce vaste projet urbain, Brazza, maillon indispensable entre la rive gauche et le futur quartier de Bastide-Niel.

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

OÙ HABITER AUX CHARTRONS ?

C'est à 500 mètres des Quais de la Garonne, des commerces et des transports en commun que Bouygues Immobilier commercialise Esprit Chartrons, un programme du 2 au 4 pièces, à partir de 315 000 €. Chaque logement bénéficie d'une double orientation et de loggias

ou terrasses. La livraison est attendue à partir du 4^{ème} trimestre 2024. Le COL livre en fin d'année le projet d'habitat participatif Sarah (Habitat pour actifs et retraités autonomes et solidaires) en en OFS/BRS, une spécialité de cet opérateur, pour 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. Marignan commercialise les derniers logements de son opération Cristal Chartrons, une opération de 27 appartements de grand standing avec des terrasses spacieuses au dernier étage et 4 lofts de 4 pièces avec terrasse privative, jardins, patios, côté cour intérieure.





BORDEAUX ET TOUT AUTOUR

Certes, les secteurs aménagés dégagent une offre substantielle en matière d'habitat, mais des projets à Bordeaux et sur les communes de la métropole et audelà proposent une diversité complémentaire.

Tandis que le promoteur Aqprim propose un nouveau projet de 15 logements avec Zento, de belles opérations se dessinent dans la ville de Bordeaux. ID&AL Groupe propose un programme assez hors norme avec Villa Maurice, dans le quartier Croix-Blanche pour des maisons neuves en pleine propriété, jusque à 160 m² habitables, avec jardin et garage et des prestations personnalisables (aménagement intérieur et extérieur, volumes adaptables, choix des teintes, décorations, etc.). Le programme, en cours de travaux, sera livré au 4ème trimestre 2023 avec des maisons 4 pièces à partir de 938 000 €. Ancienne commune de Gironde, Caudéran

est un secteur résidentiel par excellence, avec 45 000 habitants. C'est dans ce secteur, à proximité du golf que le promoteur Aquipierre lancera prochainement une résidence avec un habitat semi individuel, environné de terrains boisés de chênes et de tilleuls. Du 2 au 4 pièces, en individuel à deux-tiers, l'un des atouts de ce projet de 30 logements dont une maison 4 pièces en entrée de résidence, est d'être sans vis-à-vis. La livraison est prévue en 2024. Il s'agira pour Aquipierre de sa première opération dans le label bâtiment frugal bordelais. Quant à Marignan, il livrera fin 2023 L'Althéa, proche du centre-ville de Bordeaux et de la Gare St-Jean,

face au parc de Brascassat, du 2 au 5 pièces. Le 3 pièces est disponible à partir de 311 500 €.

MÉRIGNAC

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

Mérignac, deuxième plus grande ville de Gironde

et dans sa capacité à créer de la fraicheur grâce à des circulations d'eau en surface. Le dernier llot du Parc Mirepin entre en phase de lancement commercial avec Hedera, 16 logements du 2 au 4 pièces au sein d'un parc arboré de 2 hectares avec de grands logements (maisons et appartements), des jardins et/ou terrasses, proche du centre

commercial Mérignac Soleil et du futur arrêt de tram C direction Mérianac Aéroport. La livraison est attendue au cours du 4^{ème} trimestre 2024. Soïkos Accession propose la tranche du programme Robinson III, 6 logements individuels « très bien placés » commercialisés dans le cadre du dispositif PSLA. Du 3 au 5 pièces, les quelques logements sont affichés à partir de 225 300 €, place de stationnement comprise.

Avec Bloom Parc, Aquipierre réalise un projet 23 maisons en duplex de 3 à 5 pièces, dans le quartier de Capeyron. Le 3 pièces «est commercialisé à partir de 340 000 € et le 4 pièces à partir de 411 000 €. Chaque jardin bénéficie d'une petite pergola tandis qu'au fond de la résidence, une forêt est recréée avec 3/4 de clairières.



Enquêtes Bordeaux et sa métropole

Au cœur de la résidence, une petite aire de jeux sera aménagée. La livraison interviendra au 4^{ème} trimestre 2023.

PESSAC

Pessac, troisième ville de Gironde, 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

Aquipierre livrera, au 74 avenue du Bourgailh, La Réserve au 3ème trimestre 2023, 21 logements libres, du 2 au 4 pièces duplex, à partir de 299 000 €.

Le programme composé de deux bâtiments de deux étages, est situé dans un quartier résidentiel calme de Pessac, à 5 minutes du tramway le plus proche, à 10 minutes de l'aéroport et 20 minutes du centre-ville de Bordeaux. C'est avec sa résidence Declick que Kaufman & Broad étoffe l'offre de logements neufs dans cette commune de 65 000 habitants.

À proximité du centre-ville, avenue de Saige, la résidence contemporaine propose des appartements du 2 au 4 pièces (avec possibilité de TVA réduite), au pied du tramway.

Pour les derniers logements à la commercialisation, le 3 pièces est vendu à partir de 320 000 € et le 4 pièces à partir de 299 751 €. La résidence est attendue au cours du 1er trimestre 2024.

BRUGES

Soïkos Accession lance sa première opération en BRS à Bruges avec Petit Bruges, 39 logements du 2 au 4 pièces pour les appartements ainsi que quelques maisons de ville. Dans cette zone tendue, le 2 pièces de 47 à 55 m² de surface habitable est accessible à partir de 124 000 € TTC!

PAREMPUYRE

Située en Haut-Médoc, Parempuyre est la plus au nord de la Métropole Bordelaise sur la rive gauche de la Garonne. Marignan commercialise les derniers logements du Bel'R,



23 AU 25 SEPTEMBRE 8

Salon du Logement Neuf







Devenez propriétaire

www.salonlogementneuf.com





8 des 19 logements, boulevard de la Gare. En cours de chantier, ces logements 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. Pour sa part, Icade réalise Epikur, au 20-22 rue de Gaillard, sous la forme d'une résidence de 34 appartements, dont une dizaine restent à la commercialisation (parking inclus): 2 pièces à partir de 211 000 €, le 3 pièces à partir de 252 000 €, le 4 pièces à partir de 345 000 €, avec des jardins en rez-de-chaussée, et des

terrasses de plus de 10 m² aux étages supérieurs. La livraison est attendue au cours du 3ème trimestre 2024. Icade propose aussi un produit plus « familial » avec les Villas Sérénity, rue de Laudegrand, à proximité du centre-ville. Ce sont 14 maisons

St-Médard-en-Jalles à 13 km du centre de Bordeaux, sur la Jalle noire en lisière de la forêt girondine qui sont à la commercialisation avec terrasses et jardins : la maison 3 pièces à partir de 319 000 € et la maison 4 pièces à partir de 364 000 €, 2 places de parking incluses, pour une livraison fin du 3ème trimestre, début du 4ème trimestre 2023.

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 au 4ème trimestre 2022. Les derniers logements sont en commercialisation.

CENON

A l'est de Bordeaux, Cenon s'étend de part et d'autre d'un côteau qui culmine à 70 mètres d'altitude. Avec Gallery 25, c'est à l'entrée nord de la ville qu'une offre de logements se dessine sous



la houlette du Groupe Edouard Denis, à proximité du centre commercial. Les 40 logements, du 2 au 4 pièces seront livrés à partir du 2ème trimestre 2024. Le 2 pièces est commercialisé à partir de 232 500 € et le 3 pièces à partir de 272 000 €.





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. Axanis y réalise Les Avisées, une petite résidence d'habitat participatif face aux vignes du château Haut-Brion tandis qu'Aquipierre réalise l'Admiral, 17 logements dans un secteur calme et résidentiel avec des 4 pièces traversants, comprenant jardins ou terrasses, des 3 pièces duplex de grand hauteur sous plafond, ainsi que deux villas 5 pièces et 4 petites maisons 4 pièces. L'appartement 3 pièces duplex est commercialisé à partir de 345 000 € tandis que l'appartement 4 pièces est proposé à partir de 435 000 €, pour une livraison à partir du 1er trimestre 2024.

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 au 3ème trimestre 2023 la troisième tranche de la résidence 6ème Sens, 200 logements (pour l'ensemble de l'opération), dont des appartements (à 4 100 €/m²) et un quart de maisons. Le groupe Vinci Immobilier vient de lancer Le Domaine de Sandrino, résidence senior, face aux vignes, pour des logements optimisés de 1 à 3 pièces dans des petits bâtiments, pour une livraison prévue au 4ème trimestre 2024.

Avec Connect, Icade réalise une petite résidence de 28 appartements, dont 7 restant à la commercialisation: le 3 pièces à partir de 268 000 € (parking inclus) et le 4 pièces à partir de 369 000 €, parking inclus). Aucœur d'un îlot paysager, à proximité du tram,

la livraison de cette opération (TVA 20 %) est prévue au 2ème trimestre 2023. ID&AL groupe termine la commercialisation de la résidence Agora, au cœur de la place Aristide Briand, pour des logements du 2 au 5 pièces (dont des duplex), avec des surfaces extérieures allant jusqu'à 35 m² pour les plus grands logements. Le 2 pièces est commercialisé à partir de 212 000 € (stationnement en sous-sol compris). La livraison est prévue à partir du 1er trimestre 2023. De plus, ID&AL Groupe, lance un nouveau programme, Les Lacs, au 80 avenue Mirieu de De l'amarre, à proximité des lacs et du golf. La résidence commercialise encore 2 pièces à partir de 224 000 € pour une livraison attendue au cours du 4^{ème} trimestre 2023.

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

Commune
de 2 654 hectares
dont plus d'un
tiers est boisé
Martignas héberge
7455 habitants

que Seixo Promotion vient de lancer la commercialisation du programme Les Villas Jardins, dans le centre de Martignas-sur-Jalles, pour des appartements 2 pièces à partir de 241 000 €, 3 pièces à partir de 299 000 € et maison 4 pièces à partir de 426 000 €. Icade se positionne au 37 Avenue du colonel Bourgoin, pour la résidence Sylva, 39 lots, dont 10 maisons 4 pièces et 30 appartements du 2 au 4 pièces, avec jardin ou balcon. Il reste actuellement 13 lots, dont un appartement 2 pièces à partir de 226 000 € et des maisons 4 pièces (85 m²) à partir de 368 000 €, avec une livraison attendue fin février 2024. Potentiellement 10 logements supplémentaires sont prévus dans le cadre du Bail réel solidaire.





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

des futurs accédants. Le coût du logement conditionnera également le choix du type de prêt.

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'està-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).



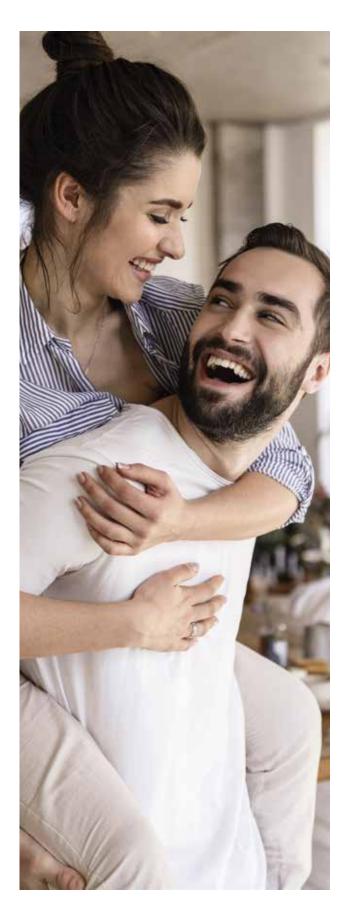
Coût total de l'opération retenu pour le PTZ					
Nombre d'occupants du logement	En zone B1	En zone B2	En zone C		
1	135 000 €	110 000 €	100 000 €		
2	189 000 €	154 000 €	140 000 €		
3	230 000 €	187 000 €	170 000 €		
4	270 000 €	220 000 €	200 000 €		
5 et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €		

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 nombreux organismes financiers, afin de comparer les conditions des uns et des autres avant de faire un choix.





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	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

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

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.

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

besoin de connaître notamment en cas remboursement anticipé du prêt) correspond à la somme empruntée diminuée de la part de capital déià 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

Enaccordantunprêtimmobilier, les banquiers s'entourent double protection. d'une 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, 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 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 incapacité n'est toujours très claire. 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 caractère temporaire, alors que l'invalidité permanente. Les contrats ont en commun de subordonner la prise en charge de l'assuré à l'impossibilité d'exercer 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, les primes fixées en fonction chaque assuré sont révisables annuellement. Les primes peuvent s'avérer être très onéreuses puisqu'elles atteignent jusqu'à 4 fois le tarif de base.

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 vingtquatre 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.





LA MAISON INDIVIDUELLE, VEUT POURSUIVRE SON « RÊVE »

Après une année 2021 en forte progression, le marché de la maison individuelle se met à douter sous la conjonction de plusieurs facteurs.

La maison, rêve des Français ? Il y a deux ans, le 21 juillet 2020, Emmanuelle Wargon, alors ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, écornait, lors de son audition auprès de la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, le modèle de la maison individuelle : « La maison reste une volonté des Français qu'il faut entendre. Inversement, les quartiers pavillonnaires éloignés de villes, mal

desservis en transports en commun et sans aucun service public ou de proximité doivent être questionnés ». Certes, la ministre équilibrait son propos en indiquant la direction que devait prendre le secteur de la maison individuelle « Je ne remets pas en cause le principe de la maison individuelle, mais j'ouvre un questionnement plus large relatif à son environnement, à sa typologie, à son univers collectif et à son accès à des services, des transports en commun

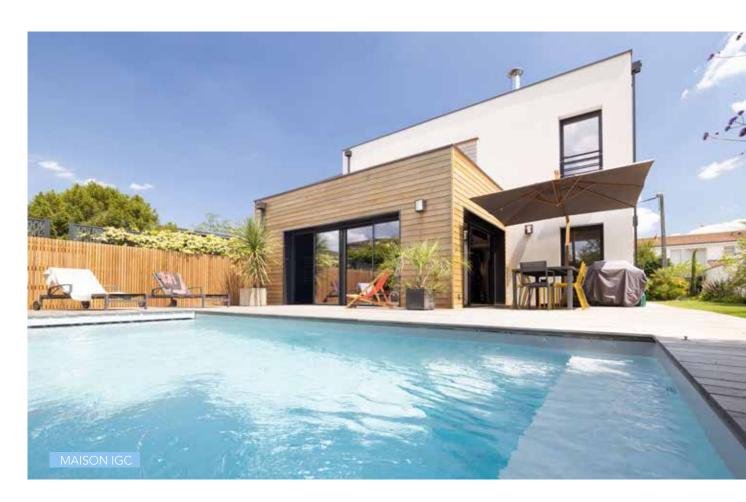
et des lieux de proximité – de commerce comme de convivialité. La lutte contre l'artificialisation est un enjeu important. (...) La cohérence de nos actions passera par la réhabilitation du foncier, la reconstruction de la ville sur la ville et l'évolution du modèle du lotissement (...) ».

UNE « VISION RENOUVELÉE »

Entre l'été et décembre 2021, un groupe de travail pluridisciplinaire constitué par le Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts s'est penché sur le

Une « vision renouvelée » sans opposer individuel et collectif

renouvellement de la vision de l'habitat individuel. Composé des « principaux acteurs du cadre de vie », dont le Pôle Habitat de la Fédération Française du Bâtiment, la Fédération des Promoteurs Immobiliers et Fédération Française des Constructeurs Maisons Individuelles. Parmi les propositions transmises au Gouvernement, plusieurs axes ont identifiés, comme « améliorer la qualité de l'existant avec des approches mutualisées à l'échelle du territoire ou du quartier ; lever les freins, notamment réglementaires, à la densification et créer une incitation fiscale: renforcer opérationnelle l'approche et professionnelle de la densification, en favorisant l'innovation et acculturant les collectivités à un urbanisme de projet ». Pour Grégory





Monod, Président du Pôle Habitat FFB, « les réponses aux besoins en logement des Français doivent être trouvées à l'échelle de chaque territoire, c'est-à-dire rechercher le bon équilibre entre aspirations de nos concitoyens, contraintes économiques et réponses aux défis environnementaux. On peine à comprendre les raisons qui poussent à opposer habitat individuel et collectif et à créer les conditions d'une nouvelle spirale inflationniste du coût du logement. Car c'est à la fois affaiblir l'accession à la propriété et l'offre locative privée au détriment des besoins en logements et du parcours résidentiel des ménages. »

ENCORE UN RÊVE POUR LES FRANÇAIS

C'est une vieille antienne dont on peut se demander parfois si elle a encore un lien avec la réalité. Les Français rêveraient, en majorité, de vivre en maison individuelle. En septembre 2020, Pôle Habitat FFB livrait les conclusions d'une étude confiée par le Pôle Habitat FFB, SMABTP et CGI Bâtiment à l'institut de sondage Kantar sur les « attentes et les aspirations des Français à l'égard de leur logement ». Sans rentrer dans le détail, celle-ci montre que la composition familiale influence fortement le choix des Français en matière d'habitat : les adultes de 18 à 54 ans sans enfant vivent à 74 % en appartement, tandis que les familles occupent à 73 % une maison (83 % pour les familles de trois enfants et plus). La culture de la propriété reste « très ancrée en France »: 57 % y habitent actuellement et 64 % désirent y vivre dans les cinq prochaines années. « Créateur de lien social et de relations de voisinage pour deux tiers



RÉPONDRE À LA DEMANDE EN GIRONDE ET DANS LES LANDES

Johan VidalDirecteur régional de
Demeures d'Aquitaine
(aroupe HDI)

Quelle est l'implantation de Demeures d'Aquitaine dans la région?

Johan Vidal: Demeures d'Aquitaine a été créée en 2012 par le groupe HDI (dont le PDG est Jean-Marc Delpech, ndlr) afin de répondre à une demande de maisons individuelles non satisfaite en Gironde, puis dans les Landes. La société est implantée en Gironde, à Cadaujac, Créon, Langon, Saint-Aubin-de-Médoc, ainsi que dans les Landes, à Biganos et Biscarosse. Nous sommes constructeurs dans le cadre du contrat de construction avec un prix ferme et définitif et les garanties relatives à la loi de 1990. Avec une production annuelle d'environ 150 maisons, nous nous situons sur un segment de moyen à haut de gamme. Constructeurs concepteurs, nous proposons des avants-projets sur mesure, notamment en respectant les chartes locales en matière d'architecture. Parmi nos spécificités, nous bâtissons des partenariats avec les acteurs de terrains comme les aménageurs, agents immobiliers, marchands de biens, ce qui nous permet d'être, par exemple, présents sur le Bassin d'Arcachon, à Salles, Mios ou encore Belin-Béliet. De plus, nos commerciaux sont formés comme chargés de projets afin de réaliser eux-mêmes, via un logiciel, les avants-projets auprès des clients et répondre ainsi très rapidement à leur demande (du prêt à décorer au clé en mains) sans avoir à passer, pour cette phase, par un bureau d'études.

Comment évolue la demande ?

Johan Vidal : La crise sanitaire n'a pas modifié le flux de clientèle extérieur, mais elle a eu pour effet de redynamiser un tissu de villages, comme dans les Landes, le Sud Gironde ou dans le Médoc. Nous observons aussi la venue d'une clientèle locale qui se dirige vers les bourgs, un mouvement que l'or a connu dans les années 1990, mais cette fois-cisur un segment plus élevé. En effet, en raison du rabattage du PTZ, de la suppression des allocations du coût de la construction, de la RE 2020, une frange de primo-accédants, notamment ne disposant pas d'apport, a quasiment disparu. En Gironde, la demande est formée de « primo cadres » disposant de revenus adaptés au marché. Le resserrement des octroi de prêts ne fait qu'ajouter à cette tendance C'est dommage. En tant que constructeurs de maisons individuelles, implantés dans les Landes et en Gironde, notre vocation consiste à apporter des solutions en matière de logements, mais ce n'est plus possible dans tous les cas.

des Français », choisie pour sa « localisation, la proximité des commerces, des écoles et des services publics », du « lieu de travail » et « des transports en commun », la maison reste un axe fort d'épanouissement, tout du moins dans les représentations. Pourtant, le secteur de la maison individuelle neuve traverse une crise qui pourrait fragiliser, tout du moins ne pas transformer en réalité le « rêve » préféré des Français.

LA MAISON VEUT SORTIR DE « L'HIVER »

En février dernier, le Pôle Habitat FFB a dressé un bilan de l'activité du secteur en 2021 et les perspectives de 2022. Au moins jusqu'à l'été 2021, porté par des conditions bancaires encore favorables et une anticipation de l'application de la RE 2020, le secteur de la maison avait connu un rebond net, après une chute de 8,5 % en 2020. Avec des ventes en croissance de 21,5% sur un an et de 11,2 % par rapport à 2019. A tel point que le niveau des ventes brutes en 2021 « affiche 139 600 maisons en secteur diffus, un niveau supérieur à la moyenne annuelle de long terme

(125 900 unités) et qui représente le meilleur exercice de ces dix dernières années », a expliqué Grégory Monod, le président du Pôle Habitat. Cependant, les surcoûts issus de la « hausse des prix des matériaux et de l'énergie ainsi que de la mise en œuvre de la RE2020 », mais aussi du « durcissement des conditions d'octroi des crédits », ainsi que de la mise en œuvre du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), ont réduit l'élan de cette reprise. Le rebond des ventes au niveau national n'avait fait défaut à aucune région et, en Nouvelle-Aquitaine, la progression des ventes en 2021 s'est établi à 20,4 %. Fin 2021, le prix moyen d'une maison en secteur diffus (pour les seuls constructeurs de maisons individuelles) à fin 2021, hors foncier, était de 184 000 € (+5 % en un an) pour une surface moyenne de 114 m² (contre 157 300 € et 113 m² en 2017). Dans ce contexte, le Pôle Habitat FFB a notamment appelé « à rétablir le prêt à taux zéro à 40 % sans discrimination territoriale, à instaurer un crédit d'impôt de 15% sur les annuités d'emprunt, à définir un cadre soutenable de la lutte contre l'artificialisation des sols » et à établir un véritable « permis de densifier ».





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.
- 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.

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...) 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 la Fédération Francaise du **Bâtiment** l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

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

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 la Fédération Française du Bâtiment, 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.

construction horizontale

pevenez propriétaire, tout simplement!



ACTEUR DE PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE



Les garanties construction horizontale

















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.

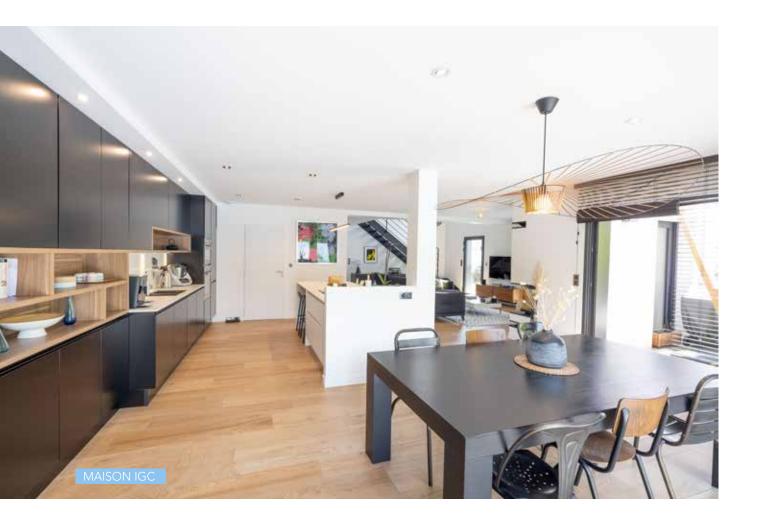
De notre rencontre jusqu'à la remise des clés de votre maison, nous, CONSTRUCTION HORIZONTALE - Acteur de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine mettons tout en œuvre pour que votre projet de construction se déroule dans les meilleures conditions!



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: 97% 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!



4 - LA GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT.

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

5 - LA GARANTIE DÉCENNALE.

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

6 - L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE.

Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.

Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés.

En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

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



ENSEMBLE POUR CONSTRUIRE OTRE 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 25 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 chargés de projets sont à votre écoute afin d'établir avec vous votre projet de construction, tout en respectant vos souhaits.

A l'aide de nos partenaires 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











maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

A QUI S'ADRESSE CE CONTRAT ?

Selon l'article L231 1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle. Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même

partielle, des travaux à un même professionnel.

QUEL EST L'INTÉRÊT DE SIGNER UN TEL CONTRAT ?

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

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



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.

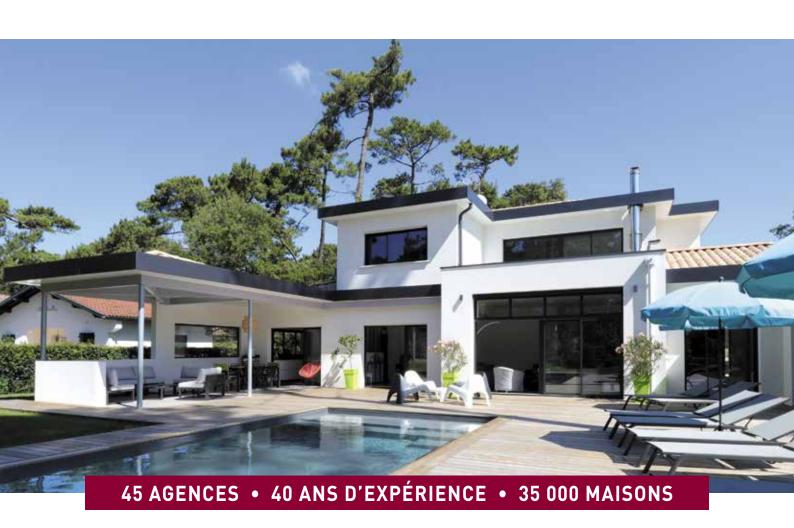
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée. Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

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.

IGC, LE CONFORT ET L'INNOVATION

D'UN GRAND CONSTRUCTEUR





RN 89 Sortie 5 - Z.A Landrieu 33750 BEYCHAC-ET-CAILLAU

05 57 97 97 57





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 2022 éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud 25, avenue de Casselardit - 31300 Toulouse Numéro NAF 58137

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

Ioute 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.

23 AU 25 SEPTEMBRE 8

Salon du Logement Neuf



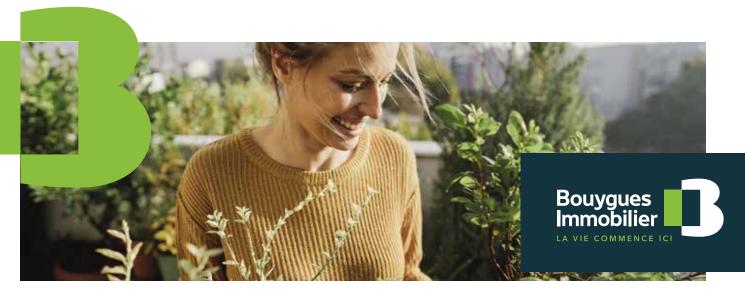




Devenez propriétaire

www.salonlogementneuf.com





DÉCOUVREZ VOTRE FUTUR APPARTEMENT OU MAISON NEUF EN NOUVELLE AQUITAINE!





Appartements du studio au 4 pièces



Cœur d'îlot paysagé





Appartements du studio au 4 pièces



Maisons jumelées mitoyennes





Appartements du 2 au 5 pièces



Larges balcons ou terrasses





Appartements du studio au 4 pièces



Maisons de 4 et 5 pièces

01 55 18 70 00 prix d'un appel local depuis un poste fixe