

J'achète mon 1^{er} logement neuf

ÉDITION 4^{ÈME} TRIM. 2023

PAYS-BASQUE, LANDES EN 2023



Bordeaux
Métropole



J'achète à un
promoteur



Je finance
mon projet



Je suis
primo-accédant

Illustration - Bouygues Immobilier - Villa Joia - Anglet

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

28702 N°5 F 5,00€

R 28702 -5- F: 5,00€



NOUVELLE AQUITAINE



ACHETEZ VOTRE
LOGEMENT

SANS RENONCER
À VOUS FAIRE PLAISIR

jusqu'à

1500€
/ trimestre

remboursés
pendant **4 ans⁽¹⁾**

ca-immobilier.fr

05 67 90 67 90

Appel non surtaxé



IMMOBILIER

(1) CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION – Siège social 12 place des Etats-Unis, 92545 Montrouge cedex – Société par Actions Simplifiée au capital de 56 278 960 euros – R.C.S. Nanterre 397 942 004 – Groupe Crédit Agricole, au nom et pour le compte des SCCV portant les programmes immobiliers visés ci-après. Offre promotionnelle valable entre le 3 juillet 2023 et le 31 août 2023. Lors de la signature du contrat de réservation, le client pourra opter pour l'une des modalités de reversement ou de remise suivantes, dont le montant est calculé en fonction de la typologie du bien et dont le détail figure ci-après. Option 1 : un versement trimestriel, dans un délai d'un mois à compter de la livraison du bien faisant l'objet du contrat d'acquisition signé par les parties, d'un montant calculé comme suit : (i) 450 euros par trimestre pendant 4 ans pour l'achat d'un bien immobilier T1 (une pièce) ; (ii) 750 euros par trimestre pendant 4 ans pour l'achat d'un bien immobilier T2 (deux pièces) ; (iii) 1050 euros par trimestre pendant 4 ans pour l'achat d'un bien immobilier T3 (trois pièces) ; (iv) 1350 euros par trimestre pendant 4 ans pour l'achat d'un bien immobilier T4 (quatre pièces) et (v) 1500 euros par trimestre pendant 4 ans pour l'achat d'un bien immobilier T5 ou plus (cinq pièces au moins). Option 2 : un versement en une fois, dans un délai d'un mois à compter de la livraison du bien faisant l'objet du contrat d'acquisition signé par les parties, d'un montant calculé comme suit : (i) 7200 euros pour l'achat d'un bien immobilier T1 (une pièce) ; (ii) 12000 euros pour l'achat d'un bien immobilier T2 (deux pièces) ; (iii) 16800 euros pour l'achat d'un bien immobilier T3 (trois pièces) ; (iv) 21600 euros pour l'achat d'un bien immobilier T4 (quatre pièces) et (v) 24000 euros pour l'achat d'un bien immobilier T5 ou plus (cinq pièces au moins). Option 3 : une remise commerciale qui sera déduite du prix de vente du bien immobilier, lors de la signature par les parties du contrat de réservation, d'un montant calculé comme suit : (i) 7200 euros pour l'achat d'un bien immobilier T1 (une pièce) ; (ii) 12000 euros pour l'achat d'un bien immobilier T2 (deux pièces) ; (iii) 16800 euros pour l'achat d'un bien immobilier T3 (trois pièces) ; (iv) 21600 euros pour l'achat d'un bien immobilier T4 (quatre pièces) ou (v) 24000 euros pour l'achat d'un bien immobilier T5 ou plus (cinq pièces au moins). Offre promotionnelle réservée aux clients ayant procédé à la réservation d'un bien immobilier dans le cadre des programmes immobiliers listés ci-après en Nouvelle Aquitaine : Aparté, Autre Rive logements, Autre Rive prestige, Clos Pasteur, Eskis, Feeling B, Gemme, Parvis Orion, Reflet Bassin, Villa Cano, hors lots annexes, parking, locaux commerciaux et résidences gérées et sous réserve de la signature par les parties du contrat de réservation du bien immobilier entre le 3 juillet 2023 et le 31 août 2023. Découvrez tous les autres programmes éligibles <https://www.ca-immobilier.fr/actualites/achat/j-achete-un-bien/achetez-votre-logement-sans-renoncer-a-vous-faire-plaisir>. Offre non cumulable avec d'autres offres promotionnelles de CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER en cours ou à venir. -Juillet 2023.

Edito



En 2023/2024, le propriétaire ce sera vous

Christophe Combe
Directeur des Éditions

Créé en 1989 à l'initiative de l'Union des Consommateurs du Languedoc, J'achète Mon Premier Logement Neuf, initialement Habitat Mode d'Emploi et plus récemment Immobilier Neuf Mode d'Emploi, est un véritable Guide Conseil Pratique et Juridique à destination du futur propriétaire d'un logement neuf. En 2021, il fête 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, de son appartement, faire construire avec le Contrat de construction, 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 ! ».

Au delà des taux, le crédit bancaire reste le seul moyen de se constituer un patrimoine avec l'argent d'un autre. Alors si votre banquier ou votre courtier vous sourient, faites le grand saut vous ne le regretterez pas !

Véritable bible de l'immobilier neuf, je vous souhaite une bonne lecture et rappelez-vous qu'en 2023/24, le propriétaire ce sera vous ! ■

Sommaire

14

08

Tribune

- 03 Le billet de l'éditeur
- 08 Jérôme Goze
Directeur Général
délégué de la FAB
- 10 Stéphane Pfeiffer
Adjoint au maire chargé de
l'urbanisme résilient du service
public de l'habitat et de
l'économie sociale et solidaire
- 12 Claude Olive
Maire d'Anglet, Vice-
président de la communauté
d'agglomération du Pays Basque

Paroles d'experts

- 14 Sébastien Thonnard
Directeur régional d'Action
Logement Nouvelle-Aquitaine
- 16 Pierre Vital
Président de la FPI
Nouvelle-Aquitaine
- 18 Franck Valletoux
Président de la Sacicap
Procivis Nouvelle-Aquitaine
- 20 Christophe Duportal
Président de l'Observatoire
Immobilier du Sud-Ouest (OISO)
- 22 Philippe Petiot
Président de CINA, holding
immobilière de Procivis
Nouvelle-Aquitaine

24

Actualités

- 24 Édition 2022 des Pyramides
d'Argent FPI Nouvelle Aquitaine

26

Comprendre la VEFA

- 26 Le dispositif Pinel
- 30 Les autres investissements
- 34 Acheter un logement
sur plan : la VEFA

64

Comprendre l'accession

- 64 La location accession (PSLA)
- 65 Imed Robbana
Directeur général du Comité
Ouvrier du Logement
- 68 Bail réel solidaire, l'accession
sociale tendance
- 69 Stéphane Calegaro
Directeur Général d'Axanis
- 71 Jean-Claude Mestre
Directeur général de la
Coopérative d'Habitations
- 74 Bail réel solidaire les réponses
aux questions que
chacun se pose
- 76 Accession à la propriété :
coup de pouce local

48

Enquêtes

- 48 Le sud Aquitaine, une nouvelle offre à explorer
- 49 Pascal Thibaut
Vice-Président FPI Nouvelle-Aquitaine, délégué secteur Sud-Aquitaine
- 60 Le bassin d'arcachon, marché « compliqué » porté par les propriétaires-occupants
- 78 Les Chartrons, dans la forme et l'esprit
- 79 Bastide-Niel, entre forêt urbaine et accession sociale
- 82 Brazza, nature et habitat font bon ménage
- 85 Francis Stéphan
Directeur Général de Domofrance
- 86 Euratlantique, des logements et des horizons
- 91 Quai neuf de Sogeprom et Bouygues Immobilier
- 94 Ginko, l'écoquartier historique de bordeaux
- 98 Des projets dans Bordeaux et tout autour



106

Comprendre le financement

- 106 Établir son budget
- 112 Les prêts règlementés
- 115 Dialoguer avec son banquier

120

Comprendre la maison individuelle

- 120 La maison individuelle dans tous ses états
- 123 Johan Vidal
Directeur régional de Demeures d'Aquitaine (groupe HDI)
- 129 Le contrat de construction



Marignan

LES
ARCADES

DE

L'ALHÉA

TVA
5,5%⁽¹⁾

ACTABLE
CHEZ VOTRE
NOTAIRE⁽⁴⁾

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

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

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

- Un large choix d'appartements aux orientations multiples, du 2 au 5 pièces
- Des espaces extérieurs pour tous : loggia, balcon ou vaste terrasse
- De belles vues dégagées vers le parc
- Des prix réduits en TVA 5,5% pour un achat en résidence principale
- Profitez des avantages du Pinel +⁽³⁾



RENCONTRONS-NOUS
341 BLD J.J. BOSCH
33000 BORDEAUX

PTZ +⁽²⁾
0%
Prêt à taux
zéro +

Loi⁽³⁾
PINEL+
Réduction
d'impôt

RT⁽⁵⁾
2012
Bâtiment basse
consommation

Co-réalisation

ACCUEIL immobilier

(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) Grâce à sa localisation dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), le projet bénéficie des avantages du Pinel + depuis le 1er janvier 2023 avec un taux de réduction d'impôt variant entre 12 et 21%, suivant les conditions éligibles au Pinel classique - 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)

À Bordeaux, Home

L'ART DE VIVRE DE BASTIDE-NIEL



PTZ+ (2)
0%
Prêt à taux
zéro*

NOUVEAU

**ACTABLE CHEZ VOTRE
NOTAIRE⁽⁴⁾**

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

 **09 71 05 15 15**
marignan.immo

RENCONTRONS-NOUS
11 PLACE TOURNY
33000 BORDEAUX



Jérôme Goze

Directeur Général délégué
de la FAB*

NOTRE RAISON D'ÊTRE EST DE LOGER LES MÉNAGES SUR LA MÉTROPOLE

Quel constat dressez-vous en matière de logement sur la métropole ? Pour quel type de réponse ?

Jérôme Goze : Nous avons 45 000 demandes non satisfaites et 12 000 habitants supplémentaires par an sur la métropole. Si notre raison d'être est de loger les ménages sur la métropole, les conditions sont complexes et les ménages sont confrontés à plusieurs sujets. Entre autres, le nombre de ménages ayant accès à l'emprunt se réduit tandis que pour d'autres, c'est leur capacité même à acheter des m² qui se réduit. Il s'agit donc de trouver des réponses à tous les déciles (niveau de vie en fonction des revenus, ndlr) des ménages. Dans la programmation, lorsque l'on fabrique la ville, la programmation est pensée en fonction des situations urbaines principalement autour des sujets que sont la place du logement et l'interface avec les locaux d'activité. Pour l'instant, 1 752 logements ont été livrés dans le cadre de l'opération « 50 000 logements accessibles par nature » pilotée par la Fab et 400 logements étaient attendus au 1^{er} semestre 2023. En termes de programmation, au millier de consultations de 2022, nous en compterons seulement 500 cette année, notamment parce que se pose la capacité à mobiliser du foncier.

Comment vous adaptez-vous à la situation des ménages ? Le BRS est-il une porte d'entrée ?

Jérôme Goze : Le BRS est partie prenante de nos programmations et représentera entre 15 et 20 % des logements. Au total, sont prévus 400 logements en BRS, souvent à la place du PSLA qui peut être présent dans certains secteurs de la Rive droite. Nous faisons évoluer la programmation en fonction de la taille des ménages tout en travaillant sur la diversité de l'offre, qui comprend des logements à prix maîtrisés, des logements libre abordables, etc. Nous travaillons avec les élus pour réaffirmer le besoin de production de logements. Nous devons trouver des espaces extérieurs, des m² externes rattachés au logement, ce que l'on appelle le logement augmenté. Il s'agit de se réinventer pour s'adapter à la capacité de

sortir des opérations en termes d'investisseurs et d'acquéreurs. Il convient de tenir compte de l'allongement des durées de commercialisation des programmes par les promoteurs, ce qui ralentit la sortie des opérations. Le gouvernement essaie de régler cet enjeu de façon conjoncturelle en travaillant avec la Caisse des Dépôts (par l'acquisition de logements par CDC Habitat. ndlr). À long terme, avec le Comité national de rénovation du Logement (CNR Logement), la question du financement doit être interrogée, le partage de la valeur, la production à moindre coût de logements sociaux. D'autres pistes sont explorées comme l'amélioration des process de production, comme avec les matériaux géosourcés, pour écraser les surcoûts liés à la hausse des coûts de production ou la RE 2020.

La Fab est engagée dans une démarche de réemploi. Quel intérêt ?

Jérôme Goze : Une étude de l'ADEME montre que le coût des matériaux réemployés, même s'ils ont un coût en termes de manipulation ou de nettoyage, n'entraînent pas de surcoût au final et génèrent un bilan carbone sans commune mesure avec des matériaux neufs. Nous imposons 5 % de réemploi dans nos consultations et projetons d'atteindre 10 % à l'horizon 2024-2025. La Fab améliore la qualité de production et garantit aux collectivités que ce qui a été produit soit conforme aux engagements pris. ■

**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.*



BORDEAUX PRÉVOIT JUSQU'À 4000 LOGEMENTS EN BRS D'ICI 2027

Que recouvrent les intitulés de vos fonctions d'adjoint au maire de Bordeaux et de conseiller communautaire ?

Stéphane Pfeiffer : Porter l'urbanisme résilient, c'est s'interroger et agir pour construire la ville en répondant aux enjeux sociaux, environnementaux et d'emplois. Cela suppose d'avoir la volonté impérative de végétaliser la ville, de la rendre accessible à tous par la construction de logements sociaux mais de prendre aussi en compte, notamment dans les nouveaux quartiers, les enjeux de la mobilité douce. En tant que conseiller communautaire « à l'innovation sociale dans l'habitat et aux habitats spécifiques inclusifs », il s'agit de déployer des innovations dans la métropole comme l'encadrement des loyers ainsi que la création d'habitats spécifiques qui consistent à proposer des solutions au sein d'un parcours d'insertion, pour les jeunes travailleurs, les jeunes en formation mais aussi pour des publics plus fragiles et vulnérables comme les gens du voyage, en travaillant, par exemple, avec des associations d'intermédiation.

Pouvez-vous dresser un bilan du Label Bâtiment frugal bordelais ?

Stéphane Pfeiffer : Lancé en cours d'année 2021, il est encore tôt pour dresser un bilan du label. C'est un dispositif expérimental qui est amené à être révisé chaque année et dont l'un des enjeux sera de le diffuser auprès des particuliers. Cela signifie qu'il convient d'appréhender le Label Bâtiment frugal bordelais comme une succession d'étapes. La grande majorité des promoteurs immobiliers cherche à s'intégrer au référentiel, mais pour le moment aucun label n'a été décerné.

Le Bail Réel Solidaire est-il la réponse locale à la demande en accession sociale ?

Stéphane Pfeiffer : L'aspiration à devenir propriétaire de son logement reste forte dans un contexte d'augmentation des prix du foncier depuis dix ans, d'un contexte inflationniste global et d'une très forte prudence des banques à prêter. Dans ce contexte, nous souhaitons nous tourner beaucoup plus fortement vers une accession sociale en développant le BRS, qui permet de proposer des prix de 30 % inférieurs aux prix du marché, mais tout en conservant le PSLA. C'est une démarche intéressante à long terme parce qu'elle est antispéculative et qu'elle concourt à la maîtrise publique du foncier. Nous développons ce dispositif sur Bastide Niel, rive droite, avec un millier de BRS et, d'ici 2027, 3 000 à 4 000

© Photo : Thomas Sanson



Stéphane Pfeiffer

*Adjoint au maire chargé
de l'urbanisme résilient, du
service public de l'habitat
et de l'économie sociale et
solidaire*

logements BRS sur l'ensemble de la ville. L'un des enjeux consiste à élargir les BRS au-delà des opérations d'aménagement, pour atteindre les opérations dans le secteur diffus. Nous démarrons également deux opérations en BRS, l'une dans le centre ancien dans un immeuble dégradé et l'autre qui concerne, toujours en BRS, des maisons en bois et paille.

À partir de fin 2023, le PLU permettra d'imposer 20 % de part d'accession sociale (et donc des logements en BRS) pour toute opération à partir de 500 m² de surface de plancher.

Quels sont les enjeux de l'encadrement des loyers ?

Stéphane Pfeiffer : Après Paris, Bordeaux fait partie, et ce depuis la mise en place de la LGV, des principales villes qui ont connu une très forte progression des loyers. Nous nous sommes appuyés sur la loi d'expérimentation d'encadrement des loyers. Non seulement, nous ne pouvons pas encore dresser un bilan mais nous n'avons pas d'objectif chiffré, sachant que ceci ne s'applique que sur les nouvelles mises en location. A moyen terme, nous espérons pouvoir ainsi contenir la hausse tendancielle, voire à faire baisser les loyers à court terme sur les petites surfaces. Ce dispositif métropolitain ne s'applique pour l'instant qu'à Bordeaux.

Comment appréhendez-vous le ralentissement de la production de logements neufs ?

Stéphane Pfeiffer : Nous sommes à un moment où il est impératif de modifier les modes de construction et de production. Le contexte, notamment qui oblige à décarbonater, et nous n'avons plus le temps d'attendre. Alors que les promoteurs modifient leur façon d'envisager les projets, il conviendrait de faire baisser la TVA sur les matériaux bio-sourcés et d'engager la structuration d'une filière de production, notamment locale, qui n'existe pas aujourd'hui. La Région dispose à cette fin de plus de compétence que les communes et peut accélérer le mouvement de développement de ces filières avec Néo Terra, la feuille de route régionale dédiée à la transition énergétique et écologique. Enfin, si l'on veut poursuivre le développement d'une offre de logements sociaux, dans un contexte où les secteurs d'aménagements se terminent progressivement, il faudra aborder la question du tissu existant. Quant aux autorisations d'urbanisme, bien que la grande majorité ne concerne que des petites opérations situées en secteur diffus, nous n'en n'avons jamais autant délivré. ■

**Claude Olive**

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

** Claude Olive est vice-président du Département (Pyrénées-Atlantiques) en charge de l'autonomie, de la politique de l'habitat et du logement et vice-président de la Communauté d'agglomération Pays Basque, en charge de la stratégie et de l'action foncières.*

JE VOIS DES FAMILLES LÀ OÙ D'AUTRES NE VEULENT VOIR QUE DU BÉTON

Où en est l'application du PLH sur la Communauté d'agglomération ?

Claude Olive : Dans son ensemble, le PLH ne sera jamais au rendez-vous, notamment en raison des prix des fonciers et l'inflation des mises de fonds propres nécessaires aux opérateurs publics pour produire des logements. Or, sur des zones tendues, comme à Anglet, nous produisons 40 % de logements sociaux (locatifs et accession, ndlr) au minimum par projet. La commune d'Anglet permet la réalisation de 390 logements par an. Or, je constate que les demandes de permis de construire baissent, que les jeunes candidats à l'accession voient leur dossier retoqué par les banques. En même temps, pour faire comprendre aux habitants que construire relève de l'obligation, j'organise des réunions publiques. Pas facile d'expliquer que nous sommes en zone tendue et que nous avons l'obligation de respecter des lois, comme Climat et résilience qui prévoit de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels d'ici 2030. Dès lors, la densification est nécessaire, mais il importe que les communes soient accompagnées pour mener à bien ce besoin de construire. Je vois des familles là où d'autres ne veulent voir que du béton...

Le BRS constitue-t-il une solution locale pour alimenter la part de logements sociaux ?

Claude Olive : Il n'est pas si facile que cela de sortir des projets avec des logements en Bail Réel Solidaire. Il convient de travailler impérativement sur les plafonds de ressources afin de les relever, car les opérations en BRS peuvent flirter avec les 3 000 €/m². L'enjeu est de permettre à ceux qui sont susceptibles d'acquérir d'accéder aux financements nécessaires. Je ne sais pas si tout le monde en a conscience !

Quels projets peuvent illustrer la démarche d'Anglet ?

Claude Olive : Aux 4 Cantons, il s'agit d'un projet sur une ancienne friche industrielle, avec la dépollution d'une station-service. Non seulement nous sommes pleinement dans ce que demandent les services de l'État, c'est-à-dire un projet sur un site totalement artificialisé, mais le projet intègre sobriété énergétique, utilisation de matériaux de construction respectueux et innovants

© Karine Pierret-Delage
Ville d'Anglet

ainsi qu'une qualité des espaces publics et verts. Et pourtant, avec l'achat du terrain, nous serons déficitaires au final. Le projet comprend 40 % de logements sociaux, 10 % de logements en accession maîtrisée et des logements en BRS. Réalisée en R+2, de l'ordre de 60 logements par ha, la livraison est attendue à l'horizon 2025. À Sutar, quartier inauguré le 17 juin dernier, nous sommes dans la réalisation d'un Cœur de quartier qui compte 71 logements sociaux (36 en locatif et 35 en accession) répartis sur quatre immeubles à un étage (R+1). Outre un bâtiment multi-services, comprenant entre autre une maison d'assistantes maternelles, Sutar dispose d'un local associatif destiné à abriter les activités du club de pelote basque Hardoytarrak. Enfin, sur le Boulevard BAB, deux fonciers totalement artificialisés recevront 63 logements sociaux en 2024. Pour y arriver, la commune reporte des projets et n'hésite pas, pour créer de la ressource, faire participer ceux qui ne résident pas sur la commune en rendant payant le stationnement le long ou aux abords des plages (1^{er} juillet/31 octobre, ndlr).

Au niveau du Département, quels types d'actions menez-vous en faveur de l'habitat ?

Claude Olive : Nous avons fortement augmenté l'enveloppe consacrée à l'habitat afin d'aider les communes à financer des pré-études de faisabilité sur certaines de leurs friches ou mener une politique foncière. Nous engageons 5,7 M€ pour aider les communes à produire des logements et les aider à trouver des solutions, comme pour les maisons abandonnées dans les centres-bourgs. C'est donc un effort considérable que lance le Département sur l'ensemble des territoires. Nous serons présents partout pour accompagner les maires qui le souhaitent. Quoi de pire que des volets fermés ? Quoi de plus triste qu'un territoire qui se meurt alors que l'on peut redynamiser les centres-bourgs et accueillir des jeunes dans les villages ? ■



RAPPROCHER LES SALARIÉS DE LEURS LIEUX D'EMPLOIS

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 leur faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Nous accompagnons la mobilité au travers de services ou d'aides financières. En 2022, nous avons engagé 162 M€ de financement - une année record - en faveur de l'accompagnement du logement abordable, qui comprend le logement de droit commun (LLS, LLI...), les opérations en quartier ANRU, le programme d'Action Cœur de Ville (qui concerne 23 villes) et intègre le financement des OFS sur la base de leurs programmations en BRS. Sur le droit commun, nous avons contribué à produire 8 000 logements sur 425 opérations, en contrepartie de réservations locatives - 5 200 droits à désigner - sur le parc neuf, au profit des salariés des entreprises. De plus, Action Logement Services a engagé sur la Nouvelle-Aquitaine en 2002 près de 92 M€ au titre du financement des personnes physiques, correspondant à 67 000 aides et services adressés aux salariés, dont notamment 25 000 aides mobilité, 23 000 garanties Visale, 7 000 attributions de logements locatifs ou encore 2 400 aides en faveur de l'accession à la propriété (50% prêts et 50% subvention de 10 000€).

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 Cœur de Ville. Le programme Action Cœur de Ville, qui répond à une double ambition, celle d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire, est étiré sur 5 ans et a pris son plein effet en 2022 avec 37 M€ de financement engagés au titre de la première phase du programme sur un total - pour la durée - de 85 M€.

Comment expliquer votre engagement en matière de logements BRS ?

Sébastien Thonnard : Nous avons engagé 50 M€ auprès de 9 OFS pour développer l'offre en BRS en Nouvelle Aquitaine, sur la base d'une programmation de 3 400 logements dans les 3 à 4 prochaines années. Le BRS décolle vraiment, d'autant que ce modèle a été initié dans la région où sont recensés plus de 20 OFS. La Nouvelle Aquitaine est à ce point dynamique dans ce domaine qu'elle capte 42 % de l'enveloppe mise à disposition au niveau national. Cette programmation



Sébastien Thonnard

*Directeur régional
d'Action Logement
Nouvelle-Aquitaine*

apporte une réponse sur des territoires où la tension est telle qu'en sont exclus les ménages modestes. Nous croyons beaucoup en ce modèle. Sur les 3 400 logements programmés, 50 % sont prévus en gironde, essentiellement sur la métropole bordelaise, puis sur le littoral atlantique, le Bassin d'Arcachon et 1 100 sur la Côte Basque. La contrepartie des OFS est de nous informer en amont des modalités de commercialisation pour les diffuser en primeur aux entreprises adhérentes. Le but est d'offrir la possibilité aux salariés de se loger en accession à la propriété au plus près de leur lieu d'emploi.

Que signifie votre engagement en matière d'accession sociale ?

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. Accompagner le primo-accédant salarié rentre bien dans ce cadre : à travers des conseils en financement grâce à nos équipes réparties sur tout le territoire ; des prêts bonifiés à 1,5 % sur 25 ans jusqu'à 40 000 € pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement HLM ancien dès lors qu'il est destiné à la résidence principale ; des primes ou subvention de 10 000 € sous conditions. L'offre d'Action Logement est cependant plurielle et il s'agit d'accompagner les salariés tout au long de leur parcours résidentiel. ■



Pierre Vital
Président de la FPI
Nouvelle-Aquitaine

L'ENVIE D'ACHETER EST TOUJOURS LÀ !

Comment réagissez-vous aux annonces gouvernementales en matière de logement ?

Pierre Vital : Ces annonces sont décevantes pour la profession. La fin du dispositif Pinel, est stigmatisé à tort. Il est utile lorsque l'on livre à un horizon de deux ans alors que l'accession à la propriété est actuellement difficilement mobilisable. Il est utile car il génère des logements à loyers maîtrisés et il est vertueux car il permet de produire une offre énergétique performante. L'arrêter, alors qu'il n'existe pas de produits alternatifs, dans un contexte où les niveaux de pré-commercialisations pourraient ne pas être atteints, c'est prendre le risque de créer un blocage. Quant au recentrage du PTZ, il s'agit en fait d'une économie budgétaire alors qu'il reste indispensable dans un environnement marqué par la hausse des taux d'intérêts. Tout cela est inaudible !

L'offre de logements en BRS et LLI va être accentuée. Est-ce une bonne nouvelle ?

Pierre Vital : Le seuil des BRS va être élargi, mais il faut avant tout s'inquiéter de l'accès au crédit et s'attaquer aux règles d'octroi des prêts. Par ailleurs, que CDC Habitat intervienne, notamment en matière de logements locatifs intermédiaires, constitue une bonne chose, mais encore faut-il mettre des moyens en place pour compenser la chute des logements investisseurs. Tout miser sur le logement intermédiaire alors que les conditions économiques ne sont pas réunies, supprimer la capacité des promoteurs à produire du logement social, tout cela ne peut que nous décevoir.

Que faire face à la contraction du marché ?

Pierre Vital : Sur l'aire bordelaise, nous affichons le 2ème trimestre le plus mauvais en termes de mises en vente et de réservations brutes, de désistement... Il importe d'avoir une vision nationale à plus long terme en se demandant, par exemple, comment produire des logements avec des dispositifs moins fiscalisés, comme celui de l'amortissement, comparable à celui d'un bien industriel. Les solutions passent aussi par des initiatives locales à conditions que les chartes mises en place ne soient pas uniquement dictées par la contrainte. Les communes doivent enfin mettre en oeuvre leur PLH et autoriser réellement ce que prévoient les PLU. L'envie d'acheter est toujours là et le marché locatif reste très attractif. Souhaitons une réelle prise de conscience pour éviter une raréfaction de l'offre. ■



L'INNOVATION SOCIÉTALE AU PROFIT DES PLUS MODESTES

Que représente Procivis Nouvelle-Aquitaine ?

Franck Valletoux : Le statut de SACICAP permet de soutenir tous les projets du parcours résidentiel de nos concitoyens. Nous sommes des sociétés coopératives nées au début du XX^{ème} pour loger les personnes les plus précaires. Progressivement, le groupe a évolué, toujours avec l'accession sociale à la WWpropriété comme but principal, mais pas uniquement. Ainsi, nous avons, au niveau national renouvelé une convention avec l'État pour effectuer des missions à caractère social, relatives 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 500 M€ de cette convention au niveau national (2023-2030), Procivis Nouvelle Aquitaine s'engage à hauteur de 55 M€ sur 8 ans. Cette relation à l'Etat au travers de ces missions sociales ne coûte pas un euro 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, dans tous les départements de Nouvelle Aquitaine, avec des activités plus ou moins ciblées et sur des territoires qui regagnent de la vigueur.

Pourquoi une fondation d'entreprise Procivis Nouvelle-Aquitaine et pour quelles initiatives ?

Franck Valletoux : En plus des missions sociales prévues, nous avons effectivement constitué la fondation d'entreprise Procivis Nouvelle-Aquitaine, créée avec les SACICAP d'Aquitaine Sud, de Poitou Charentes et la Compagnie Immobilière afin de nous donner la possibilité de soutenir des initiatives locales dont les actions porteront, par exemple sur la mise en sécurité de personnes vulnérables, le logement de jeunes en difficulté, l'aide à des personnes en situation de grande précarité, l'innovation sociétale au profit des plus modestes... Tandis que les mesures sociales sur l'habitat indigne ou la mise en accessibilité sont prévues dans le cadre de la convention partenariat, nous pourrons, avec la fondation, intervenir sur des problématiques plus locales. Procivis est un réseau à l'écoute des collectivités locales, capable de proposer une offre globale : HLM, Syndic, Logement collectifs, rénovation...

Quels sont, justement, 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,



Franck Valletoux
Président de la Sacicap*
Procivis Nouvelle-Aquitaine
et Président de
Stratégies Locales

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. À travers l'Abri Familial ou l'OFS. 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.

Quelle place consacrez-vous à l'innovation ?

Franck Valletoux : Effectivement, notre statut coopératif n'impose pas d'externalisation de dividendes à la différence des opérateurs classiques. L'innovation oui, mais au service de l'environnement, et de façon très concrète. Avec Ariane Constructions, nous avons livré récemment à Bordeaux des maisons 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. Ariane Constructions est en quelque sorte aux avant-garde pour intégrer les nouveaux enjeux environnementaux avant de les généraliser, voire les banaliser à IGC ou Construction Horizontale autour du localisme, de la mise en place d'équipements (solaires, de récupération d'eau, d'isolants non polluants...) et d'absence de composés organiques volatils dans l'habitat.

Comment la Sacicap Procivis Nouvelle-Aquitaine traverse-t-elle la conjoncture ?

Franck Valletoux : Notre modèle protecteur s'appuie sur l'ensemble des métiers de l'immobilier et nous sommes le plus important des acteurs du réseau Procivis, qui porte une histoire avec des valeurs défendues au niveau national, fondées sur l'accession sociale à la propriété. La crise actuelle à laquelle nous sommes soumis démontre la robustesse de ce modèle coopératif. Nous sommes un acteur majeur régional grâce aux relations construites avec nos partenaires et fournisseurs. Parce qu'il n'est pas exposé à une cotation sur le marché, notre modèle coopératif s'inscrit dans un temps long et permet une souplesse et une réactivité inégalée. La création de la fondation vient légitimer le message complémentaire de la coopérative, celui d'un outil sociétal qui veut accompagner les publics fragiles. ■

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



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

TOUT CE QUI EST MIS EN VENTE EST VENDU !

Comment se porte le marché du logement neuf en Gironde ?

Christophe Duportal : Le 1^{er} trimestre 2023 affiche une baisse de 70 % des réservations en Gironde et sur Bordeaux Métropole par rapport au 1^{er} trimestre 2022, mais de seulement - 23 % en Sud Aquitaine sur une année glissante. A l'instar de la bonne résistance du Sud Aquitaine, des points positifs sont à souligner, comme la reprise des ventes, de l'ordre de + 30 %, après une année 2022 compliquée. Si les investisseurs sont beaucoup moins présents sur la métropole bordelaise, notons que 86 % des ventes émanent d'accédants au 1^{er} trimestre 2023. Nous constatons également une augmentation qualitative des mises en vente sur la métropole : tandis que fin 2022, seulement 13 % des logements étaient en RE 2020, cela concerne, au 1^{er} trimestre, un tiers des logements. Sur la métropole, les mises en vente et les ventes se concentrent sur les secteurs aménagés. Malgré l'ensemble des contraintes qui pèsent actuellement, il y a finalement des programmes qui sortent et trouvent des acheteurs.

Qu'en est-il des logements aidés ?

Christophe Duportal : La quote-part de logements aidés (prix maîtrisés, en PSLA et en BRS...) n'est pas négligeable. Parmi les ventes sur Bordeaux Euratlantique, on compte 30 % de logements aidés avec une accélération ces dernières années. En BRS, où les prix de sortie observés se situent à 2 620 €/m² hors redevance en 2022, nous observons des projets de plus en plus nombreux en 2023.

Face à une activité réduite, quels sont les enjeux pour la suite ?

Christophe Duportal : Avec des volumes de ventes quatre fois inférieurs à ce qu'ils étaient 4 ans auparavant, tout ce qui est mis en vente est vendu ! Nous sommes confrontés à un volume de stock qui se réduit et à des prix qui augmentent. Le volume de ventes n'est pas en adéquation avec le solde migratoire, mais ce n'est pas propre à la métropole bordelaise. Cependant, localement, les élus savent que construire est réellement nécessaire, mais ils sont tiraillés par les habitants qui ne veulent pas « 50 000 logements dans leur jardin » ! Le secteur - qu'il concerne les logements sociaux ou libres - est ralenti dans sa capacité de produire. Une prise de conscience à tous les niveaux est nécessaire ! ■





NOUS REPENSONS NOTRE OFFRE AU PROFIT DES PLUS MODESTES

Comment proposez-vous une offre globale au service de l'habitat ?

Philippe Petiot : CINA gère au sein de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, 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. Nous avons également une activité de services ainsi qu'une activité sur la recherche foncière.

Quel est votre positionnement en matière de maison individuelle dans le Sud-Ouest ?

Philippe Petiot : Avec 1 300 maisons individuelles en résidence principales livrées cette année, 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. 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. Toutes ces marques partagent les bureaux d'études, la centralisation des achats ou le SAV.

Votre activité promotion permet-elle de développer une offre de logements en BRS ?

Philippe Petiot : Le pôle promotion regroupe SOVI, aménageur promoteur en libre, mais aussi Immobilière Sud Atlantique, qui s'inscrit dans une démarche de construction frugale, ainsi que Pierres et Territoires de France Centre Atlantique. Au sein de ce pôle, nous avons relancé l'offre en accession sociale en Nouvelle-Aquitaine (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, comme à Saint-Médard-en-Jalles. Avec le BRS, il ne s'agit pas de développer une offre pléthorique mais de nous engager sur un temps long. La Banque des Territoires soutient cette activité mais cette offre doit s'insérer dans une offre globale au service des élus locaux sans être, évidemment, l'alpha et l'omega du logement social. Le BRS n'a pas vocation à se substituer à une offre de logements sociaux classique. Nous sommes également acquéreurs de patrimoines auprès de bailleurs sociaux qui réalisent des arbitrages au sein de leur parc.



Philippe Petiot

*Président de CINA, holding
immobilière de Procivis
Nouvelle-Aquitaine*

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

Philippe Petiot : Notre stratégie de développement est très active sur les services immobiliers (gestion locative, syndic, gérance). Notre marque Immo de France Aquitaine s'impose désormais comme un acteur de référence grâce à sa longue expérience et ses valeurs de proximité, d'écoute, de qualité. Nous gérons déjà 12 000 logements à Bordeaux. Cette activité et l'excellente réputation de notre marque nous permet de nous positionner également sur la transaction dans l'ancien, avec une équipe de professionnels reconnus, et de nous conforter dans notre souhait d'accélérer notre développement dans la région.

Quel est le rôle de votre activité de prospection foncière ?

Philippe Petiot : Notre stratégie foncière nous permet d'optimiser l'activité de l'ensemble des marques : maisons individuelles et promotion peuvent ainsi bénéficier de l'anticipation des réserves foncières. Nous contribuons ainsi à la constitution d'un patrimoine pour le groupe avec la capacité d'échanger des fonciers avec d'autres promoteurs. Tout l'intérêt est de pouvoir apporter aux autres entités du groupe. Non seulement, il subsiste des secteurs où le foncier reste abordable, mais nous ne cherchons pas y réaliser un profit maximal. Nous sommes ainsi en mesure de proposer aux acquéreurs les plus modestes des maisons de 70 m² avec 2 chambres (évolutives en 3 chambres) pour un budget de 75 000/80 000 € auquel s'ajoute un foncier négocié à des prix très compétitifs. Nous en comptons 30 en cours. L'idée est de porter ce format à 100 à 150 logements par an.

Est-ce un enseignement de la crise actuelle ?

Philippe Petiot : Notre objectif est inchangé. Il s'agit de ne pas exclure du marché ceux qui se situent dans le parcours résidentiel classique. Le Prêt Missions Sociales Procivis Nouvelle Aquitaine, une aide exceptionnelle qui finance jusqu'à 20 % du coût d'achat de la maison à un taux de 0 % d'intérêt (sous conditions), en est une illustration. Diminuer le taux d'endettement et rendre le projet d'accession réalisable, dans un contexte où l'accès au financement est complexe, reste impératif. Nous sommes également revenus sur un élément de doctrine où nous nous interdisions de vendre des maisons hors d'eau hors d'air. Là aussi, notamment pour favoriser la primo-accession aux jeunes couples, nous allons l'expérimenter. D'une façon générale, la crise nous amène à repenser notre offre. ■



LES LAURÉATS DES PYRAMIDES D'ARGENT FPI NOUVELLE-AQUITAINE 2022

Retour au 13 octobre 2022, 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 Stéphane Pfeiffer, Adjoint au Maire en charge du logement et de l'habitat.

Un peu plus de 500 personnalités du monde du Logement Neuf se sont retrouvées lors de la cérémonie de remise des Pyramides d'Argent Nouvelle Aquitaine à l'occasion d'une soirée de gala exemplaire au Palais de la Bourse ce mercredi 13 octobre 2022. Cette cérémonie des pyramides d'Argent, a été ouverte par le Président de la FPI Nouvelle Aquitaine Mr Pierre Vital et Stéphane Pfeiffer, Adjoint au Maire en charge du logement et de l'habitat.

Joie et bonne humeur étaient au rendez-vous ! Une conférence de Henry Buzy-Cazeaux est venue contribuer à la qualité de ce, désormais, rendez-vous incontournable. Le jury de cette 19^{ème} édition, présidé par Loïc Luisetto, Délégué Général de l'association Lazare s'était réuni au siège de la FPI Nouvelle Aquitaine durant de longues heures le 13 septembre dernier afin de procéder à l'attribution des récompenses si convoitées.

Des prix qui ont permis aux sociétés de promotion immobilière de la Nouvelle Aquitaine de mettre en avant la qualité, le savoir-faire, l'esthétique, l'impact sociétal, le « bien vivre », 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 seniors, résidences mixtes (logements + commerces, bureaux, centres administratifs) et immobilier tertiaire.

Régionale dans un 1^{er} temps, cette édition a permis aux lauréats de concourir au niveau national pour les Pyramides de Vermeil lors de la cérémonie des

Pyramides d'Or qui s'est déroulée à Paris le 13 décembre dernier. Sept Pyramides ont été décernées pour récompenser les meilleures opérations dans leurs critères respectifs, auxquelles s'est ajouté un Prix spécial du Jury.

Pour la 1^{ère} fois, Catherine Delalay, Directrice de la Nature Bordeaux Métropole a remis le trophée « Des Logements, Des Arbres », au nom des 4 signataires de la charte la FPI NA, l'Unep, l'UNAM et VERDIR. Le Projet Lauréat de cette première édition : Le Parc Mirepin d'AqPrim.

- 01 Grand Prix Régional :**
Sogeprom et Bouygues Immobilier
« Quai 9 » à Bordeaux
Architecte Agence François Leclercq, Agence Fresh, Agence Leibar & Seigneurin, Agence SOA et Agence Stéphane Fernandez
- 02 Prix de L'innovation Industrielle :**
Groupe Duval Atlantique - « Le Six » à Bordeaux
Architecte Agence Folmont - Camus
- 03 Prix de l'Immobilier d'Entreprise :**
Idéal Groupe - « Infina » à Bordeaux
Architecte Faye Architectes et Nadau Architecture
- 04 Prix Impact Sociétal :**
LP Promotion - « I-Art » à Gradignan
Architecte Lanoire et Courrian
- 05 Prix de la Conduite Responsable des Opérations :**
Icade Promotion - « Woodstone » à Bordeaux
Architecte COSA
- 06 Prix du Bâtiment Bas Carbone :**
Bouygues Immobilier - « Villa Joia » à Anglet
Architecte Philippe BERDALLE
- 07 Prix du Grand Public :**
ADEIMMO - « Bricklane » à Bordeaux
Architecte Samazuzu
- 08 Prix Spécial du Jury :**
ADEIMMO - « Skyline » à Bordeaux
Architecte Faye Architecte





DERNIÈRE LIGNE DROITE POUR LES DISPOSITIF PINEL ET PINEL +

C'est décidé, M. et Mme Galiano ont acquis le 1^{er} juin un appartement neuf à Bordeaux, un 2 pièces de 47 m² pour 263 000 € dans le quartier des Bassins à Flot. Destiné à l'investissement locatif, ce logement est situé en Zone B1 et permettra d'appliquer un loyer mensuel inférieur ou égal à 545,435 €, calculé à partir du plafond de loyer de la zone B1 pour les baux conclus en 2023. 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 31 décembre 2024, il sera trop tard ! Alors que deux dispositifs d'investissement locatif, Pinel et Pinel+, coexistent jusqu'en 2024, l'annonce de la non reconduction d'une loi de défiscalisation dans le neuf à partir du 1^{er} janvier 2025 - une première depuis le dispositif Méhaignerie en 1986 - va inciter les investisseurs à faire rapidement un choix. Au dispositif d'investissement Pinel, qui permet encore d'obtenir une réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf destiné à la location nue, vient s'ajouter le dispositif Pinel +.

LE DISPOSITIF PINEL+ ET PINEL CLASSIQUE

Après le respect de plafonds de ressources des locataires, les bailleurs pourront bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu qui sera, dans le cadre du dispositif Pinel+ (logements acquis en 2023 et montant indicatif selon simulateur ecologie.gouv.fr) : 31 020 € sur 6 ans, 46 530 € sur 9 ans, 54 285 € sur 12 ans. Dans le cas d'un logement acquis dans le cadre du dispositif Pinel, une trajectoire de décroissance progressive du « Pinel » est appliquée, avec une échéance en 2024. Les taux actuels de réduction d'impôt de 12 %, 18 % et 21 % (en métropole) pour des engagements de location à loyers plafonnés de respectivement 6, 9 et 12 ans, sont ramenés en 2023 à 10,5 %, 15 % et 17,5 %, et en 2024, à 9 %, 12 % et 14 %.

En 2023, pour l'exemple cité, le montant de la réduction d'impôt sur le revenu dont peut bénéficier l'investisseur est le suivant : 27 142 € sur 6 ans, 38 775 € sur 9 ans, 45 237, 5 € sur 12 ans.

POUR HABITER OU INVESTIR EN NOUVELLE AQUITAINE



TRAVAUX EN COURS



APPARTEMENTS
3 PIÈCES
À PARTIR DE 292 000 €⁽¹⁾

MARTIGNAS-SUR-JALLE - SYLVA

Appartements 3 pièces et maisons 4 pièces avec jardins

NOUVEAUTÉ



APPARTEMENTS
3 PIÈCES
À PARTIR DE 370 000 €⁽²⁾

GRADIGNAN - LE FLORILÈGE

Appartements du 2 au 5 pièces avec extérieurs

LANCEMENT



APPARTEMENTS
2 PIÈCES
À PARTIR DE 249 000 €⁽³⁾

BAYONNE - ZOKO SAINT-ESPRIT

Appartements du 2 au 4 pièces avec extérieurs

LANCEMENT



MAISONS 4 PIÈCES
À PARTIR DE 630 000 €⁽³⁾

AHETZE - PIARRECH ENIA

Appartement 3 pièces et maisons 4 pièces avec jardins

ICADESTORE

32, Allées de Boutaut
33000 Bordeaux

icade-immobilier.com

05 62 17 00 04



(1) Prix valable selon les stocks disponibles au 27/06/2023 pour l'appartement 3 pièces N°A12. (2) Prix valable selon les stocks disponibles au 27/06/2023 pour l'appartement 3 pièces N°A101. (3) Prix indicatif, susceptible de changement, valable selon les stocks disponibles au 27/06/2023. - 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 2023.

Plafonds annuels de ressources pour les baux conclus ou renouvelés en 2023			
Composition du foyer locataire	Localisation du logement		
	Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1
Personne seule	41 855 €	41 855 €	34 115 €
Couple	62 555 €	62 555 €	45 558 €
Personne seule ou Couple + 1 personne à charge	82 002 €	75 194 €	54 785 €
Personne seule ou Couple + 2 personnes à charge	97 904 €	90 070 €	66 139 €
Personne seule ou Couple + 3 personnes à charge	116 487 €	106 627 €	77 805 €
Personne seule ou Couple + 4 personnes à charge	131 078 €	119 897 €	87 685 €
Majoration par pers. à charge supplémentaire à partir de la 5 ^{ème}	+14 603 €	+13 369 €	+9 782 €

OBLIGATIONS ET AVANTAGES

Le dispositif Pinel et Pinel+ (voir les conditions spécifiques pour le Pinel+ dans le point suivant) génèrent une réduction d'impôt limitée à deux logements au plus par an et par foyer fiscal. De façon générale, la réduction d'impôt est limitée aux acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire situés dans un « bâtiment d'habitation collectif ». Le montant total des investissements est plafonné à 300 000 € par an et par contribuable. La réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement.

MOINS DE DEUX ANS POUR PROFITER DU PINEL +

Pour bénéficier de la nouvelle version du dispositif Pinel (dit Pinel + ou super Pinel), c'est-à-dire conserver les taux de 12 %, 18 % et 21 % (en métropole) en fonction des périodes, il faudra que

le logement, acquis en VEFA à compter du 1^{er} janvier 2023, soit situé dans un quartier prioritaire de la ville (QPV) ou cumuler critères de qualité d'usage et critères environnementaux.

Les critères d'usage correspondent à des critères simples, mesurables et vérifiables avec une surface habitable minimale suivant la typologie du logement (28 m² pour un T1, 45 m² pour un T2, 62 m² pour un T3, 79 m² pour un T4, 96 m² pour un T5), l'existence d'espaces extérieurs privatifs ou à jouissance privative d'une surface minimale suivant la typologie du logement (3 m² pour un T1 ou un T2, 5 m² pour un T3, 7 m² pour un T4, 9 m² pour un T5) ainsi que deux orientations différentes pour les logements de T3 et plus.

Pour les critères environnementaux, les logements neufs acquis en 2023 devront présenter un niveau de performance environnementale équivalent au jalon 2025 de la RE2020 !

Les logements neufs acquis en 2024 devront respecter ce critère et atteindre la classe A du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Plafond de loyers (en €/m ²) baux 2023		
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1
18,25	13,56	10,93
Les plafonds de loyer sont hors charges (loyer HC) et par mètre carré (loyer par m ²).		

(Source : BOI-Impôts)

ATTENTION ! Des exceptions sont prévues. Pour tenir compte des projets autorisés avant que la RE2020 n'entre en vigueur, une disposition prévoit que les logements, acquis en 2023 ou 2024, mais dont le permis de construire a été demandé avant le 1^{er} janvier 2022, devront atteindre le label « E+C- » et l'étiquette A du DPE. Pour les logements acquis en 2023 et 2024 ne résultant pas d'une opération de construction, comme une réhabilitation à neuf (dispositif dit « Pinel ancien »), il est exigé l'atteinte d'une étiquette B du DPE.

VIGILANCE MAIS UN DISPOSITIF SANS ÉGAL

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.

Enfin, l'avantage fiscal est subordonné à des conditions (éligibilité du bien acquis, localisation, performance énergétique, location non meublée et de façon continue, loué à des personnes respectant les plafonds de ressource du logement intermédiaire et qui ne font pas partie du foyer fiscal, etc.). ■



CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - CLOS PASTEUR - GUJAN-MESTRAS



D'AUTRES DISPOSITIFS FAVORISENT L'INVESTISSEMENT LOCATIF !

Au-delà du classique investissement dit « Pinel » ou Pinel Plus, les investisseurs ont à leur disposition des dispositifs spécifiques, pour le neuf ou l'ancien, et qui peuvent s'avérer très avantageux, à condition de respecter scrupuleusement, tout comme le Pinel, un certain nombre de conditions.

LE DÉMEMBREMENT OU LA NUE-PROPRIÉTÉ

On parle d'achat immobilier en nue-propiété 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-propiétaire qui dispose du bien et peut ainsi procéder à sa vente.

Lorsque l'on acquiert un bien en nue-propiété, 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-propiété.

La nue-propiété présente plusieurs avantages : elle permet d'acquérir un bien immobilier à un prix inférieur à sa valeur sur le marché (une décote sur le prix pouvant aller de 30 % à 50 %).

Durant toute la période de nue-propiété, les travaux d'entretien du bien sont à la charge de son usufruitier, qu'ils concernent les parties privatives comme communes.

Le nu-propiétaire bénéficie de droits de donation réduits

Enfin, par ailleurs, si l'on souhaite transmettre un bien en nue-propiété à un héritier, le nu-propiétaire bénéficie de droits de donation réduits, puisque calculés selon la valeur du bien en nue-propiété. Enfin, être nu-propiétaire 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

Est considérée comme location meublée la mise à disposition d'un local d'habitation garni de meubles lorsqu'il comporte tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire. Si les recettes annuelles sont inférieures à 72 600 €, le loueur a le choix entre le régime dit « micro BIC », le plus simple et le plus adapté aux activités occasionnelles ou le régime réel. Au-delà de ce plafond, le loueur est automatiquement soumis au régime réel, le régime le plus en phase avec les activités professionnelles mais aussi le plus complexe. Un loueur en meublé est professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer excèdent 23 000 € sur l'année civile ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et

Investissez dans l'élégance pyrénéenne



Les Chalets d'Or

Déclinés du studio au 5 pièces duplex, les 32 logements de la résidence Les Chalets d'Or proposent des espaces de vie exceptionnels conjugant fonctionnalité et design au cœur du village de Saint-Lary-Soulan.



Avenue des Thermes
65170 SAINT-LARY-SOULAN

Découvrez nos autres
projets en Occitanie



EIFFAGE
IMMOBILIER

l'Atelier
• IMMOBILIER •

Renseignements et ventes :

L'ATELIER IMMO
17 Rue Vincent Mir
65170 SAINT-LARY-SOULAN

05 62 39 07 11



salaires (y compris les pensions et rentes viagères, etc.), des bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux.

Que l'on soit loueur en meublé professionnel ou non professionnel, il convient de s'immatriculer dans les quinze premiers jours qui suivent le début de l'activité, et de souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises (GFE). Cette démarche permet d'obtenir un numéro SIRET ; de faire connaître l'existence de cette activité ; d'indiquer le régime d'imposition choisi.

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

Le dispositif Censi-Bouvard est un dispositif visant à soutenir l'effort de construction de logements neufs et à renforcer l'offre locative de logements meublés en résidences avec services. 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 ont acquis jusqu'au 31 décembre 2022 (il n'a pas été prorogé

par la loi de finances 2023) 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

La réduction d'impôt s'applique lors de l'achat d'un logement neuf...

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. À 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 15 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 € 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 1^{er} 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 ans 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.

INVESTISSEMENT LOCATIF « DENORMANDIE »

Le dispositif « Denormandie » est une aide fiscale accordée dans le cadre d'un investissement locatif. Il est destiné à encourager la rénovation de logements anciens. Il prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu accordée aux particuliers achetant un logement vide à rénover dans certaines zones, pour le mettre ensuite en location. Pour bénéficier de ce dispositif, il faut que le logement soit situé dans l'une des communes suivantes :

- une commune située en zone « cœur de ville »
- une commune ayant passé une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT)
- une commune dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est important.

En plus du critère lié à la localisation, il est nécessaire de remplir plusieurs conditions pour en bénéficier.

- le logement concerné doit être un logement ancien faisant l'objet de travaux d'amélioration, ou un local transformé en usage d'habitation
- le logement concerné doit être un logement non meublé devant être loué comme habitation principale sur une longue période, pendant six, neuf ou douze ans
- une fois le logement rénové selon les critères éligibles, le loyer mensuel (hors charges) ne doit pas dépasser les plafonds suivants :

La réduction d'impôt est calculée en tenant compte des éléments suivants :

Plafonds de loyer mensuel, par m ² , charges non comprises, pour les baux conclus en métropole		
Localisation du logement	Plafonds mensuels de loyer au m ²	
	2022	2023
Zone A bis	17,62 €	18,25 €
Zone A	13,09 €	13,57 €
Zone B1	10,55 €	10,93 €
Zone B2 (sur agrément)	9,17 €	9,50 €

- Coût d'acquisition du logement plafonné à 300 000 €
- Plafond de 5 500 € par m² de surface habitable.

Taux de la réduction d'impôt

Le taux varie en fonction de la durée de l'engagement de location.

Durée d'engagement de location	Réduction d'impôt
6 ans	12 % du prix du bien
9 ans	18 % du prix du bien
12 ans	21 % du prix du bien

Le dispositif est concerné par le plafonnement global des avantages fiscaux. ■

ACHETER VOTRE LOGEMENT NEUF SUR PLAN

TOUT CE QU'IL FAUT SAVOIR

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, ainsi que les refus de financement des particuliers et la hausse des taux de crédits qui contribuent très largement à gripper le marché.

L'acquéreur, lui, a rarement la possibilité de voir ce qu'il achète : il faut se lancer au vu d'un simple plan, assorti d'une maquette en trois dimensions présentant l'immeuble déjà achevé, avec le terrain aménagé et arboré. Les outils digitaux tels les illustrations 3D, plans de cellule, visites immersives des opérations et vidéos de présentation sont depuis quelques années un plus dont les futurs acquéreurs sont particulièrement friands.

Et il s'écoule généralement de douze à vingt-quatre mois entre la signature d'un contrat de réservation de l'appartement ou de la maison de vos rêves et la livraison du logement, période pendant laquelle l'acquéreur paie pour voir (voir plus loin l'échelonnement des paiements).

Fort heureusement, la vente sur « plans » est minutieusement réglementée et chaque étape de la vente dite « en l'état futur d'achèvement » est strictement encadrée par la loi, notamment dans le sens d'une protection financière du consommateur. Mais acheter sur plans n'est pas sans risque, et les surprises désagréables à

l'arrivée, même si elles n'ont pas toutes le même caractère de gravité, sont fréquentes : retard de livraison, malfaçons, renchérissement du prix... Prenez vos précautions en connaissant vos droits. Si vous voulez acquérir un logement "sur plans", c'est-à-dire qui n'est pas encore construit, votre vendeur sera un promoteur immobilier.

QU'EST-CE QU'UN PROMOTEUR ?

Le promoteur immobilier est l'agent économique qui réalise un ou plusieurs immeubles afin d'en faire acquérir la propriété à une ou plusieurs personnes nommées accédant à la propriété ou investisseur individuel. Il agit en tant que « maître d'ouvrage » du projet.

À ce titre, la mission du promoteur impliquera les activités suivantes :

- établir le plan notamment financier de l'opération,
- obtenir les autorisations administratives et, plus généralement, se charger de tous les rapports avec les administrations publiques,



- traiter avec les différents corps de métiers et surveiller l'exécution de l'ouvrage,
- souscrire des polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques d'opération,
- d'une façon générale, procéder à toutes les formalités de caractère juridique, administratif et fiscal que requiert la construction de l'immeuble.

En plus de ces activités, la mission du promoteur consistera à trouver un terrain, à trouver des sources de financement pour son compte ou pour celui de l'accédant et à gérer provisoirement l'immeuble achevé.

Certains promoteurs sont regroupés au sein d'un important syndicat : la Fédération nationale des Promoteurs Immobiliers (FPI), aujourd'hui présidée par une femme Alexandra François-Cuxac, dont le siège est à Paris et qui comporte 18 chambres régionales.

QUELQUES CONSEILS POUR SÉLECTIONNER UN PROMOTEUR

Les critères de sélection d'un promoteur peuvent se résumer à quelques conseils simples. Tout d'abord, il faut s'attacher avant tout à l'expérience du promoteur et à sa pérennité sur la place, son appartenance à la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) constitue également un critère de sélection et un gage supplémentaire de garantie.

Les promoteurs, chacun le sait, aiment soigner leur image de marque. Avant de s'engager avec l'un d'eux, on pourra utilement aller visiter un immeuble en copropriété réalisé 2 ans auparavant par ce même promoteur. La présence de labels de qualité n'est pas à négliger même s'il est vrai qu'aujourd'hui la profession est soumise majoritairement à la même réglementation et aux mêmes contraintes.



VENTE D'IMMEUBLE À CONSTRUIRE

Un mécanisme de protection efficace

La législation relative à la construction immobilière a pour vocation essentielle de protéger les acquéreurs de logements.

La construction d'un immeuble - ou de plusieurs maisons par un promoteur immobilier - est fort coûteuse et nécessite des avances de fonds importants de la part des promoteurs.

Pour réduire ces avances, les promoteurs sont contraints de vendre des logements alors que les travaux ne sont pas encore commencés ou sont en cours de réalisation : c'est la vente sur plans.

Pour éviter que cette pratique ne présente des risques pour l'acquéreur (risque de non-achèvement) la loi a strictement codifié la vente d'un immeuble à construire, et prévoit notamment des garanties financières d'achèvement ou de remboursement.

La forme la plus utilisée de la vente sur plans est la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA). Elle est régie par la loi du 3 janvier 1967 (articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

ACHAT D'UN LOGEMENT SUR PLANS

La vente en l'état futur d'achèvement

Tout achat donne lieu à un contrat ; et d'abord à un avant contrat.

Dans le cadre de la vente d'immeuble à construire, la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est le contrat par lequel le vendeur qui reste maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes.

Les ouvrages construits deviennent votre propriété au fur et à mesure qu'ils se réalisent.

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



BOUYGUES IMMOBILIER - VILLA ANAYA - ANGLET

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 vide-ordures, un ascenseur, un terrain de tennis, une cuisine équipée, etc.).
- Si l'immeuble ou le logement présente dans sa consistance (superficie par exemple) ou dans la qualité des ouvrages prévus (carrelage, papiers peints, sanitaires) une réduction de valeur supérieure à 10 %.

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



MARIGNAN - HOME - BORDEAUX

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, créée 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 %	$6\,500 \times 3,945\%$ = 256,43 €
De 6 500 € à 17 000 €	1,627 %	$(17\,000 - 6\,500) \times 1,627\%$ = 170,84 €
De 17 000 € à 60 000 €	1,085 %	$(60\,000 - 17\,000) \times 1,085\%$ = 466,55 €
Plus de 60 000 €	0,814 %	$(200\,000 - 60\,000) \times 0,814\%$ = 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.
- 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.

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



AEDIFIM - DOMAINE SOURCE ROYALE - BIDART



SEFISO ATLANTIQUE - RÉSIDENCE MILLÉSIME - PESSAC

LA REMISE DES CLÉS

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

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

de toutes ces dépenses. Ne vous laissez pas impressionner par les motifs invoqués par les promoteurs pour justifier leur retard, les fameuses intempéries et les cas de force majeure.

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

La loi et la Jurisprudence reconnaissent les intempéries comme une cause de retard à condition qu'elles présentent un caractère anormal. Quelques jours de neige, de gel ou de grand froid n'ont rien d'imprévisible

ni d'anormal en janvier. Il est vrai que la convention collective des ouvriers du bâtiment prévoit que le grand froid peut empêcher le travail de se poursuivre : par des températures trop basses, béton et plâtre ne peuvent être mis en œuvre. Mais la jurisprudence se révèle sévère pour retenir le caractère imprévisible et irrésistible de ces aléas climatiques.

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

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



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

QUAND DIT-ON QUE L'IMMEUBLE EST ACHEVÉ ?

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

Dans la pratique, écrivez au promoteur en recommandé

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

Cet état des lieux, ou la livraison n'est pas obligatoirement concomitante avec l'occupation des lieux, qui peut intervenir avant ou après. De plus, il ne faut pas confondre livraison du lot et réception des travaux.

La réception se déroule entre le maître d'ouvrage, c'est-à-dire le promoteur, et les entrepreneurs généralement avant la livraison. Vous n'y assistez pas. Cependant, demandez à voir la date de réception qui fait courir les garanties légales des constructeurs.

ATTENTION

Ne pas confondre réception et livraison

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles. C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale. Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle. La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.

Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.



CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER - PARVIS ORION - BORDEAUX

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'assurance 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 après 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

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





Moliets vue du ciel

LE SUD AQUITAINE, UNE NOUVELLE OFFRE À EXPLORER

Les Landes et les Pyrénées-Atlantiques constituent depuis longtemps des marchés complémentaires, forts de leur spécificité. Dans un contexte national où le marché du logement neuf ralentit, le Sud-Aquitaine fait plus que résister. Grâce à une offre diversifiée, qui va s'accroître dans le domaine de l'accès social, les futurs acquéreurs peuvent aborder ce marché avec une certaine sérénité.

Pour un acquéreur potentiel, c'est plus l'offre existante qui l'intéresse que ce qui aurait pu exister dans un autre contexte. Comme le souligne Pascal Thibaut, vice-président de la FPI en charge du secteur Sud-Aquitaine, « En Sud-Aquitaine, l'offre reste faible, mais comme les ventes ralentissent, le stock progresse mais pas de façon inquiétante. Dans ce secteur géographique, le plus cher et le moins cher se côtoient, selon que l'on est en zone littorale ou plutôt vers l'arrière-pays. L'intérêt des Landes et des Pyrénées-Atlantiques réside dans une demande très diversifiée, représentant tous les segments de marché.

FAVORISER L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ



Pascal Thibaut

*Vice-Président FPI
Nouvelle-Aquitaine,
délégué secteur
Sud-Aquitaine*

Comment décrire la situation du marché en Sud-Aquitaine ?

Pascal Thibaut : Elle est contrastée. Certes, l'offre commerciale est faible avec 814 lots disponibles sur le secteur, mais avec une progression de 34 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022. Ce sont en réalité les ventes qui marquent un ralentissement avec une baisse de 23 % tandis que les mises en vente affichent un recul de 16 % à trimestre comparable. Cependant, et c'est à souligner, au regard du 4^{ème} trimestre 2022, les mises en vente progressent de 86 %, avec 367 lots, et de 30 % pour les ventes, avec un total de 272 lots. Au 1^{er} trimestre 2023, le volume de ventes dans ce secteur est à peu de choses près comparable à celui de la Gironde ! Si 17 % des ventes aux propriétaires occupants sont des ventes aidées, les prix restent, en moyenne, élevés, avec un prix de 5 559 €/m² avec parking. L'offre est structurellement faible mais la demande est très diversifiée. C'est même l'une des caractéristiques du Sud-Aquitaine que de rassembler tous les segments de marché. Nous pourrions même avancer que la demande présente les mêmes caractéristiques qu'avant la guerre en Ukraine, si ce n'est un accès difficile - et que je pense conjoncturel, en tout cas pour le moment - d'accès au crédit.

Comment permettre une relance du marché ?

Pascal Thibaut : L'activité se concentre sur la communauté d'agglomération du Pays Basque. L'une des solutions se trouve dans la capacité de rapprocher acteurs de la construction et collectivités locales. Ainsi, nous avons signé avec la ville de Bayonne une charte de la mixité sociale qui permet de produire des logements en accession maîtrisée qui représenteront 20 % de la production globale et correspondent à la demande locale. Pour créer ce segment chacun à fait des efforts. Voici un levier concret, même s'il serait souhaitable de disposer d'un cadre national tant la classe moyenne doit être soutenue dans sa démarche d'accéder à la propriété. ■



ACTEA GROUPE AJP - LUNAPAR - PARENTIS-EN-BORN

C'est ce qui permet au marché de bien résister malgré une offre qui est loin d'être pléthorique ». Selon Christophe Duportal, Président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest, au cours du 1^{er} trimestre 2023, « l'offre commerciale s'est établi à 814 lots disponibles sur le secteur, soit une progression de 34 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022 ». Certes, poursuit-il, « le niveau des mises en vente et des ventes poursuit sa tendance baissière, mais elle est cependant à nuancer puisque à l'inverse d'autres secteurs géographiques de Nouvelle-Aquitaine, l'activité en Sud Aquitaine est plutôt à la hausse sur ce trimestre des mises en vente qui progressent + de

86 % à 367 lots tout comme les ventes, + 30 % à 272 lots vendus ». Si les ventes restent

Le marché immobilier du Sud de l'Aquitaine présente des particularités qui accentuent un marché en forte tension.

majoritairement portées par des propriétaires occupants et qu'une part non négligeable le sont sous forme de ventes aidées, les prix moyens restent élevés : au 1^{er} trimestre, les prix s'établissent à 5 559€/m²

avec parking, soit une hausse de 4,2 % par rapport au 1^{er} trimestre 2022.

LANDES, DES LOGEMENTS DU LITTORAL À L'ARRIÈRE-PAYS

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. Dans les Landes, les programmes semblent



CELESTA
Programme livré en mai 2023
Avec Nexity
Architecte : Arquetipo



LO CORSIER
Programme en construction (livraison avril 2024)
Maîtrise d'ouvrage directe PATRIMOINE
Architecte : Thierry Douarche



ORIGIN AIR
Programme livré en mai 2023
Avec Nexity
Architecte : Studio 30 02



LES JARDINS DE JANIN
Programme livré en juin 2023
Avec C2C Promotion
Architecte : Thierry Douarche



XORIAK
Programme livré en novembre 2022
Maîtrise d'ouvrage directe PATRIMOINE
Architecte : Les Architectes Anonymes



Agence bab - Selon stock disponible. Illustrations à la libre interprétation des artistes. Document non contractuel. Voir conditions en agence. Juillet 2023

Créée en 1932, l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) PATRIMOINE gère un parc de plus de 21 000 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.



être assez rapidement commercialisés, à l'instar de la résidence la Cigalière de Bouygues Immobilier, située à Léon, et qui sera livré début 2024. Plus au Sud, à Saint-Vincent-de-Tyrosse, Bouygues Immobilier lancera fin 2023, une opération ambitieuse sur la commune, sous forme d'écoquartier, développé en

plusieurs tranches pour un total de 200 logements, dont des logements en accession sociale avec le dispositif BRS. Non loin, un peu plus au Nord, sur la commune de Magescq, Aedifim - qui sera bientôt présent à Capbreton et Saint-Paul-lès-Dax - lancera, à l'automne, une nouvelle résidence de 18

logements neufs, à un prix moyen de 3 700 €/m² pour une livraison en 2025. Non loin du bassin d'Arcachon, dans les Landes, Actea Groupe AJP commercialise la résidence Terra à Parentis, proche du lac, pour un programme de 9 maisons et des 2 et 3 pièces pour une livraison à partir du 3^{ème} trimestre 2024.



SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE VUE DU CIEL - © PHOVOIR



Toujours sur la commune, une nouvelle résidence de 38 logements, avec des 2 et 3 pièces, de 43 à 68 m², à partir de 180 000 € pour le 2 pièces, devrait être commercialisée par Actéa Group, à partir de cet automne 2023.

C'est à Mimizan, qu'Actéa commercialise un programme neuf situé à 200 m de la plage et du Courant de Mimizan pour des logements du 2 au 4 pièces, le 2 pièces étant proposé à partir de 230 000 €, le 3 pièces à partir de 340 000 €, le 4 pièces à partir de 439 000 €. À peine lancé, le programme devait être livré en juin 2025. Quant à Nexity, il achève la commercialisation Origin'air, résidence sise à Capbreton,

composée d'appartements neufs du studio au 5 pièces, à quelques minutes des plages

...le secteur de Bayonne et Anglet concentre une forte part de la production nouvelle de logements.

de Capbreton et d'Hossegor. À Dax, Bouygues Immobilier propose des 3 et 4 pièces sur le Domaine de La Torte, avec balcon, terrasses ou jardins privés, dans un

quartier résidentiel à moins de 1,5 km du centre-ville, pour une livraison à partir du 4^{ème} trimestre 2024.

C'est sur la commune proche du littoral, Lit-et-Mixe, que Bouygues Immobilier présente un nouveau programme, dont la livraison est programmée à partir du 4^{ème} trimestre 2025. Nexity est aussi présent à Dax avec Link, 23 logements du studio au 5 pièces dans le centre, avec quelques lots disponibles, dont un 2 pièces de 46 m² à partir de 145 000 €, pour une livraison à partir du 1^{er} trimestre 2025.

Au 2^{ème} trimestre 2024, Nexity livrera Le Domaine du Baluhart, sis quartier Saint-Vincent, dont deux logements restent à la commercialisation.



AU PAYS BASQUE, UNE OFFRE SUR TOUS LES SEGMENTS

C'est une constante, même lorsque l'activité est tendue, même lorsque les prix flambent, même lorsque les inquiétudes pointent en matière de production : le secteur de Bayonne et Anglet concentre une forte part de la production nouvelle de logements. C'est encore le cas au cours du 1^{er} trimestre 2023 avec 76 % des mises en vente de Sud Aquitaine sur la Communauté d'agglomération du pays Basque (237 des 312 logements), dont 29 % à Anglet et 45 % à Bayonne. Quant à l'offre commerciale, qui représente 721 logements au cours du 1^{er} trimestre 2023 (source OISO), 21 % est concentrée à Anglet et 19 % à Bayonne. Pour ce marché, où la baisse est relativement moins marquée que sur le territoire de la métropole bordelaise, on note une certaine élasticité des prix grâce à une offre aidée qui répond à la

demande en accession : ainsi au cours de la même période, le prix au m² hors parking de l'offre dite libre, en RE 2020, s'établit en moyenne à 5 985 €/m² tandis que l'offre aidée (toujours hors parking et RE 2020), se situe à 2 656 €/m². « Répondre aux primo-accédants exige de régler urgemment le sujet de l'accès au crédit », souligne Arnaud Dunoyé, Directeur Agence Côte Basque Landes Bouygues Immobilier. Les acteurs locaux mettent en avant le coût du foncier et la réponse apportée par la ville de Bayonne avec la Charte de la mixité sociale présentée en avril dernier et dont l'objectif est d'agir sur tous les « leviers possibles permettant d'augmenter significativement la proportion de logements accessibles », pour reprendre les mots de Jean-René Etchegaray, Maire de Bayonne et Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. L'un des volets de cette charte est d'encourager les ménages aux revenus intermédiaires, non



PATRIMOINE - LO CORSIER - SOUSTONS



SEFISO
ATLANTIQUE

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





éligibles au logement social, à s'installer durablement sur le territoire de Bayonne. Pour y arriver, la ville fixe les conditions d'une « accession à prix maîtrisé ».

Ainsi, le prix de vente de ces logements ne devra pas excéder 4 200 € TTC/m² de surface habitable (SHAB) en 2023. Pour Pascal Thibaut, vice-président de la FPI Nouvelle Aquitaine en charge du Sud Aquitaine (Aedifim), qui estime que les difficultés du marché tiennent à « l'accès au crédit et non pas à une défiance dans l'immobilier » salue cette démarche de la ville de Bayonne : « Rendue possible par les efforts consentis par l'ensemble des acteurs, cette charte permet de créer un segment qui correspond à

**In fine, ce sont
15 à 30 % de
logements en
accession à prix
maîtrisé qui sont
attendus sur
Bayonne.**

une demande réelle, facilitera la précommercialisation des programmes et constitue une corde supplémentaire à l'arc de l'offre de logements ». In fine, ce sont 15 à 30 % de logements en accession à prix maîtrisé qui sont attendus dans les opérations de construction de Bayonne. La charte est aussi saluée par Arnaud Dunoyé : « Cette volonté qui se traduit par des

règles écrites vont avoir un effet vertueux, à la baisse, sur les prix du foncier ».

L'offre qu'on dit restreinte ne l'est finalement pas autant que cela. À Bayonne, justement, Bouygues Immobilier est présent avec deux opérations, Akoya et Zura. Située au 121 de la rue Maubec, c'est-à-dire proche de la gare et du centre-ville, Akoya comprend 42 appartements du studio au 4 pièces, dont 8 appartements à prix maîtrisés pour l'accession à la propriété.

Parmi les 21 logements disponibles, figurent des 3 à 4 pièces, à partir de 295 000 € pour une livraison prévue au 3^{ème} trimestre 2025. Avec la résidence Zura, changement de décor puisque ce programme de Bouygues Immobilier est sis au Cœur du quartier d'Arroussets. Ce sont des maisons qui sont à l'offre, des 4 et 5 pièces, à partir de 465 000 € (pour une surface de 114,5 m²), avec une livraison attendue au 2^{ème} trimestre 2025. Le promoteur Aedifim termine la commercialisation de l'Hargousier, quartier Hargous, dont le programme comprend 50 logements (3 bâtiments), à un prix moyen de 4 500 €/m² hors parking. Un 3 pièces de 65,55 m² est proposé à 290 000 €. La livraison est programmée à partir de fin 2024.

De son côté, Icade propose la résidence Zoko, la rive droite de l'Adour, au cœur du quartier Saint-Esprit, pour



ICADE - ZOKO - BAYONNE



**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



VIVRE OU INVESTIR SUR LA CÔTE BASQUE !

ANGLET - VILLA ANAYA



 APPARTEMENTS DE STANDING
3 ET 4 PIÈCES


BAYONNE - ZURA



 MAISONS 5 PIÈCES
AVEC JARDINS ET GARAGES

ANGLET - VILLA JOIA



 APPARTEMENTS DE STANDING
DU 2 AU 4 PIÈCES

BAYONNE - AKOYA



 APPARTEMENTS 3 ET 4 PIÈCES

NOS CONSEILLERS VOUS
ACCOMPAGNENT
DANS **VOTRE PROJET**



05 59 29 07 95

prix d'un appel local depuis un poste fixe



une opération de 30 appartements, du 2 au 4 pièces, répartis en deux petits bâtiments. Le 3 pièces est proposé à partir de 366 000 € et le 4 pièces à partir de 520 000 €. Parmi les programmes dont la livraison se rapproche, avec quelques lots à vendre, on peut noter Haritza, proposé par Edouard Denis, dans le secteur Arrousets, pour un ensemble de 16 appartements, livrables à partir du 3^{ème} trimestre 2024. Appartement 2 pièces à partir de 249 000 €.

Au Nord de Bayonne, sur la commune du Boucau, toujours dans les Pyrénées-Atlantiques, en limite des Landes, le COL commercialise l'îlot Biremont, à proximité de la gare SNCF, et de Vélodyssée, axe cyclable reliant Roscoff à Hendaye.

Le projet immobilier de 5 étages se porte sur la réalisation de 4 bâtiments comportant 146 logements - dont 102 locatifs, 44 logements

en accession sociale à la propriété, 5 locaux commerciaux ainsi qu'un bâtiment réservé au stationnement des voitures et des 2 roues.

Le COL commercialise 32 appartements, du T2 au T5 en accession sociale à la propriété avec le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS). Un appartement T5 de 94 m² avec une terrasse de 34 m² est ainsi commercialisée à 277 000 €. La livraison est prévue en 2025. L'offre, loin d'être exsangue, est aussi présente à Anglet. C'est le cas avec Villa Anaya de Bouygues Immobilier, un petit projet qualifié de « haut de gamme » de 10 appartements à proximité de la halle des 5 cantons, à une moyenne de 7 000 €/m². En cours de travaux, la résidence sera livrée au cours du 1^{er} trimestre 2025.

Le même promoteur vient de lancer les travaux de Villa Joia, 12 appartements dans le même secteur, avec quelques logements encore disponibles, pour une livraison fin 2024.

À noter que ce projet a été lauréat 2022 de la pyramide d'argent du bâtiment bas carbone. Aedifim lance la commercialisation de la résidence Eléonore, 29 logements en libre, à une moyenne de 6 000 €/m², pour une livraison en 2025. Toujours dans les Pyrénées Atlantiques, signalons les Jardins D'Ahurti, à Urt, deux bâtiments en R+1 en cours de travaux totalisant 21 logements, dont le 2 pièces à partir de 126 000 €, signé Sefiso Atlantique.

À Bidart, Aedifim lancera début octobre les travaux de Source Royale, 40 logements en libre à un prix moyen d'environ 8 000 €/m², pour une livraison à l'automne 2025. Le promoteur sera aussi prochainement présent à Saint-Jean-de-Luz. Enfin, c'est à Saint-Pée-sur-Nivelle que

L'offre, loin d'être exsangue, est aussi présente à Anglet...

Cogedim va prochainement lancer la commercialisation d'un programme inspiré des grandes bâtisses basques, composé de cinq villas et deux duplex indépendants à proximité du fronton, à seulement 20 mn de la baie de Saint-Jean-de-Luz. Face aux Pyrénées, Pau est une ville agréable à parcourir à pied, ou à vélo, une ville à taille humaine, où, au pied du Boulevard chacun peut

accéder, grâce au funiculaire, aux jardins contemporains de l'Hôtel du département et aux Sentiers du Roy. C'est à proximité de Pau, à Mazères-Lezons, que se développe le projet Cœur de Village, un espace de 2,5 hectares dédié à l'aménagement et la construction de logements, avec une place centrale agrémentée de bancs autour d'une fontaine ainsi qu'un café multiservices (brasserie, relais-poste, presse, buraliste, etc.), un cabinet médical, un relais assistantes maternelles, une micro crèche, une salle communale, etc.

Sur la partie des logements, Axanis propose 22 appartements du 2 au 4 pièces et 44 maisons, des 4 et 5 pièces, équipées de panneaux photovoltaïques, avec des maisons T4 en PSLA. ■





ARCACHON



LE BASSIN D'ARCACHON, UN CHAPELET DE DÉPAYSEMENTS ET DE LOGEMENTS

Du Cap Ferret à Arcachon, en passant, entre autres par Arès, Biganos et Gujan-Mestras, le Bassin d'Arcachon n'en finit pas de se dévoiler. Est-ce une coïncidence ? Toujours est-il que, contrairement aux années précédentes, l'offre, sans être évidemment pléthorique, semble plus importante sur ce territoire si atypique.

Côté face, les superlatifs ne manquent pas pour qualifier le Bassin d'Arcachon. Si proche de la métropole et à la fois totalement dépayçant, 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 on admire la diversité au sommet de la célèbre Dune du Pilat pour s'en rendre compte. Tout n'est qu'émerveillement si proche de la métropole bordelaise : la Ville d'Hiver, les villages



ostréicoles, les prés-salés d'Arès-Lège, les Cabanes tchanquées de l'île aux Oiseaux et ses interminables langues de plage.

Côté face, le Bassin d'Arcachon s'inscrit depuis des années dans une offre restreinte que Christophe Duportal, président de l'Observatoire immobilier du sud-Ouest décrivait ainsi début 2023 en retraçant le bilan de l'année 2022 : « Le secteur arcachonnais marqué par une

réalimentation du marché au 3^{ème} trimestre 2022, marque le pas ce dernier trimestre avec 87 mises en vente (vs 156 mises au 3^{ème} trimestre 2022). Cependant en année glissante c'est une forte augmentation puisque les mises en vente au 4^{ème} trimestre 2021 s'élevaient seulement à 34 lots. Les ventes nettes suivent le même mouvement. L'offre commerciale est quant à elle stable à 181 lots disponibles vs 189 au 4^{ème} trimestre 2021.

...le marché arcachonnais reste porté pour les propriétaires occupants...

Contrairement au secteur littoral, le marché arcachonnais reste porté pour les propriétaires occupants (73%) et les prix observés restent très élevés à 5 573€/m² en moyenne ». Pour qui cherche à s'installer sur le territoire du bassin d'Arcachon, la situation s'est même 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 des logements sociaux. En avril dernier, réunis

par Sud-Ouest et TV7, une conférence a même réunie de nombreux acteurs du secteur pour débattre du problème majeur du logement » sur le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre, où au moins 5 000 demandes de logements sociaux sont en souffrance.

UNE OFFRE TIMIDE MAIS BIEN RÉELLE

C'est à Arès, bien connue pour son port ostréicole, que le promoteur Aquipierre, qui livre la résidence Méréa en fin d'année, et qui a déjà réalisé plusieurs petites opérations ici, a procédé au lancement commercial de Villa Aéria, à proximité des plages du bassin. Ce projet qui ne compte que 12 appartements (avec 2 places de parking par logement ainsi que deux locaux vélos sécurisé dans la résidence), du 2 au 4 pièces, à partir de 234 000 €, pour une livraison attendue au 2^{ème} trimestre 2025. Ce petit collectif s'adresse autant à des investisseurs patrimoniaux qu'à des acquéreurs locaux. C'est à Andernos-les-Bains, à une 1 h de Bordeaux, qu'ID&AL Groupe livrera au 4^{ème} trimestre 2024 la résidence 25 Degrés, à 5 minutes à pied de la plage du Mauret. On y retrouve les codes architecturaux du bassin : chaînage d'angle à l'Arcachonnaise, enduit blanc de la côte, gardes corps laqués et briques jaunes. Composée de 15 logements du 2 au 4 pièces, 25 Degrés propose



pour chaque logement des extérieurs sous forme de loggias ou terrasses ainsi qu'une place de parking privée et d'un cellier indépendant par logement. Le 2 pièces est commercialisé à partir de 295 000 €.

L'acquéreur potentiel trouvera peut-être son bonheur à Biganos avec la Zone d'aménagement concerté (ZAC) dont la mairie a confié la concession à Aquitanis en 2015 et dont le nom de ce projet urbain est connu sous le nom de Nouvelle-R. Sise dans le quartier Factice, 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

des logements diversifiés (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

...offrir des logements diversifiés intégrés au patrimoine urbain et paysager...

grandes particularités de cette démarche consiste en une approche écoresponsable 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.. Plusieurs acteurs de la promotion s'y côtoient et non des moindres : AFC Promotion livrera en fin d'année Les Cottages, composé de 42 lots et dont la conception est en structure mixte bois/béton. Axanis y propose Le programme R&Terre, une résidence de 34 appartements où chacun est traversant ou avec une double exposition, tous bénéficiant d'un espace extérieur, loggia ou terrasse. Un 3 pièces de 69,82 m² est ainsi commercialisé à partir de 252 000 €.

Les menuiseries extérieures et les fermetures sont en bois et une façade est construite en terre crue. Y sont également présents LP Promotion avec Elément'erre, 115 logements réalisés avec des murs porteurs intérieurs en briques de terre crue compressée, ou encore Vinci, qui avec la résidence Côté B réalise une résidence composée de bois, chaux et aluminium avec des bâtiments autour d'un îlot central végétalisé, assurant calme et confort en toute saison. La livraison devrait intervenir à partir du 4^{ème} trimestre 2025.



AFC PROMOTION - LES COTTAGES - BIGANOS



ID&AL GROUPE - HÔTEL CONTINENTAL ET DES PINS - ARCACHON

AU SUD DU BASSIN, UNE OFFRE PREND FORME

À Gujan-Mestras, la ville au 7 ports, à l'instar de ce que Crédit Agricole Immobilier, en copromotion avec Juste, propose Clos Pasteur, place du Général de Gaulle. Cette petite opération sise à proximité de la place de la mairie et de son parc facilite les déplacements sans véhicule.

Du 2 au 5 pièces, la résidence affiche une architecture qui, par ses colonnades et ses arcs cintrés, évoque les demeures de la Nouvelle-Orléans. Le 3 pièces est commercialisé à partir de 332 000 €, le 4 pièces à partir de 482 000 €. Toujours à Gujan-Mestras, Actéa groupe AJP commercialise la résidence Coulest, 17 logements allant du 2 au 3 pièces avec jardin ou balcon et places de parkings privatives. La livraison est attendue pour la fin 2024.

À La Teste de Buch, Actéa propose 4 maisons à étage en résidences principale, à proximité du centre. D'une surface comprise entre 80 et 86 m², elles sont commercialisées à partir de 485 000 €, avec un jardinet.

À ARCACHON MÊME

Ici, c'est un programme ambitieux de réhabilitation qui permet d'étoffer une offre qui fait souvent défaut. En effet ID&AL Groupe réalise la réhabilitation de l'hôtel Continental et des Pins, une des résidences Belle Époque les plus prestigieuses d'Arcachon.

Cet ancien hôtel particulier inauguré en 1889 et dont l'histoire et les changements marquent la vie de la commune depuis, affiche une architecture de type haussmanien et dévoile une imposante cage d'escalier, de belles hauteurs sous plafond ou un parquet en bois massif. Ces 30 appartements réhabilités du 1 au 5 pièces dans cet environnement remarquable, ainsi qu'une maison, bénéficient d'un parking sur 2 niveaux de sous-sol boxé, avec porte motorisée, à 10 minutes à pied seulement du cœur de ville d'Arcachon. Par exemple, un 2 pièces, de 45,6 à 52,8 m² est proposé à partir de 493 500 €, la maison 4 pièces de 110,2 m² étant commercialisé à 1 522 500 €. Cette réalisation hors norme, située à 3 minutes à pied du Parc Mauresque et à 10 minutes à pied du centre-ville, sera livrée à partir du 1^{er} trimestre 2025. ■



PATRIMOINE - XORIAK - BIDART

LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA), VALEUR SÛRE DE L'ACCESSION SOCIALE

Même si, parmi les outils destinés aux ménages modestes, le BRS est particulièrement en vogue, le PSLA reste encore 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 plébiscité comme 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 proposée 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.

NOUS CRÉONS UN NOUVEAU RAPPORT AU LOGEMENT



Imed Robbana

Directeur général du
Comité Ouvrier du
Logement

L'activité du COL est basée autour de trois métiers : l'aménagement foncier, l'accession sociale à la propriété et bailleur social (avec 2 200 logements en patrimoine). Notre secteur d'origine est le Pays Basque - siège à Anglet - et le Sud des Landes, en location comme en accession sociale. Notre développement s'est diversifié géographiquement sur l'agglomération paloise et, en accession sociale et abordable à la propriété, sur l'aire bordelaise. En matière d'accession sociale, l'année nous a conforté dans notre production sur le dispositif en OFS/BRS. Le COL a été l'un des premiers opérateurs à livrer des logements en BRS en France. Le BRS est une révolution en France, où l'acquéreur accepte de ne pas être propriétaire du sol. Réparti de façon inégale au niveau national, le BRS n'est pas encore totalement mature. Pourtant, la Nouvelle-Aquitaine est clairement en tête du classement des régions. Sur 338 logements livrés et faisant l'objet d'un contrat de BRS à fin décembre 2021, 220 l'ont été en Nouvelle-Aquitaine. En secteur tendu ou moins tendu, en maison comme en appartement, le BRS gagne du terrain. Nous sommes une coopérative très attachée à l'intérêt général et nous travaillons beaucoup avec les collectivités. Notre projet stratégique prévoit un volume de 350 logements par an et 500 par an d'ici 2027, dont 400 en accession et 100 locatifs. La répartition sera la suivante : 250 au Pays Basque et Sud Landes, dont 150 en accession, 50 à 70 BRS à Pau, 100 BRS en Gironde et 100 en

Occitanie. Avec notre expertise, nous pouvons affirmer que le BRS est en capacité de trouver sa place ! Un autre modèle monte également en régime, celui de la Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP), une forme d'accession basée sur un modèle de financement locatif, par le biais d'une structure de type SCI (d'où SCIAPP) partagé entre un organisme Hlm et les ménages locataires. Elle permet aux ménages modestes d'acheter leur logement sans crédit immobilier et sur une durée longue, jusqu'à 40 ans. La SCIAPP répond aux conditions de resserrement des crédits et rend les ménages acteurs de leur parcours résidentiel. Le COL a livré 5 projets en SCIAPP, soit environ 90 logements, la plus ancienne datant de 7 ans. Nous avons actuellement plusieurs projets à l'étude et il s'agit réellement d'un retour à nos origines coopératives. Avec le BRS et la SCIAPP, nous créons un nouveau rapport au logement. ■



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.



Pour 2023, la partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement ne doit pas excéder les niveaux suivants :	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de loyers	14,32 €/m ²	11 €/m ²	9,48 €/m ²	9,10 €/m ²	8,43 €/m ²
Plafonds de prix (Hors TVA)	5 502 €/m ²	4 168 €/m ²	3 338 €/m ²	2 914 €/m ²	2 548 €/m ²

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	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5 et plus	73 732 €	50 489 €

(Source : Anil)



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

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

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

Même si le dispositif OFS/ BRS se développe de plus en plus fortement, 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. Parmi les acteurs incontournables, on peut citer ExterrA (créé par Domofrance), Axanis, La Coopérative d'Habitations (société du groupe Midi-Habitat) ou Procivis Nouvelle-Aquitaine. ■



AXANIS - CARDINAL - FLOIRAC

BAIL RÉEL SOLIDAIRE, ACCÉLÉRATEUR D'ACCESSION SOCIALE

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. Grâce à une offre ambitieuse, la Nouvelle-Aquitaine apparaît comme une région très en avance dans ce domaine.

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. 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, 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,



Stéphane Callegaro
Directeur Général d'Axanis

ÊTRE EN PHASE AVEC LES MODES DE VIE DES NOUVEAUX HABITANTS

Depuis sa création, Axanis fait de la qualité de vie au sein de l'habitat le cœur de son activité. En 2022, 127 lots ont été mis en chantier et 90 ont été livrés. Cette offre, conforme à nos objectifs et similaire à 2021 mais réalisée dans un contexte plus incertain, permet de répondre à notre vocation et à notre essence de coopérative, celle d'être en phase avec les modes de vie des nouveaux habitants. En 2023, 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. Tout en maintenant le dispositif PSLA, nous accompagnons la métropole bordelaise où se déploie une forte offre de logements en Bail Réel Solidaire. Aux côtés d'Aquitanis (OPH de Bordeaux métropole), de Mésolia, du Toit Girondin et de Bordeaux Métropole, Axanis est fondateur de l'OFS Coo.sol. Un organisme de foncier solidaire qui permet de mutualiser des opérations d'acquisition et de portage à long terme de fonciers, et dont la finalité est le développement de l'offre de logements neufs en accession sociale. La signature d'une convention, le 15 mars dernier, entre Action Logement et l'OFS Coo sol consiste, à travers un engagement quantitatif et financier, à développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire : 16 M€ pour la production de 1 107 logements en BRS sur 24 programmes différents sur la métropole de Bordeaux. Parmi les opérations engagées par Axanis en 2023, citons Cardinal, à Floirac, 18

logements, du T2 au T5 en PSLA ; Le Domaine du Moulin, à Lormont, 16 logements en quasi individuel du T2 au T4 en BRS ; Doma, sur la ZAC Niel, à Bordeaux, pour 18 logements, du T2 au T4. Sur le Bassin d'Arcachon, R&Terre, en cours de commercialisation, comprend 34 logements du T2 au T5 en PSLA, pour une livraison en 2025. Dans le Béarn, à Mazères-Lezons, notamment en partenariat avec la coopérative Tequio et CISN, nous créons un véritable centre-bourg avec la commercialisation de 70 logements en accession sociale à la propriété, que nous livrerons début 2025. Enfin, Axanis sait réaliser des projets d'habitat participatif comme avec L'Azuré à Aytré (Charente-Maritime), sur la ZAC Bongraine avec 16 logements en BRS, qui nous a valu la médaille d'or dans le cadre de la démarche Bâtiments Durables en Nouvelle-Aquitaine. ■



titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût d'acquisition.

L'OFS reste propriétaire du foncier à long terme et contrôle l'éligibilité du ménage qui accédera à la propriété du bâti conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il encadre également le prix de revente du bien pendant la durée du bail.

Le BRS peut concerner un bâti existant à construire ou à réhabiliter. Le bail réel solidaire (BRS) est conclu entre l'OFS et, notamment, un opérateur qui construit ou réhabilite le logement et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ; un particulier qui

occupe le logement et dont les ressources ne peuvent pas dépasser des plafonds fixés par l'OFS, correspondant au maximum aux plafonds applicables au prêt social location accession ; un bailleur HLM ou un investisseur locatif qui loue le logement dans le respect

de plafonds de ressources et de loyers correspondant aux plafonds PLUS. Le BRS peut concerner un bâti existant, à construire ou à réhabiliter. Le bail est conclu pour une durée de 18 à 99 ans, qui peut être prolongée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession). L'OFS dispose d'un droit de préemption sur le bâti lors de chaque mutation, lui permettant de mettre fin au bail, après indemnisation de la valeur des droits réels. Grâce à ce dispositif, les aides publiques investies dans le foncier demeurent affectées sur le très long terme à l'accession à la propriété sur le bâti de ménages successifs, subis aux mêmes conditions de ressources.

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



COOPÉRATIVE D'HABITATIONS - VILLA DOTOREA - BIDART

LE BRS, ARME CONTRE LA SPÉCULATION IMMOBILIÈRE



Jean-Claude Mestre

Directeur général de la
Coopérative d'Habitations

La Coopérative d'habitations est une structure ancienne, une société du groupe Midi Habitat qui, historiquement s'est développée en Midi-Pyrénées. Elle est la filiale du Groupe, l'acteur historique qui se positionne comme acteur majeur du PSLA et du BRS, mais développe aussi une activité de syndic. En 2016, la Coopérative d'Habitations a complété l'implantation de Patrimoine SA Languedocienne en Languedoc, avant de prendre le cap vers la Nouvelle-Aquitaine deux ans et demi plus tard, notamment au Pays basque et dans les Landes, des territoires où la culture de l'accession sociale est plus prononcée qu'ailleurs. Les prix sur le marché y sont élevés mais une prise en main des collectivités locales a permis d'intégrer dans leur PLU l'obligation d'accession sociale et une part de BRS, arme contre la spéculation immobilière. En 2022, nous avons livré 11 logements et démarré le lancement de 26 autres. Nous comptons actuellement 50 logements avec l'objectif d'atteindre 40 à 50 logements par an dans ce secteur. La Coopérative d'Habitations a obtenu l'agrément régional d'OFS, en mai 2020 en Occitanie et en août 2022 sur la Nouvelle Aquitaine, ce qui nous confère la compétence de BRS. Parmi les logements en chantiers, 42 des 50 sont en BRS, les autres en PSLA. En BRS, le prix moyen (hors redevance) est en moyenne entre 2800 et 3 000 €/m² TTC. A Hossegor, un programme collectif de 14 logements en BRS devrait être lancé en octobre. À Bidart, nous avons démarré les travaux de Villa Dotorea, un collectif de

8 logements BRS livré en 2024. À Saint-Jean-de-Luz, Villa Ametsa compte 4 logements imbriqués dans une opération de promotion. En cours de travaux, ils seront livrés entre la fin 2024 et début 2025.

À Saint-Pée-sur-Nivelle, nous lançons également une opération composée de 11 logements en BRS et 7 logements sociaux en juin 2023 pour une livraison fin 2024.

Dans les Landes, l'opération Loriots démarre en septembre à Bénesse-Maremne avec 5 logements en BRS et en locatif social. Dans le cadre des logements en BRS, la redevance varie entre 75 cts à 1 € du m² habitable. Enfin, nous proposons aussi des opérations en PSLA, comme, en septembre, à Soustons avec 8 logements en plein centre, en lien avec le programme L'îlot Vert. Sur la même commune, nous allons livrer, à partir de septembre 2023, 8 logements en collectif (L'étang Bleu) et six maisons (Lo Corsier), également en PSLA. ■



DE NOMBREUX PROJETS EN BRS

La Nouvelle-Aquitaine constitue un terrain exemplaire, le mot ne semble pas galvaudé, en matière d'accession sociale et notamment de Bail Réel Solidaire. Non seulement des acteurs régionaux ont été pionniers en la matière, comme le COL, mais l'effort qui va être entrepris dans ce domaine est particulièrement ambitieux. Par exemple, Action Logement Nouvelle-Aquitaine va engager 50 M€ de financement au bénéfice des Organismes fonciers solidaires (OFS) de la région, sur la base d'une programmation de 3 400 logements d'ici 3 à 4 ans : « ce modèle du BRS décolle vraiment, souligne Sébastien Thonnard, Directeur régional d'Action Logement Services Nouvelle-Aquitaine. La région est à ce point dynamique qu'elle a capté 42 % de l'enveloppe mise à disposition au niveau national. 3 400 logements, c'est un niveau très élevé qui apporte une réponse sur des territoires où la tension est telle qu'elle a exclu les ménages modestes ». Sur les 3 400 logements envisagés, 50 % sont concentrés en Gironde, notamment sur Bordeaux Métropole, le Bassin d'Arcachon et la Côte basque. Plusieurs acteurs sont particulièrement engagés.

Par exemple, CINA, la holding immobilière de Procivis Nouvelle-Aquitaine, estime à une centaine le nombre de logements en BRS qui seront livrés dans les deux ans. Outre le COL, pionnier dans ce domaine, l'on peut citer la Coopérative d'Habitations qui compte 42 logements en BRS sur 50 en chantier sur la région. Axanis, qui a participé à la création d'un OFS (COO sol) va étayer son offre en BRS, propose, par exemple, Le Domaine du Moulin, à Lormont, 16 logements en quasi individuel du T2 au T4 en BRS.

Les territoires s'engagent de plus en plus dans une offre en accession sociale fléchée en BRS.

Parmi l'une des dernières initiatives, la Charte de la mixité sociale établie en juin 2023 par la ville de Bayonne avec les acteurs de la construction et qui prévoit a minima 10 % de BRS dans les quartiers périphériques, 30 % de BRS à partir de 20 logements créés dans le secteur Saint-Esprit mais aussi dans les quartiers prioritaires de la ville et, enfin, 15 % de BRS à minima pour toute opération à partir de 50 logements sur l'ensemble du territoire de la ville. Les mois et les années à venir devraient donc voir la consécration d'un outil d'accession sociale, particulièrement adapté en période inflationniste. ■



ACCÉLÉRATION OFFICIELLE DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Lors de la restitution des discussions du premier Conseil National de la Refondation (CNR), le 5 juin dernier, Élisabeth Borne, Première ministre, a annoncé son soutien au dispositif des BRS, en faveur de l'accession sociale. Grâce à la dissociation de la propriété foncière et de la propriété bâtie et à l'encadrement des prix de cession, le bail réel solidaire (BRS), conclu par un Office Foncier Solidaire (OFS) avec un ménage, sous conditions de ressources, permet de développer une offre de logements en accession sociale pérenne. Ce dispositif

innovant permet à des ménages d'accéder à la propriété à des prix 30 à 50 % plus faibles que sur le marché. Alors que seulement quatre OFS étaient agréés fin 2017, plus de cent-vingt OFS sont aujourd'hui agréés sur l'ensemble du territoire. Afin d'accélérer le développement des BRS, les plafonds de ressources seront révisés à la hausse afin de permettre à davantage de ménages de pouvoir être éligibles à ce dispositif. ■

BORDEAUX - HANGAR 14

Quai des Chartrons

100%
RÉGIONAL

SALON DE
L'IMMO

29 SEPT
> 1^{er} OCT

Le rendez-vous
pour affiner
votre projet
immobilier !

LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS
FAIRE CONSTRUIRE, VIVRE OU INVESTIR

TÉLÉCHARGEZ VOTRE INVITATION GRATUITE !
salon-immo-bordeaux.fr





BAIL RÉEL SOLIDAIRE, LES RÉPONSES AUX QUESTIONS QUE CHACUN SE POSE

De nombreuses questions se posent et sont posées sur le BRS. Sans être exhaustif et toujours dans le cadre d'une réactualisation nécessaire, le Ministère chargé du logement a publié, fin 2021, un premier document dans un contexte de livraison des premiers logements en BRS.

Un OFS peut-il acheter des logements neufs en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue d'une commercialisation en BRS ?

Un Organisme Foncier Solidaire peut acquérir des logements en VEFA auprès d'un promoteur immobilier, et contracter ensuite un bail réel solidaire avec un ménage preneur des droits réels. Compte tenu des difficultés liées au calcul de la part du foncier au sein d'un immeuble bâti, l'OFS bénéficiera d'une certaine souplesse pour définir la part du foncier assimilée ces logements. Globalement, la part liée au foncier se situe entre 25 et 40 % du prix du logement en pleine propriété

Le niveau de redevance, ainsi que le prix de cession des droits réels, sont-ils encadrés par les textes ?

Le niveau de redevance n'est pas encadré. L'article L.255-8 du CCH indique que le montant de la redevance « tient compte des conditions d'acquisition du patrimoine par l'organisme de foncier solidaire et, le cas échéant, des conditions financières et techniques de l'opération de construction ou de réhabilitation des logements et des conditions d'occupation des logements ». Le législateur n'a donc pas prévu d'encadrer le niveau de la redevance payée par le ménage acquéreur du BRS, qui dépend essentiellement du montage économique de l'opération sous BRS et des conditions d'acquisition du foncier par l'OFS ou d'une volonté politique de minimiser le niveau de redevance. Les premiers retours d'expérience démontrent une forte variabilité du niveau de redevance qui peut s'établir à 0,15€/m²/mois (Rennes) à plus de 3€ /m²/mois dans des zones très tendues (Paris, PACA).

Existe-t-il des critères pour la sélection des ménages candidats à l'acquisition d'un logement en BRS ?

Le cadre réglementaire (article R255-1 du CCH) impose uniquement aux OFS un critère de plafonds de ressources dans le cadre de la sélection des ménages acquéreurs des logements sous Bail Réel

Solidaire. Pour autant, les Organismes Fonciers Solidaire ont pour pratique d'élaborer un système de « scoring » permettant de classer les ménages demandeurs selon des critères prédéfinis par l'OFS (éventuellement en concertation avec les collectivités territoriales). Ces critères peuvent être variés : niveau de ressource, lieu de résidence du ménage demandeur, catégorie socio-professionnelle, type de demandeur (locataire, primo-accédant...)...existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités ».

Le BRS peut être transmis dans le cadre d'une succession, sous conditions

Un BRS peut-il être cédé ?

Les droits réels consentis dans le cadre d'un BRS peuvent faire l'objet d'une cession, sous réserve de satisfaire certaines conditions. Une telle cession est encadrée par L.255-10 du CCH et suivants. Tout propriétaire d'un logement en BRS peut vendre les droits réels immobiliers dont il dispose au titre de ce bail. Cependant cette vente est placée sous le contrôle et

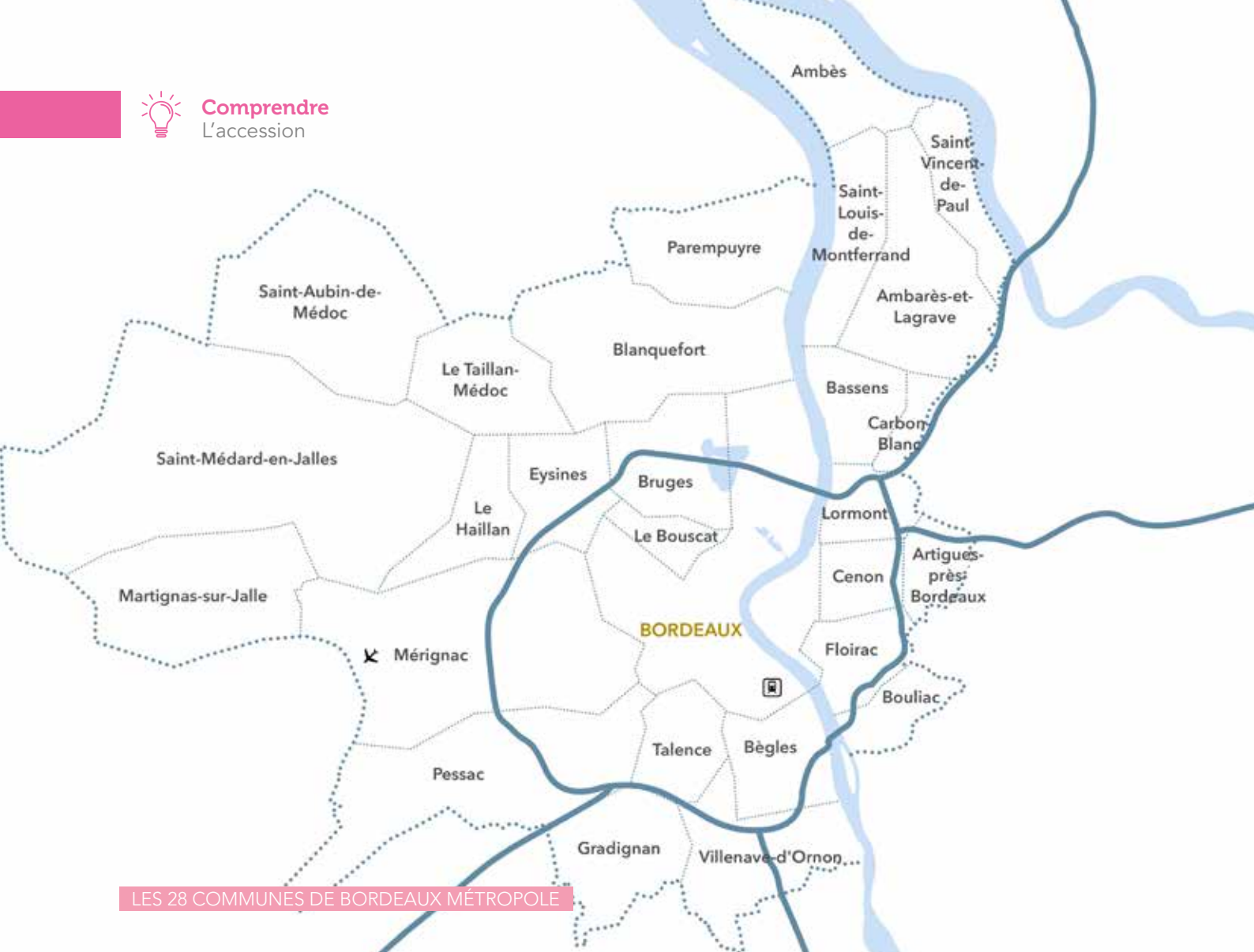
l'agrément de l'OFS, qui vérifie notamment l'éligibilité de l'acquéreur. Il doit respecter les conditions initiales inscrites dans le BRS (résidence principale, critères de ressources...). Cette cession respecte par ailleurs des critères de prix.

Le BRS peut-il être transmis par héritage ?

Le BRS peut être transmis dans le cadre d'une succession, sous conditions.

La transmission d'un logement en BRS est encadrée par l'article L.255-14 du CCH.

En cas de décès de l'un des conjoints (mariés ou pacsés) aucune condition d'éligibilité n'est requise pour le conjoint survivant qui peut continuer à occuper le logement à titre de résidence principale. Pour les autres ayants droits, et en cas de respect des critères d'éligibilité du BRS, notamment au regard du niveau de ressources, le logement pourra être occupé à titre de résidence principale. Dans le cas contraire, l'ayant droit disposera d'un délai d'un an pour vendre le logement auprès d'un ménage éligible et qui devra être, au préalable, « agréé » par l'OFS. ■



LES 28 COMMUNES DE BORDEAUX MÉTROPOLE

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : COUP DE POUCE LOCAL

Entre le prêt à 0 % Bordeaux Métropole et prêt complémentaire départemental à taux réduit, les primo-accédants peuvent trouver la solution au bouclage de leur financement.

BORDEAUX MÉTROPOLE CONSOLIDE SON PRÊT LOCAL À 0 %

Les futurs acquéreurs peuvent bénéficier d'une aide spécifique sur les 28 communes de Bordeaux Métropole avec un prêt à 0 % complémentaire pour les futurs acquéreurs.

Si vous achetez votre 1^{er} logement dans l'une des 28 communes de la métropole bordelaise, Le principe

est de permettre de bénéficier d'un prêt à 0% dont le montant peut aller jusqu'à 20 000 € selon le nombre de personnes qui vont habiter le logement.

- 10 000 € pour une seule personne (sur 14 ans)
- 15 000 € pour les ménages de 2 et 3 personnes (sur 14 ans)
- 20 000 € pour les ménages de 4 personnes et plus (sur 14 ans)

Ce prêt est accordé par une banque partenaire de Bordeaux Métropole et sa durée est de 14 ans. Bordeaux Métropole prend les intérêts de ce crédit à sa charge. Il est fléché vers des logements identifiés, affichant un prix au m² négocié auprès des promoteurs et bailleurs pour l'accession sociale.

Les banques partenaires auprès desquelles vous devez déposer votre demande de financement et obtenir un prêt à 0% de l'Etat sont le Crédit Mutuel du Sud-Ouest, le Crédit Agricole d'Aquitaine et le CIC Sud-Ouest. Ce prêt à 0% est évidemment cumulable avec d'autres aides (Prêt à 0% de l'État, Prêt Employeur...).

LES CONDITIONS

Pour bénéficier de cette aide, vous devez obligatoirement :

- Être primo-accédant et bénéficiaire du Prêt à 0% de l'État
- Déposer votre demande de financement auprès d'une banque partenaire
- Acheter sur le territoire de Bordeaux Métropole un logement dit « labellisé ». Pour cela, il faut demander à votre bailleur ou promoteur si votre logement a été labellisé et peut vous permettre de bénéficier d'aides à l'accession.
- L'acquéreur s'engage à occuper le logement à titre de résidence principale pendant 5 ans (remboursement de l'aide en cas de vente ou de location, sauf exonérations prévues par Bordeaux Métropole, en cas

de force majeure), et à tenir à disposition de Bordeaux Métropole tout document permettant de vérifier cette condition (taxe d'habitation, taxe foncière).

CONTACTEZ L'ADIL

La première étape indispensable est de rencontrer un conseiller spécialisé, l'Association Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde, qui aidera à monter le dossier de demande de Prêt 0% de Bordeaux Métropole. Pour cet entretien, il importe de se munir de :

Bordeaux Métropole donne son accord à la banque pour attribuer un Prêt 0 %

- son contrat de réservation
- son plan de financement de la banque partenaire
- son avis d'imposition N-2

Dès réception du dossier complet, Bordeaux Métropole transmet au demandeur un récépissé de dépôt. L'instruction en interne de votre dossier commence. Bordeaux Métropole finalise l'instruction du dossier et donne son accord à la banque pour attribuer un Prêt 0 %. Le

demandeur reçoit ensuite un courrier de Bordeaux Métropole l'informant de cette décision, ainsi que le notaire concerné, qui devra mentionner l'obligation d'occuper le logement à titre principal pendant 5 ans. À partir du moment où le demandeur accepte l'offre de prêt, Bordeaux Métropole paie à la banque, en une fois, les intérêts du prêt 0 % de Bordeaux Métropole. Il ne reste plus à la banque qu'à débloquer les fonds à l'acquisition. L'acte authentique peut être alors signé chez le notaire.

UNE AIDE DÉPARTEMENTALE À L'ACCESSION

Plusieurs bailleurs sociaux développent une activité d'accession sociale à la propriété pour les locataires et pour des ménages à revenus modestes, afin de leur permettre de devenir propriétaire d'un bien immobilier. Le Département de la Gironde, par l'intermédiaire de la Caisse Auxiliaire Départementale de Prêts Immobiliers (CADPI), peut accorder des prêts complémentaires à taux réduit aux ménages qui répondent à des conditions de ressources plafonnées désirent construire ou acquérir leur résidence principale située en Gironde ou pour réaliser des travaux de réfection, d'amélioration ou de mise aux normes du logement. ■



LES CHARTRONS, DANS LA FORME ET L'ESPRIT

Face à l'ancien faubourg développé dès le XIV^{ème} siècle autour d'une abbaye de Chartreux, au nord du centre historique, le quartier des Chartrons, désormais piétonnier, 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 du quai des Chartrons. À l'horizon 2025, plus de 700 000 m² de surfaces auront été construites dans le quartier des Chartrons, 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. Déjà, Plusieurs nouveautés viennent embellir ces espaces et proposer des activités de grande qualité : un ensemble d'aires de jeux inédites à Bordeaux, un plan de végétalisation comprenant notamment la plantation

**... plus de
700 000 m² de
surfaces auront
été construites
dans le quartier
des Chartrons...**

de 230 arbres, 2500 m² de potagers collectifs, de nouvelles allées de promenade, accessibles aux personnes à mobilité réduite. 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.

Le COL a livré au 1^{er} trimestre 2023 le projet d'habitat participatif Sarah (Habitat pour actifs et retraités autonomes et solidaires) en OFS/BRS, une spécialité de cet opérateur, pour un ensemble de 24 logements, avec un dispositif de géothermie, répartis en logements familiaux et des studios attenants à disposition des étudiants ainsi que 3 logements pour y accueillir des



enfants porteurs de handicaps. Le projet s'est distingué par une conjonction d'objectifs : mixité intergénérationnelle, économique, sociale et culturelle mais aussi l'organisation des espaces permettant une implication de chacun dans le développement d'un lien social durable avec le quartier, le choix écologique de la géothermie et, enfin, un

modèle d'accession sociale à la propriété (le BRS) excluant toute spéculation immobilière. De son côté, Aquipierre propose La résidence 45 Chartrons, 30 appartements de 2 et 3 pièces ainsi que 8 villas duplex de 3, 4 et 5 pièces. On retrouve là le patrimoine des échoppes bordelaises dans une version contemporaine, liant la pierre, le métal et l'aluminium. Ce

programme est en cours de livraison. Avec BE Chartrons, Anthélios réalise une résidence de 22 logements, dont 3 maisons de ville, attendue à partir du 1^{er} semestre 2025. Le quartier des Chartrons est l'un des secteurs de Bordeaux où va se développer une offre de logements en accession sociale suivant le dispositif du BRS. ■

BASTIDE-NIEL, ENTRE FORÊT URBAINE ET ACCESSION SOCIALE



BORDEAUX - BASTIDE NIEL

La Zac Bastide Niel renforce le centre-ville de Bordeaux par la reconquête de friches en cœur d'agglomération. Elle constitue non seulement un lien entre les Bassins à flot et Euratlantique, mais elle s'organise surtout autour d'un écosystème original complètement reconfiguré, avec une part importante consacrée à une offre de logements 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 orientation notable.

UN EXEMPLE ?

Après la plantation de la première forêt urbaine dans le quartier Sacré-Cœur, à Bordeaux, en 2021, puis celles du quartier de Bordeaux

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

Maritime et celui de La Bastide, l'EcoQuartier Bastide Niel accueillera bientôt à son tour, une forêt urbaine de 1 200 m² le long des ateliers du tramway. L'implantation de cette forêt urbaine est l'une des conséquences de réorientation du projet urbain

de Bastide Niel décidée en 2022. La révision du plan initial a permis de retrouver 2 hectares de pleine terre (hors centralités et parcs 3D) sur les 16 hectares d'espace public, en remplacement du béton coulé. La part de végétalisation (dont 1800 arbres et 3000 arbustes) sera ainsi de 3 à 5 fois plus conséquente. Le nouveau quartier en cœur d'agglomération, qui comprendra logements accessibles, commerces, services et activités connaît deux modifications, l'une ayant donc 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



La 1^{ère} micro-forêt bordelaise, baptisée Wangari Muta Maathai, plantée en mars 2021 sur un ancien parking placette Billaudel (Juillet 2021)

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. La priorité est désormais affirmée d'axer la production vers le logement social et l'accèsion sociale. Ainsi, l'accèsion 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 œuvre 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, dans une logique d'intégration architecturale et d'optimisation de production. Il est également prévu de multiplier les points de fraîcheur 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 fraîcheurs sur Bastide Niel.

L'ACCESSION SOCIALE FAVORISÉE

Au total, sur un millier de logements en accèsion 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. Avec la résidence Doma, Axanis, s'appuie sur la réhabilitation d'un ancien entrepôt du 19^{ème} siècle.



Ce sont 18 logements du 2 au 4 pièces qui, tout en préservant l'héritage du lieu avec une structure habillée de tuiles en terre cuite rouge, mettent l'accent sur les matériaux durables et l'utilisation de la lumière naturelle. La résidence en accèsion sociale se situe au coeur de l'écoquartier Bastide Niel, à deux pas du jardin botanique et des quais de Garonne, Doma se dressera à l'endroit d'un ancien entrepôt du 19^{ème} siècle. De son côté Marignan livrera, au cours du 3^{ème} trimestre 2025, la résidence Home, 35 logements de une à 5 pièces (à partir de 235 500 € pour le 2 pièces et de 298 000 € pour le 3 pièces). La résidence est située à côté de l'écosystème Darwin, bordé par le Jardin botanique et le Parc aux Angéliques, et à 10 minutes en tramway du centre historique de Bordeaux.

Avec une livraison prévue au second trimestre 2024, Parvis Orion est une résidence réalisée par Crédit Agricole Immobilier. Cette résidence de 65 logements, du studio au 5 pièces, avec parking au pied de la résidence, propose par exemple des doubles hauteurs dans les appartements 4 et 5 pièces. Les cuisines sont aménagées et les salons se prolongent sur un espace de vie extérieur, balcons ou loggias. ■



BRAZZA, NATURE ET HABITAT FONT BON MÉNAGE

Si le quartier Brazza comptera à terme près de 4800 logements, il joue un rôle central en matière de dépollution et de renaturation d'un site initialement composé pour partie de friches industrielles.

Face au quartier historique des Chartrons et aux Bassins à Flot, au débouché du pont Jacques Chaban-Delmas en rive droite, Brazza est bordé par la ceinture des boulevards et d'une accessibilité multiple. Ce projet se caractérise par un rythme d'espaces publics à l'échelle d'un quartier à vivre, avec des places « actives » occupées en partie par des équipements publics. Il est également souligné par une forte présence de la nature et des orientations paysagères qui se déclinent sur chaque espace public ou privé. L'architecture contemporaine favorise la multifonctionnalité de chaque bâtiment autour d'une diversité de formes urbaines reproductibles. La halle Soferti apparaît comme le lieu central d'attractivité du quartier. Le périmètre représente approximativement 53 hectares.

Le programme représente une production d'environ 4 800 logements avec une trame paysagère qui s'adapte aux contraintes hydrauliques du site ainsi qu'aux enjeux de lutte contre les îlots de chaleur urbain. À terme, l'objectif est de planter 5000 arbres à Brazza et d'atteindre 40 % d'espaces en pleine terre, soit un bilan d'artificialisation nette des sols positif pour le projet.

Brazza est un lieu d'expérimentation urbaine, à l'instar du COL qui a déjà livré une opération



en habitat participatif et en volumes capables. Le volume capable, concept particulièrement innovant, est un logement vendu inachevé, dont l'aménagement intérieur reste à la charge de l'acquéreur. Non seulement ce type de biens non finis est vendu à un coût inférieur au prix du marché mais il s'adapte aux besoins de chacun à la fois dans l'organisation intérieure comme dans l'avancement des travaux d'aménagement. Quant à l'habitat participatif, comme le souligne Habitat Participatif France, qui recense tous les projets au niveau national, « il permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privatifs et espaces communs pour mieux répondre à leurs besoins, en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations ».

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. On peut citer Brazz'Habitat, un ensemble de 15 logements, réalisés en matériaux biosourcés, participatifs en volume capable, livrés en 2023.

Parmi les acteurs importants de la construction privée présents sur Brazza, Crédit Agricole Immobilier est en train de livrer la résidence L'Autre Rive, Quai de Brazza, opération emblématique d'une réponse aux enjeux de l'habitat à Bordeaux. Ce projet, à 10 minutes à pied de la Cité du Vin, se compose de trois bâtiments pour 131 logements, du T1 à la maison sur le toit, en première ligne face à la Garonne. Il se ventile

entre accession libre avec des appartements à plusieurs orientations, mais aussi volumes capables pour des logements. On y trouve des duplex avec séjour-cathédrale, des appartements aux vastes surfaces et aux multiples expositions, doubles hauteur, etc.

Outre BNP Paribas Immobilier qui livrera la résidence Brazza Lib' au 2^{ème} trimestre 2025, Eiffage Immobilier va livrer la résidence Vert'uose à partir du 4^{ème} trimestre 2023.

Sise à l'angle des rues des Queyries et des Artisans, face à la future Brazzaligne, cette résidence, est composée de 96 logements neufs, avec parkings en plein propriété, terrasses et loggias. Elle s'organise en deux cœurs

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

d'ilots paysagés, sur 3 bâtiments de 5 étages, avec des appartements neufs à la commercialisation de 3 et 4 pièces, à partir de 332 000 €. Brazza est l'expression urbaine de la diversité. Entre volumes capables, évolutifs, logements

sur pilotis et échoppes, ce quartier « paysage » évolue, s'adapte, innove. Au cœur du quartier, Cogedim vient de lancer QUAI 56, une résidence du 2 au 4 pièces, avec des balcons dont certains bénéficient de vues sur la Garonne. Ce projet, qui porte notamment l'originalité d'une conception de logements sur pilotis, sera livrée à partir du 4^{ème} trimestre 2025.

Kaufman & Broad signe avec Itself, Quai de Brazza, une résidence contemporaine, composée de deux bâtiments, avec des espaces aux volumes variés. Ces « volumes capables » proposent des structures facilitant les travaux tel que des hauteurs sous plafond de 5 mètres permettant de transformer l'espace en appartement duplex, avec des baies vitrées toute hauteur. La livraison est attendue au 2^{ème} trimestre 2024.

Avec la résidence Halo, de Vinci Immobilier, livrable fin 2023, c'est un ensemble de logements en bord de Garonne sur le quai de Brazza avec des appartements allant du 2 à 5 pièces qui est proposé.

Enfin, c'est en bordure de Brazza, dans le bas Lormont en bordure de Garonne, dans le futur quartier Passerelle de Garonne, que Nexity propose Rivers, une résidence du 1 au 5 pièces, disponible à partir du 4^{ème} trimestre 2025. ■



NOUS CONSTRUISONS DES OFFRES MULTI-PRODUITS ET SUR-MESURE

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 2022, plus de 20 % de la production de logements de la région Nouvelle-Aquitaine, avec 1 700 agréments sur un total de 8 000 en région. Au 31 décembre 2022, Domofrance détenait un patrimoine de 40 482 équivalents logements. Nous sommes ainsi le premier opérateur de Nouvelle-Aquitaine (1^{er} bailleur en Gironde, 1^{er} producteur en Dordogne, etc.) à la fois par la production et en stock.

Comment vous adaptez-vous à une conjoncture pour la moins complexe ?

Francis Stéphan : En raison de l'écosystème des bailleurs sociaux mis en tension, beaucoup d'entre eux ont réduit leur activité. Domofrance reste très présent et de plus en plus appelé car de nombreuses entreprises recherchent des opérateurs capables d'accompagner leurs salariés confrontés à des difficultés en matière de logement. Pour réindustrialiser les territoires, encore faut-il proposer des solutions en matière d'habitat. Par exemple, à Tarnos, pour répondre à la demande des salariés de Safran, notamment les alternants, les logements PLI sont nécessaires. C'est là où nous intervenons, pour construire des offres multi-produits et sur-mesure. En accession, notre objectif est de poursuivre sur ce niveau d'agrément avec, en accession, environ 350 logements par an, dans le neuf et l'ancien. Nous avons réalisé par exemple 100 BRS dans l'ancien l'an dernier, une solution particulièrement adaptée en matière de vente HLM. L'appétence marquée par les candidats au BRS (avec des 30 à 35 % inférieurs aux prix du marché et une redevance de 1,3 €/m²) nous pousse à fixer un objectif de doublement des BRS, de 300 à 600, sur la Côte Basque, à Bordeaux et sur la partie côtière. Poursuivre nos objectifs n'a été cependant possible qu'en réduisant nos charges dans l'entreprise et le modèle reste viable grâce à la vente de logements HLM.



Quelles sont vos objectifs en matière d'enjeux environnementaux ?

Francis Stéphan : Nous avons déjà intégré la plupart des engagements du label Habitat Frugal Bordelais avant que celui-ci ne soit lancé ! Domofrance a été le premier bailleur social labellisé B Corp, une distinction qui vise à identifier les entreprises ayant un impact environnemental et social, ainsi qu'un fonctionnement transparent et éthique. Nous avons permis la baisse des charges des ménages (baisse de 15 % de la consommation en 5 ans) grâce à une politique énergétique matérialisée par la norme ISO 50001. Fin 2025, nous aurons éradiqué les étiquettes E, F et G du parc et menons un plan de décarbonation comprenant 1 700 logements au cours des dix prochaines années pour un montant de 700 M€. Domofrance incarne une mission d'intérêt général. Pour autant, les pouvoirs publics doivent être conscients que faute de mesures fortes, ils risquent sous peu de fortement fragiliser l'ensemble des organismes bailleurs. ■

Francis Stéphan
*Directeur Général de
Domofrance*



EURATLANTIQUE

DES LOGEMENTS ET DES HORIZONS

En respectant une logique de quartiers, en réalisant des constructions décarbonées, grâce au lancement d'innovations et en diversifiant les usages, l'OIN Euratlantique n'est pas seulement le plus grand projet d'aménagement urbain et de développement économique de France derrière celui du Grand Paris. Il s'agit avant tout de tisser les conditions d'un vivre-ensemble à l'échelle du territoire bordelais.

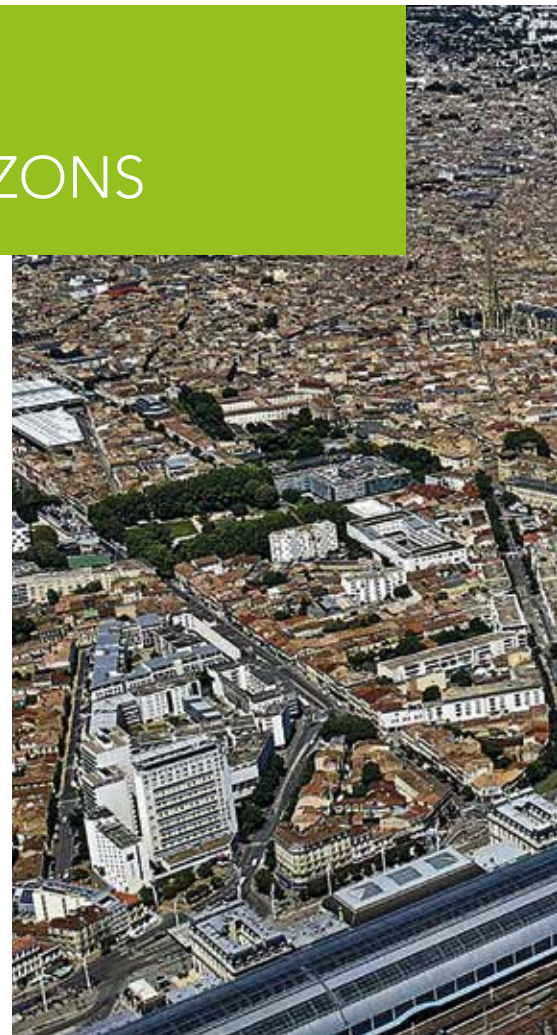
Avec plus de 730 Ha sur une partie de Bordeaux, Bègles et Floirac, sur les deux rives de la Garonne, Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France. Bordeaux.

Euratlantique, le grand projet d'aménagement et de développement économique de la métropole va être ponctué de logements, bureaux, locaux d'activités, commerces, équipements structurants et de proximité, espaces verts et un centre d'affaires, pour un total de 16 000 logements, 480 000 m² de bureaux, 140 000 m² d'équipements publics, 50 Ha d'espaces verts, 50 000 m² de commerces, 70 000 m² d'hôtellerie et 160 000 m² de locaux d'activités. Créé en 2010, l'OIN conduit le renouvellement urbain des

deux rives de la Garonne sur 21 quartiers et accompagne le développement de la métropole en limitant l'étalement urbain. Il s'agit à la fois de concevoir des quartiers mixtes, de travailler à l'échelle de quartiers de vie,

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

d'établir une vie de quartier à travers des équipements et des services publics tout en favorisant la place de la nature en ville.



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. Point notable, le périmètre de l'OIN est un terrain d'expérimentation, de développement et de



croissance de la part des logements en accession aidée : « Depuis 2014 et jusqu'en 2022, nous notons une accélération de la part des logements aidés, puisque 30 % des logements le sont actuellement dans ce segment, contre une moyenne de 16 % sur l'ensemble de Bordeaux Métropole. Cette politique en faveur de l'accession aidée y est donc particulièrement efficace », explique Christophe Duportal, président de l'OISO. Une première phase va comprendre la construction de la MECA, la Maison de l'Economie créative en Aquitaine, 7 500 logements, ainsi que 90 000 m² de bureaux qui accueilleront à terme près de 15 000 nouveaux salariés. Parmi les principales infrastructures prévues au cours de cette première phase, figurent

le nouveau pont Amédée Saint-Germain/Armagnac, situé au-dessus des voies ferrées, le futur pont Jean-Jacques Bosc reliant Bordeaux et Bègles à Floirac ainsi que trois lignes de transport en commun. L'une des nouvelles résidences sur Bordeaux Euratlantique se situe justement dans le quartier Armagnac Sud (Quartier Jardin). Signée Eiffage Immobilier, Next Step est un projet sur 8 étages, de 60 logements (dont 11 en accession abordable) allant du 2 pièces au 5 pièces, dont certains en duplex. Les appartements neufs seront prolongés par des espaces extérieurs : balcons, terrasses ou jardins. La résidence se situe à proximité des commerces et au pied de l'arrêt de tram « Carle Vernet » pour les lignes C et D, proche du Jardin de l'Ars et de la Gare



EIFFAGE IMMOBILIER - NEXT STEP - BORDEAUX

Saint Jean. Imaginée par l'architecte Parc Architectes, elle propose un jardin partagé en cœur d'îlot. Sa livraison est attendue à partir du 4^{ème} trimestre 2025. Bouygues Immobilier annonce le lancement d'un tout nouveau programme, Oxia, présenté comme un « village sur le parc d'Armagnac », à proximité de la gare de Bordeaux.

Les appartements proposés vont du 2 au 5 pièces duplex avec une sélection de lots en TVA à 5,5 % sous conditions d'éligibilité. La résidence s'inscrit dans la démarche du bâtiment frugal bordelais et vise la certification NF Habitat HQE 9 niveau Excellent et le label Biodiversity.

La livraison de la résidence Oxia est annoncée pour le 4^{ème} trimestre 2025.

Toujours sur le secteur Armagnac, Bouygues Immobilier présente Iksso, rue Carles Vernet, une résidence dont les travaux sont en cours et qui se caractérise par sa conception à l'aide de matériaux biosourcés et une majorité de structures bois et de toitures terrasses végétalisées, avec un espace paysager cœur d'îlot. La livraison d'Iksso est attendue au cours du 2^{ème} trimestre 2025.

Quartier Saint-Germain, Sur l'Îlot K du secteur Armagnac, Icade livre au 4^{ème} trimestre (avec une commercialisation



quasiment achevée) la résidence 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... Comme le souligne l'Établissement 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 +) qui représentent 1/3 de l'offre nouvelle du quartier, pour pouvoir accueillir les familles ».

Proche de la Gare St-Jean, Marignan lance 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. Outre des espaces extérieurs, on y trouvera des stores solaires extérieurs, des volets roulants électriques, une cuisine aménagée pour les 2 et 3 pièces ainsi qu'une conciergerie de services. L'Althéa se répartit en quatre îlots, dont un avec des bureaux avec un parc de 2 hectares en pleine ville. Proche de la Gare Saint-Jean, accessible en 3 stations de tramway seulement, l'Althéa propose des logements pour tous les segments d'acquéreurs, avec même la possibilité de TVA réduite à 5,5 % (sous conditions de ressources). La livraison est prévue pour le 2^{ème} trimestre 2024.

DES LOGEMENTS POUR PRIMO-ACCÉDANTS

Dans le secteur Amédée Saint-Germain, Axanis propose Canopée Saint-Germain, un programme de logements pour lequel il reste des logements disponibles et qui se situe au cœur du quartier des Citernes, organisé autour de la place du même nom et relié à la gare saint Jean par un mail piéton. La proximité avec ce pôle d'échange multimodal garantit une desserte de qualité, renforcée par la mise en service du pont de la Palombe vers le centre d'affaires Armagnac et d'une nouvelle ligne de tram-bus reliant le campus universitaire et la rive droite de la Garonne. Kaufman & Broad livre fin d'année 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





LES JARDINS DE L'ARS - BORDEAUX

loggias. Sous certaines conditions, l'achat est éligible à la TVA réduite à 5,5 % et à l'accession maîtrisée.

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.

Le quartier de l'Ars offre une nouvelle entrée au sud du centre-ville de Bordeaux

Le quartier de l'Ars offre une nouvelle entrée au sud du centre-ville de Bordeaux, à la jonction des berges, du boulevard Jean Jacques Bosc et du nouveau franchissement

de la Garonne, le pont Simone Veil. Le quartier s'articule autour du Jardin de l'Ars, nouveau poumon vert de la rive gauche dont les travaux ont démarré fin 2020. Les nouveaux équipements publics structurants en font un quartier connecté, animé où les services sont facilement accessibles : le groupe scolaire Simone Veil ouvert en 2020, le collège ouvert en 2022, la salle de spectacle Bordeaux Métropole Arena de 11 000 places au débouché du futur pont Simone Veil.

Suite page 92 

QUAI NEUF DE SOGEPROM ET BOUYGUES IMMOBILIER

Quai Neuf est une réalisation en co-promotion de Sogeprom et Bouygues Immobilier. Cette résidence s'élève sur 17 étages, avec des points de vue uniques dominant Bordeaux, et est composée de 84 logements du 1 au 5 pièces, dont certains sont accessibles à prix maîtrisés. Le programme matérialise l'extension de la ville de Bordeaux sur les quais et propose plus de 6 000 m² de toiture végétalisée, la mixité des usages entre logements, Bureaux et Commerces ainsi que les mobilités douces avec de nombreux espaces réservés aux piétons et aux vélos et un arrêt pour le bus à haut niveau de service (BHNS).

La résidence est conçue avec la mise en place d'un réseau de chaleur urbain et des labels de conception élevés tels que le label Biodivercity, le NF Habitat HQE 9 et le BREEAM. Quai Neuf se compose de Quai Ouest (logements et commerces), avec des



vues panoramiques entre fleuve et les plus de 8 hectares du Jardin de l'Ars. Avec Quai Sud (logements, résidences étudiantes et commerces), les regards se portent plutôt sur une ambiance qui rappelle le centre historique, complétée d'un environnement végétalisé. Quai Est (Logements, commerces et bureaux) se présente face au fleuve avec la rive gauche pour horizon. La livraison est attendue à partir du 4^{ème} trimestre 2024. ■





Sogeprom, en copromotion avec Bouygues Immobilier y réalise Quai Neuf Adelaïde, une résidence élevée sur 17 étages, avec des points de vue uniques dominant Bordeaux, est composée de 84 logements du 1 au 5 pièces dont certains logements sont accessibles à prix maîtrisés. Une quinzaine de logements sont encore disponibles pour une livraison attendue au cours du 4^{ème} trimestre 2024.

PROJET PHARE

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 habitants sur 127 hectares face au fleuve, à quelques minutes en tramway de la gare TGV.

À la tête du pont Saint-Jean et le long du Boulevard Joliot-Curie, le Belvédère est le projet phare au cœur de Garonne Eiffel et il accueillera des bureaux ainsi qu'une offre diversifiée de logements, de nombreux commerces et services pour animer le quartier. 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 second volet est celui de Garonne Eiffel sur la rive droite

Le groupement Bordeaux Belvédère, avec 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 bénéficie d'un nouveau poumon vert de 10 hectares et comptera 200 000 m² de toitures végétalisées.

Le groupement Bordeaux Belvédère a quasiment achevé la commercialisation de BordoScena.



Avec BordoRama, en cours de travaux, une nouvelle résidence voit 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.

À noter que le rez-de-chaussée se démarque par un habillage de bois qui contraste avec les grandes surfaces vitrées. Sa double hauteur accueillera 5 boutiques côté boulevard Joliot-Curie, un nouvel axe entièrement réaménagé et en partie dédié aux modes de transports doux et durables.

UN NOUVEAU VOLET AVEC LE PROJET SOUYS EIFFEL

Un nouveau volet s'ouvre sur la ZAC Garonne Eiffel avec le projet Souys Eiffel dont le parc Eiffel constituera le futur poumon vert du quartier. Le projet urbain de la Souys permettra de transformer le site en offrant à ses habitants des services et équipements de proximité tout en préservant l'héritage industriel du secteur. La Halle Desse, par exemple, deviendra un lieu d'échanges et de rencontres de ce quartier. Plusieurs groupes scolaires et un collège sont prévus ainsi que des équipements comme la cité des enfants, la cité océanographique ou le pôle d'animation et culturel.

Après plusieurs réunions de concertations, la livraison du premier lot et celle de la première tranche du parc Eiffel sont programmées pour 2025. La programmation des logements s'organise autour d'unités mixtes et abordables, avec des typologies diversifiées (grands et petits logements) et une mixité adaptée en logements libres, logements locatifs sociaux et logements en accession abordable, notamment des BRS.

Euratlantique, où se côtoient les logements prestigieux comme ceux ouverts à l'accession sociale semble bien avoir créé les conditions de sa réussite. ■



PROJET SOUYS EIFFEL - BORDEAUX



GINKO, L'ÉCOQUARTIER HISTORIQUE DE BORDEAUX

L'écoQuartier Ginko, au nord de l'agglomération bordelaise, est un projet vaste de quartier neuf, sur une superficie de 32.6 ha, accueillant 2 717 logements et axé sur le thème «sobriété énergétique et énergie renouvelable ». De nouveaux projets voient le jour.

Ginko est l'une des opérations les plus importantes jamais réalisées dans l'hexagone en matière d'écoquartier : 32 hectares, 2 700 logements pour 8 000 habitants à terme. Lancé en 2005, l'écoquartier du lac de Bordeaux est une réalité vécue par 500 familles qui profitent déjà de cette réalisation qui mêle qualité architecturale (vingt équipes d'architectes interviennent sur Ginko

dont le Prix Pritzker 2011), proximité du tramway, intégration dans l'environnement local, énergies renouvelables, équipements publics et respect de la biodiversité. Loin d'être une citadelle urbaine conçue pour des foyers aisés, Ginko est le résultat d'un savant dosage de commerces, de bureaux et, surtout, de logements, dont 20 % sont en accession sociale et 33 % en locatif social.

RÉSIDENCE LES VILLAS CRISTINA /



- Résidence intimiste de 15 logements, 4 et 5 pièces
- Espaces de vie spacieux et lumineux avec de grandes ouvertures
- Tuiles photovoltaïques
- Terrasses et stationnement privés
- Prestations de qualité

LES VILLAS
Cristina

L'adresse qui sublime le quotidien

SAINT-MÉDARD-EN-JALLES - 33

Livraison : 4^{ème} Trimestre 2023

À partir de
395 000 €

RÉSIDENCE AMALDA /

amalda
Havre de paix

ANDERNOS - 33

Livraison : 1^{er} Trimestre 2025

À partir de
293 000 €

- Style architectural arcachonnais, qui s'intègre parfaitement à son environnement
- Emplacement idéal en bord de mer et facilité d'accès
- Résidence intimiste de 12 appartements du 2 au 4 pièces
- Extérieurs privés : balcons ou jardins avec terrasses
- Stationnement privatif



RÉSIDENCE BELHARRA /



- Au cœur de Biscarrosse, en hypercentre
- À quelques minutes des Lacs et de l'Océan
- 12 logements de 3 et 4 pièces au confort absolu
- Terrasses avec jardinets ou balcons / loggias
- Places de stationnement privées, garages et locaux à vélos



Belharrà
Le bonheur grandeur nature

BISCARROSSE - 40

Livraison : 4^{ème} Trimestre 2023

À partir de
277 000 €



SOVI
AMENAGEUR PROMOTEUR

ACTEUR DE  PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE

05.57.54.11.54

www.sovi.fr



D'ailleurs, l'écoquartier Ginko doit son nom au Ginkgo Biloba, espèce la plus ancienne d'arbre connue et symbole de résistance et de longévité. Cela est tout sauf un hasard : architecture bioclimatique, logements THPE (Très Haute Performance Énergétique) et BBC (Bâtiments Basse Consommation), recours aux énergies renouvelables, usage raisonné de l'eau... un seul exemple : le recours à des énergies renouvelables sur l'ensemble de ce quartier permet d'économiser chaque année l'équivalent CO₂ de la consommation de 2 300 véhicules !

Situé en bordure du lac de Bordeaux, dans le prolongement des Bassins à Flot et des Quais de la Garonne, Ginko s'inscrit dans la trame bleue et verte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec 6 km d'itinéraires cyclables. Ginko est cela et encore plus. Il faudrait évoquer la conciergerie, un service de proximité qui propose la livraison de journaux, gère le pressing, la cordonnerie, le baby-sitting. Le quartier est en lien avec les maraîchers locaux pour l'approvisionnement en fruits et légumes de saison, et l'on y trouve des jardins partagés, dont certains aménagés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite. Tout au long de son aménagement, Ginko a poursuivi 5 objectifs : la mise en valeur des berges du lac, le jardin promenade et la lisibilité des accès ; le développement d'une mixité sociale ; les continuités urbaines entre les quartiers de

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

logements et les activités ainsi qu'entre la zone tertiaire du Lac, le quartier des Aubiers et les bassins à flot. Enfin, tout en s'adaptant aux contraintes liées à la nature du sol, il comprend la création d'un véritable réseau d'espaces publics adapté à tous les modes de déplacements et aux différentes occupations du sol.

DERNIÈRES RÉSIDENCES DISPONIBLES

Le quartier atteint sa maturité avec l'arrivée des habitants de la troisième phase de cette opération d'aménagement, notamment avec Cœur Ginko, 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 de Bouygues Immobilier 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 rationalisée de l'eau et des déchets, autant de vertus pionnières qui distinguent cette opération.

Fort de son concept Loji, des plateaux libres aménagés selon le mode de vie et les besoins de chaque ménage, Bouygues Immobilier vient de lancer la résidence Les Lofts du Lac. Derrière le concept Loji, trois axes se détachent : un loft évolutif et optimisé, des options de solutions de rangement et cuisine équipée proposées et



BOUYGUES IMMOBILIER - LES LOFTS DU LAC - BORDEAUX

volume avec belle hauteur sous plafond. À 100 m du lac de Bordeaux et 15 minutes en tram du centre de Bordeaux, la résidence de 31 logements propose, entre autres, 8 plateaux Smart de 57 m² avec pas moins de 11 possibilités de transformation en T1/T2/T3, mais aussi 7 plateaux Generous de 93 m² avec 16 possibilités de transformation, du T1 au T4 ! Côté extérieur, outre un jardin où la biodiversité est très présente et une végétalisation accessible aux habitants dans les espaces partagés en pied d'immeuble, le projet dévoile un rooftop ainsi qu'une signalétique des espaces communs pour inciter aux éco-gestes.

Proposé avec plusieurs possibilités (notamment ANRU TVA réduite, Pinel ou LMNP non géré), Les logements des Lofts du Lac sont commercialisés à partir de 223 396 € pour une livraison qui devrait intervenir à partir du 3^{ème} trimestre 2025. Bouygues Immobilier livre actuellement, toujours dans le quartier Ginko, la résidence Préface, sise Cours du Québec, pour laquelle un logement reste à la commercialisation.

Enfin, parmi les derniers projets dans le secteur, notons celui d'Aqprim qui réalise - en copromotion avec Kaufman & Broad - la résidence Andiamo, en accession abordable et libre. 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 195 000 €. 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 Aqprim qui prévoit l'ajout d'une pièce supplémentaire dans son logement grâce à une double hauteur sous plafond. Cette opération bénéficie également du concept Up'Confort® correspondant à des espaces multifonctionnels constituant des lieux de vie, et la mise en place d'un « Résidence Manager » qui pourra apporter toutes sortes de services à l'ensemble des résidents. Andamio est aussi la première résidence au sein de laquelle le nouveau concept d'Aqprim Window View® sera mis en œuvre. La livraison est attendue à partir du 1^{er} trimestre 2025. ■



AQPRIM - ANDIAMO - BORDEAUX



AFC PROMOTION - LUSIA - BORDEAUX

DES PROJETS DANS **BORDEAUX** **ET TOUT AUTOUR**

Hors des grands projets d'aménagement publics qui portent en eux des atouts indéniables, il existe des projets sur des communes de la métropole qui peuvent répondre à des recherches spécifiques : petites résidences ou maisons haut de gamme mais aussi une offre en accession sociale. Tour d'horizon.

Loin des secteurs aménagés, les petites opérations immobilières sont particulièrement prisées à Bordeaux et celle d'ID&AL groupe ne dément pas cette tendance. Villa Maurice, 72 rue de Marseille, affiche le style emprunt de la richesse patrimoniale du quartier Croix Blanche. Les 11 logements intimistes aux codes architecturaux typiquement bordelais proposent une surface allant jusqu'à 160 m², avec des volumes et des espaces extérieurs atypiques, sans parler du système de sécurité renforcé, des vastes baies vitrées, clôtures séparatives de 2 mètres. Commercialisées à partir de 799 000 €, cette réalisation est

attendue pour le 2^{ème} trimestre 2024. Parmi les autres exemples, celui d'AFC Promotion avec Lusie, une résidence de 14 logements au croisement des quartiers Caudéran et Saint-Augustin. Derrière la façade art déco de cette ancienne manufacture réhabilitée se trouvent des maisons et des appartements avec jardins et terrasses, avec stationnement en sous-sol. La résidence Lusie est faite de matériaux nobles tels que la pierre et la brique.

Livrée à partir du 4^{ème} trimestre 2024, cette résidence est à proximité de l'arrêt de tram Chaban-Delmas (Ligne A) et du centre-ville de Bordeaux.

LE BOUSCAT

Commune située au nord-ouest de Bordeaux, dont elle est limitrophe, avec les communes de Bruges et d'Eysines, Le Bouscat compte près de 24 000 habitants. Crédit Agricole Immobilier y réalise Feeling B, non loin de l'Hippodrome, du Golf Bordelais et du Stade Bordelais. Le programme se compose de deux bâtiments de seulement deux étages avec un troisième niveau en attique, ainsi que quatre villas pour satisfaire toutes les envies. Tel un écrin, il regroupe seulement 57 logements : des appartements du 2 au 4 pièces et quatre villas 4 pièces. Le 2 pièces est commercialisé à partir de 244 000 € et la

livraison prévisionnelle est attendue à partir de fin 2024. C'est Avenue de la Libération qu'ID&AL Groupe livrera fin 2024, le programme Ceïba, six maisons contemporaines familiales, du 4 au 6 pièces en pleine propriété, s'élevant sur 1 à 3 étages, chaque séjour s'ouvre sur des jardins privatifs.

**Le Bouscat
compte près de
24 000 habitants.**

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 réalise, en copromotion, avec Pitch promotion, Le Beau Marché un programme de logements (dont une résidence sénior) comprenant également 2100 m² de commerces dont des halles gourmandes.

Situé au cœur du centre-ville de Mérignac, aux portes de Bordeaux, la résidence est à proximité immédiate avec la ligne de tram A, des nombreux commerces de proximité et des services du quotidien (écoles, pharmacie,





associations sportives et culturelles). Composée de 5 bâtiments et d'espaces paysagers, la résidence propose des logements du studio au T5, pourvus d'espaces extérieurs, pour une livraison à partir du 1^{er} trimestre 2026. Le même promoteur livrera fin 2024 un ensemble de 7 maisons agencées en bande et d'un petit bâtiment de 9 logements, du 2 au 5 pièces. Certains intérieurs proposent des volumes en duplex ou encore le concept évolutif MOOVE. Aqprim livrera en 2024 Euphorbia, sur le Parc Mirepin, Résidence récompensée du prix « Des logements, des arbres »,

décerné par la FPI Nouvelle-Aquitaine. Avec Bloom Parc, AQUIPIERRE réalise un projet de 23 maisons en duplex de 3

Mérignac, deuxième plus grande ville de Gironde...

à 5 pièces, dans le quartier de Capeyron, à partir de 321 300 €.

Chaque jardin bénéficie d'une petite pergola tandis qu'au fond de la résidence, une forêt est recréée avec 3/4 de clairières. Au cœur de la résidence, une petite aire de jeux sera aménagée. La livraison interviendra au 2^{ème} trimestre 2024.

Sefiso Atlantique propose Les Villas de l'Europe, 8 maisons individuelles de 4 pièces, à partir de 315 000 €, dans un environnement privatisé par des clôtures et des barrières et proche des commodités. Le terrain comprend deux espaces boisés classés qui forment un écrin de verdure autour de la résidence.



BORDEAUX - HANGAR 14

Quai des Chartrons

100%
RÉGIONAL

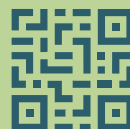
SALON DE
L'IMMO

29 SEPT
> 1^{er} OCT

Le rendez-vous
pour affiner
votre projet
immobilier !

LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS
FAIRE CONSTRUIRE, VIVRE OU INVESTIR

TÉLÉCHARGEZ VOTRE INVITATION GRATUITE !
salon-immo-bordeaux.fr





MARTIGNAS-SUR-JALLE

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. Icade y a réalisé la Résidence Sylva, en cours de livraison pour un ensemble d'appartements et de 10 maisons 4 pièces à l'architecture arcachonnaise, avec terrasse et jardin, à 15 minutes de l'aéroport de Mérignac, près d'un bassin d'emploi et du centre-ville actif avec son marché et ses commerces de proximité. Une maison 4 pièces de 85,4 m² est proposé à partir de 369 000 €.



ICADE - SYLVA - MARTIGNAS-SUR-JALLE

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. Actea groupe AJP commercialise une résidence intimiste en R+3 avec ascenseur composée de 13 appartements en plein cœur du centre-ville. Les appartements vont du 2 au 4 pièces avec terrasses exposées sud et parking en sous-sol, pour une livraison au 2^{ème} semestre 2025.

Avec Oraïa, Vinci Immobilier propose une résidence située

en pleine ville. Composé de 46 appartements, du studio au 4 pièces, la résidence prend place au sein d'une identité paysagère adaptée au site. La livraison est attendue à partir du 1^{er} trimestre 2026. C'est à proximité de l'arrêt de Tramway Bognard, le long de la coulée verte Pontet-Saige, qu'Icade propose sa nouvelle résidence Aralia, 64 logements neufs du studio au 5 pièces au cœur d'un espace arboré de plus de 50 Ha.





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. AQUIPIERRE réalise l'Admiral, dans un secteur calme et résidentiel avec des appartements 4 pièces traversants, comprenant jardins ou terrasses, des 3 pièces duplex de grand hauteur sous plafond, à partir de 337 500 €.

**Talence,
commune viticole
située au
sud de Bordeaux
en plein cœur
du vignoble des
Graves...**

L'Admiral comporte aussi des maisons de plain-pied de 4 à 5 pièces, à partir de 390 600 €. Le stationnement aérien se situe à proximité des logements, avec des places équipées pour les véhicules électriques et 3 locaux vélos sont à disposition. Les travaux sont en cours et la livraison attendue pour le 2^{ème} trimestre 2024.

De son côté Actea Groupe AJP commercialise un programme proche du centre de Talence,

avec des échoppes de 4 pièces avec terrasses et jardins ainsi que des places de parking privées. Le projet se trouve à proximité de l'arrêt tram B Forum et de l'ensemble des commerces environnants. C'est à 10 minutes de la gare Saint-Jean que Cogedim achève la commercialisation de sa résidence Iconic, livrable au 1^{er} trimestre 2024.

BÈGLES

Commune de première ceinture, située au sud de l'agglomération bordelaise, Bègles est assise sur la rive gauche et borde la Garonne par son quartier est. Avec plus de 30 000 habitants, Bègles est en pleine métamorphose, du nord au sud, d'ouest en est, des Terres Neuves à Terre Sud, du Parc de l'Intelligence Environnementale à la Zone d'Aménagement Concertée de la mairie. Vinci immobilier y réalise Poëm, une résidence située au nord-est de Bègles, dans un quartier calme et verdoyant. Les appartements se déclinent du 2 au 4 pièces, pour une livraison à partir du 2^{ème} trimestre 2025.

VILLENAVE-D'ORNON

En bordure de Garonne, sur la rive gauche du fleuve, Villenave-d'Ornon est implantée au sud de la Métropole Bordelaise. A moins de 10 mn des grandes écoles - le campus de





Bordeaux I est l'un des plus grands d'Europe avec ses 105 000 étudiants - à moins de 10 minutes des grandes écoles, à moins de 20 minutes de la gare, de l'aéroport et du cœur de Bordeaux et à moins d'une heure des plages du bassin d'Arcachon, le groupe Edouard Denis va lancer un nouveau programme sur la commune, cette fois-ci en LMNP résidence étudiante. Le programme se nomme Verti'Go et se compose de 139 appartements étudiants.

FLOIRAC

Située dans l'Entre-deux-Mers, sur la rive droite de la Garonne, au sud-est du quartier de la Bastide, Floirac est une commune limitrophe de Bordeaux, très bien desservie grâce à la rocade et à la voie des quais. De plus, elle est aisément reliée à la gare Saint-Jean grâce à la ceinture toute proche des boulevards et au pont Simone Veil. Bouygues Immobilier réalise les travaux de son programme Latitude 270, livrable au 2^{ème} trimestre 2025. Situé en centre-ville de Floirac, le programme à

l'architecture contemporaine est composée de 5 bâtiments, de 1 à 6 étages. Le cœur d'îlot se veut respectueux de la biodiversité et associe espace boisé, mobilier en bois, filtres végétaux, venelles plantées, plantes grimpantes. Les 21 appartements couvrent une typologie du 2 au 5 pièces, avec de grands logements, jusqu'à plus de 145 m². Axanis, spécialisé en accession sociale, réalise le programme Cardinal, une résidence de 18 logements en PSLA, organisé en deux bâtiments dans le quartier de Bas Floirac, un quartier résidentiel vert, avec de nombreux services

de proximité, des écoles, un supermarché, de nombreuses infrastructures sportives, la Clinique Bordeaux Tondu et un centre social. Chaque appartement dispose d'un espace extérieur, d'un cellier et d'une place de parking. L'un des atouts de ce quartier est la mobilité douce avec la possibilité de se déplacer en vélo et de profiter des nombreux espaces verts : le parc des étangs, le parc du Castel, les côteaux. Rejoignez la place Stalingrad à Bordeaux en seulement 8 minutes en voiture. Par exemple, le 2 pièces de 49,73 m² est

Lormont est la première ville de la Rive Droite de l'agglomération Bordelaise.

commercialisé à partir de 189 000 €. À noter que sur la commune de Fargues Saint-Hilaire, une commune d'un peu plus de 3 000 habitants, à moins de 5 km de la rocade de

Bordeaux, dans un paysage naturel, fait partie des sites où Actéa étudie actuellement un projet de logements collectifs.

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, Axanis y réalise Le Domaine du Moulin, 16 logements du T2 au T4 en BRS (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 évalueriez 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 recourir à l'emprunt.

Emprunter est un acte lourd qui peut engager la famille jusqu'à vingt-cinq ans. On notera que généralement les crédits immobilier courent 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 durcies selon les banques. Constituer cet apport pose souvent des problèmes ardues 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, votre

oncle veuf si sympathique et propriétaire terrien, Etc.). Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Parmi les prêts constitutifs de l'apport personnel, citons le PTZ (Prêt à Taux Zéro), l'épargne-logement, le prêt Action Logement (ex 1 % Logement), les prêts aux fonctionnaires (Crédit Social des Fonctionnaires), les prêts éventuels consentis par les communes, département, région, etc..

LE PTZ OU PRÊT À TAUX ZÉRO

Il importe que le candidat soit éligible, c'est-à-dire qu'il n'ait pas été propriétaire de son logement principal durant les deux dernières



**CONSEIL NATIONAL
DE LA REFONDATION**

ÉLISABETH BORNE PROLONGE LE PTZ JUSQU'EN 2027

Lors de la restitution des discussions du premier Conseil National de la Refondation, le 5 juin dernier, Élisabeth Borne, Première ministre, a annoncé « Soutenir l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires » en prolongeant le Prêt à Taux Zéro (PTZ) jusqu'en 2027. Ce nouveau PTZ, qui verra le jour l'an prochain sera dorénavant ciblé pour l'acquisition d'un logement neuf en zone tendue au sein d'une opération de logements collectifs ou bien pour l'acquisition d'un logement ancien en zone détendue sous condition de réalisation de travaux de rénovation, en cohérence avec les objectifs de verdissement de la dépense publique et de sobriété foncière du Gouvernement. ■



À SAVOIR

LE PRÊT À TAUX ZÉRO

Le PTZ peut également financer la construction ou l'achat simultané de dépendances (garage, place de parking, ...).

Le PTZ peut être accordé pour un achat dans le cadre d'un bail réel solidaire (dans le cadre d'un OFS).

PTZ+
0%
Prêt à taux
zéro +

Coût total de l'opération retenu pour le PTZ

Nombre d'occupants du logement	En zone B1	En zone B2	En zone C
1	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Montant maximum du PTZ selon le nombre d'habitants

Nombre d'occupants du logement	En zone B1	En zone B2	En zone C
1	54 000 €	44 000 €	40 000 €
2	75 600 €	61 600 €	56 000 €
3	92 000 €	74 800 €	68 000 €
4	108 000 €	88 000 €	80 000 €
5 et plus	124 400 €	101 200 €	92 000 €

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

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



années précédant sa demande. Le propriétaire doit en outre l'occuper au minimum huit mois par an. Il existe des exceptions à cette condition : titulaire de carte d'invalidité, bénéficiaire de l'allocation adultes handicapés ou d'éducation de l'enfant handicapé, ou encore victime d'une catastrophe qui a rendu le logement insalubre. Le PTZ offre des conditions avantageuses mais qui diffèrent selon les zones : il finance jusqu'à 40 % de l'achat du bien immobilier, mais avec des situations diverses et jusqu'à 10 % dans le cas de l'achat d'un logement social et 20 % pour les logements neufs en B2 et C.

Le coût total de l'opération se compose notamment du coût de la construction ou de l'achat du logement ainsi que des honoraires de négociation. Le coût total de l'opération pris en compte pour le PTZ exclut les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement. Le coût total (TTC) de l'opération pris en compte pour le PTZ est plafonné et dépend de la localisation du logement et le nombre de personnes qui vont y habiter.

Évidemment, le PTZ est un prêt complémentaire et ne peut pas permettre de financer la totalité de son logement. Il peut donc être complété par un plusieurs prêts, dont le prêt d'accession sociale (PAS), le prêt conventionné, un prêt immobilier bancaire, un prêt épargne logement... mais aussi, dans certains cas, par le nouveau Prêt à accession toulousain (PAT).

Par ailleurs, il est compatible avec le PSLA, ce qui constitue un atout de taille au regard du prix des logements entrant dans le cadre de ce dispositif.

L'ÉPARGNE LOGEMENT

L'épargne logement a pour objet de favoriser l'épargne en vue de l'obtention d'un prêt immobilier et de permettre ainsi la réalisation d'un projet d'achat ou de construction d'un logement, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, à la condition que cette dernière soit neuve. L'achat d'une résidence

secondaire ancienne n'est pas permise. Les constructions de taux proposées aujourd'hui pour les prêts issus des Comptes ou Plans d'Épargne Logement sont très nettement supérieures à celles des prêts bancaires actuels et rendent totalement inintéressante leur utilisation.

LE PRÊT ACCESSION ACTION LOGEMENT

LES BÉNÉFICIAIRES :

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

LES CONDITIONS :

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

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

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

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

LES CARACTÉRISTIQUES :

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

PRÊT IMMOBILIER 0,5% HORS ASSURANCE

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

LE CRÉDIT-RELAIS

Entre également dans l'apport personnel, la valeur

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



LE CHIFFRE

40 000€

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

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



LES PRÊTS RÉGLEMENTÉS, CHOISIR LE PLUS ADAPTÉ

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

LES PRÊTS CONVENTIONNÉS

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

LES OPÉRATIONS POSSIBLES

Les prêts conventionnés permettent de financer les différentes opérations suivantes :

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



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

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

CARACTÉRISTIQUES DES PRÊTS CONVENTIONNÉS

MONTANT PLAFOND

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

DURÉE DU PRÊT

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

TAUX D'INTÉRÊT

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

LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE

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

nombre d'occupants. Le taux d'intérêt du PAS est plafonné. Le prêt peut notamment servir à financer les opérations suivantes :

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

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

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

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

- Le logement sera occupé par l'emprunteur à partir de

la date de son départ à la retraite

- Le logement est mis en location jusqu'à cette date en respectant des règles spécifiques.

Pour qu'un logement soit considéré comme une résidence principale, il faut l'occuper au moins 8 mois par an.

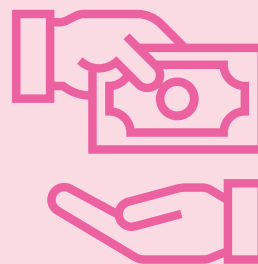
Les exceptions suivantes sont admises :

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

À SAVOIR

LES PRÊTS

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





COMPARAISON DES DIFFÉRENTS PRÊTS RÉGLEMENTÉS

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFÉRENTS PRÊTS RÉGLEMENTÉS

	Prêt à taux zéro (PTZ)	Prêt accession sociale (PAS)	Prêt conventionné	Prêt épargne logement	Prêt Action Logement
Conditions d'accès	Ressources inférieures à un certain plafond	Ressources inférieures à un certain plafond	Sans conditions de ressources	Être titulaire d'un Plan épargne logement	Être salarié d'une entreprise du secteur privé de 10 salariés et plus
Pour quel types de dépenses ?	<ul style="list-style-type: none"> • 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) 	<ul style="list-style-type: none"> • Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans le logement occupé 	<ul style="list-style-type: none"> • Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans le logement occupé 	<ul style="list-style-type: none"> • Achat ou construction d'une résidence principale • Travaux dans la résidence principale 	<ul style="list-style-type: none"> • 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 prêt Attention : 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

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

TABLEAU D'AMORTISSEMENT

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



informations permettant de suivre l'évolution du remboursement.

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

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

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

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL

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

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

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

PRÊT À ÉCHÉANCES CONSTANTES

Un prêt à échéances constantes est un prêt où 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 entraîne des frais.

LES ASSURANCES EMPRUNTEUR

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

même recommandé de faire jouer la concurrence.

L'ASSURANCE DÉCÈS-INVALIDITÉ-INCAPACITÉ DE TRAVAIL

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

LA GARANTIE DÉCÈS-INVALIDITÉ

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



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

LA GARANTIE INCAPACITÉ DE TRAVAIL

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

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

S'ASSURER DIFFÉREMMENT

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

L'ASSURANCE PERTE D'EMPLOI

Cette couverture est facultative, mais elle est dans les faits, de plus en plus fréquemment exigée par les banques pour l'obtention d'un prêt.

Il existe deux types d'assurance « perte d'emploi » :

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

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

À SAVOIR

GARANTIE ITT DE L'ASSURANCE DE PRÊT

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





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 Référé 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, DANS TOUS SES ÉTATS...

UNE AIDE EXCEPTIONNELLE PROCIVIS POUR ACCÉDER À LA MAISON INDIVIDUELLE

Avec le Prêt Missions Sociales, Procivis Nouvelle Aquitaine accorde une aide exceptionnelle pour soutenir ses clients qui souhaitent faire construire leur maison. Cette aide vient compléter le Prêt Accession Sociale de leur partenaire Action Logement. Ce nouveau dispositif encore peu connu facilite indéniablement l'accès à la propriété.

L'objectif de cette aide exceptionnelle de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine est de diminuer le taux d'endettement et de rendre le projet d'accession réalisable.

- Il finance jusqu'à 20% du coût d'achat de la maison à taux 0% d'intérêt
- Le prix de la maison (uniquement – sans le terrain) doit être inférieur ou égal à 180 000 €.
- L'apport personnel du client ne doit pas dépasser 25% du coût global de l'acquisition (tout frais inclus).

- Le client doit être éligible au PTZ, (Prêt Action Logement, dispositifs de certaines collectivités pour soutenir l'accession sociale à la propriété. Passeport 1^{er} logement, PTZ Bordeaux Métropole, etc...) qui prend en compte les revenus et la zone de construction.
- La durée de ce prêt est adaptée à chaque dossier.
- Il n'y a ni frais de gestion, ni frais de dossier.



**La confiance,
ça se construit**



UNE PASSION LA MAISON
ALPHA 
CONSTRUCTIONS

Groupe HDV

Vivez l'expérience
www.alpha-constructions.net
05 56 06 31 92



Rencontrez nos conseillers
STAND N°A03 !



DES EXEMPLES CONCRETS

En moyenne, pour les clients des filiales du groupe Cina, dédiées à l'accèsion à la propriété comme Construction Horizontale et Maisons d'En France Sud-Ouest, les clients primo-accédants ont bénéficié de 28 000 € de prêt à taux 0%. Le cas d'un client de Procivis Nouvelle Aquitaine éclairera le lecteur sur les atouts de cette aide exceptionnelle.

Sans aide de financement, un projet à 231 500 € (maison + terrain), avec 26 000 € d'apport aurait nécessité un prêt de 207 503 € et une mensualité de 728 € /mois avec 35% d'endettement. Avec les aides de financement Procivis, le prêt principal ne finance plus que 89 500 € et la mensualité atteint 628 euros /mois, ce qui abaisse l'endettement de l'acquéreur potentiel et rend ainsi son projet réalisable. ■

IGC, LEADER DE LA MAISON DANS LE GRAND SUD-OUEST

Filiale de la holding immobilière de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, le groupe IGC a été fondé en 1979 en Gironde et s'est développé jusqu'à devenir le leader de la construction de maisons individuelles dans le grand Sud-Ouest, avec un réseau de 45 agences dans 15 départements. De la Roche-sur-Yon à Anglet, de Cahors à Toulouse, le Groupe IGC bénéficie d'une forte culture Régionale.

Avec 35 000 maisons neuves construites, 45 agences, 15 départements du Grand Sud-Ouest et 10 showrooms, le groupe IGC s'est imposé comme le leader de la construction individuelle dans cette grande région. Sans être exhaustif, deux raisons peuvent expliquer cette place. La première concerne une approche spécifique en matière de confort. Le groupe IGC dispose d'un département Recherche & Développement unique depuis 2011. Son bureau d'étude composé d'environ 10 personnes, collabore avec des partenaires industriels spécialisés dans le secteur de la construction, Aldes, Atlantic, Delta Dore, Velux France et le

...une approche
spécifique en
matière de
confort.

département R&D du groupe Saint-Gobain, auxquels se joignent de nombreux autres industriels. Le bureau travaille non pas sur les produits déjà testés par les partenaires, mais sur le résultat de ces produits ensemble, sur le service rendu à l'intérieur de la maison, les effets sur l'habitant au niveau

de la santé et de l'impact environnemental.

MAISONS EXPÉRIMENTALES

C'est un peu logiquement qu'IGC est porté par l'expérimentation. Ainsi, trois maisons expérimentales implantées sur le site du siège social à Beychac-et-Caillau en Gironde, sont instrumentées pour mesurer objectivement l'impact des choix techniques, permettre des arbitrages, créer ainsi un réel retour d'expérience sur la construction de maisons agréables à vivre, dans le but d'offrir les meilleures solutions et une maîtrise parfaite des coûts. Ces



Johan Vidal
Directeur régional de
Demeures d'Aquitaine
(groupe HDI)

LA DEMANDE DES ACQUÉREURS DEVIENT ENCORE PLUS QUALITATIVE

La conjoncture est-elle défavorable à la maison individuelle ?

Johan Vidal : Certes, les taux d'intérêt ont augmenté mais ils ont été plus haut en France, en atteignant même deux chiffres. Cette hausse, ainsi que l'inflation, réduit le nombre d'acheteurs, avec une proportion de dossiers refusés par les banques. Pour autant, nous notons, pour Demeures d'Aquitaine, une clientèle moyenne à haut de gamme, présentant des dossiers de qualité avec un réel engouement à faire construire leur maison. Nous notons une baisse de volume en termes d'unités mais notre chiffre d'affaires a augmenté de 30 % grâce à une demande émanant d'une clientèle de secundo accédants, disposant d'un fort pouvoir d'achat, mais aussi d'une clientèle de primo accédants composée d'ingénieurs ou de cadres disposant d'un apport personnel conséquent. Or, en face, nous pouvons proposer une offre de solutions foncières dont les prix évoluent à la baisse et de projets sur mesure, en RE 2020, pour cette catégorie d'acheteurs qui ne souhaite pas acheter dans l'existant.

Quels sont les types de maisons que vous proposez sur l'aire urbaine de Bordeaux ?

Johan Vidal : La clientèle extérieure ou des acquéreurs pressés souhaite une maison clé en main et prête à vivre sur l'aire urbaine de Bordeaux pour des projets sur 200 à 400 m² avec des maisons de ville. Les locaux ont, eux, un projet de construction avec une demande, au Nord de la métropole et dans le Médoc et, au Sud, dans le secteur de Langon, à 35 minutes de Bordeaux, où l'on trouve des fonciers à des prix intéressants. Grâce à l'évolution des

mentalités, certains se déplacent plus pour trouver des prix attractifs et des fonciers plus grands, certains recherchant même des produits excentrés avec un terrain compris entre 850 et 2 000 m². Cet éloignement leur permet de se positionner sur de très beaux ouvrages. L'une des dernières tendances consiste même à incorporer des annexes, un petit logement à part, à usage locatif ou saisonnier, voire en vue d'un rapprochement familial. Cette demande permet de dégager des revenus fonciers et répond à une forte hausse des loyers depuis trois à quatre ans. Enfin, sur le Bassin d'Arcachon, si le marché est un peu figé, la demande est réelle avec des secundo accédants en attente de corrections de prix, notamment sur les prix des fonciers, avant de se lancer dans un projet. ■



MAISON ALPHA CONSTRUCTIONS

maisons sont équipées de près de 200 capteurs afin de mesurer le bruit, la lumière, l'humidité, l'homogénéité de la chaleur et de la fraîcheur, la vitesse de circulation de l'air et les dépenses énergétiques. Ces maisons expérimentales travaillent à l'avenir sur des thèmes comme le thermique (rafraîchissement passif, maîtrise de la température, le frais sans climatisation ou la maison intuitive (challenge 2015). Récompensé à de multiples reprises par des organismes indépendants et des partenaires institutionnels, le savoir-faire d'IGC est reconnu en matière de Haute Performance Énergétique. Parmi les distinctions, on peut citer, en 2009, la maison « GAÏA qui a reçu le « Grand Prix du Jury aux Trophées Habitat Bleu Ciel d'EDF, mais aussi en 2011 « Sol'Ariane », d'Ariane Constructions, la 1^{ère} maison à produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme. En 2015, la maison CHÔRA

est élue « maison de l'année » et devient la première maison certifiée Label Promotelec, Habitat Neuf. En 2019, IGC inaugure la Première Maison COMEPOS en Nouvelle Aquitaine et reçoit le Premier Label E+C de la région. Comme l'explique Philippe Petiot, Président de CINA, holding immobilière de Procivis Nouvelle-Aquitaine, dans l'interview donnée à Mon Premier Logement, « avec IGC, marque plus concurrentielle, nous intégrons de nombreuses innovations comme la qualité de l'air. Toutes ces marques (celles de CINA) partagent les bureaux d'études, la centralisation des achats ou le SAV ». À l'innovation, s'ajoute la transversalité, une raison supplémentaire qui explique le succès d'IGC. ■



L'ÉLÉGANCE
en toute simplicité



www.couleur-villas.fr

Constructeur
de Maisons



Inspirez-vous...



Rencontrez
Nos Chargés de Projets

STAND B06



ARIANE CONSTRUCTIONS, MARQUE « VERTE » DU GROUPE CINA

Filiale de la holding immobilière de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine, Ariane Constructions s'est distinguée dans l'innovation éco-environnementale en matière de réalisations de maisons individuelles.

Ariane Constructions est un constructeur de maisons que l'on peut qualifier d'éco responsables, dans le grand Sud Ouest et Pyrénées-Atlantiques. Maisons sur mesure, contemporaines, maisons de ville, de plain-pied, ou à à étage, la production d'Ariane Constructions est indissociable d'une démarche spécifique qu'il consiste à travailler avec un ensemble de fournisseurs engagés dans l'écoconstruction ou, plus précisément, la construction circulaire, c'est-à-dire qui recherche à utiliser un maximum de produits issus de produits recyclés et recyclables. Pionnier dans ce domaine, Ariane Constructions avait, dès mars 2022, posé la première pierre de sa maison « Cradle-to-Cradle® » en plein cœur de Bordeaux, une maison écologiquement engagée selon une charte bien définie. Elle se construit avec des matériaux qui s'inscrivent dans un cercle vertueux de construction, à savoir des produits recyclés et recyclables, obligeant les fabricants d'avoir mise en place cette démarche d'identification et de récupération desdits produits. L'objectif est de ne plus puiser dans les ressources de notre planète et d'aller vers une empreinte positive.

AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE ET RETRAITEMENT DES EAUX GRISSES

Bien entendu, ces produits sont garantis dans le contrat – par exemple l'isolant Actis d'Hybris, Target pour le plancher, mais aussi Siniat pour le placo, Isotextil pour l'isolation du plafond. Dès septembre 2023, le constructeur met en place un contrat pour proposer une autonomie énergétique comprenant la production d'énergie solaire ainsi qu'une batterie et de l'autoconsommation, pour une part de la

consommation totale. Concernant l'eau, Ariane Constructions va développer sous peu un système de traitement des eaux grises afin de les réutiliser sur les usages domestique (machine à laver, toilettes) – en option. Dans sa formule de base, elle prévoira une douche capable de traiter l'eau, avec un pommeau économiseur et un récupérateur dans le jardin. Certains modules tout bois peuvent être ajoutés et le constructeur conseille la végétalisation de façades afin de favoriser l'évapotranspiration qui apporte une fraîcheur naturelle... Tous les projets sont pensés avec un espace vert environnant aménagé avec des végétaux « autochtone » et résistants afin de limiter l'arrosage. Cette marque a un marqueur écoenvironnementale bien sûr mais travaille aussi sur la qualité de vie dans la maison, qualité d'Air, rafraîchissement naturel, lumière, ergonomie. ■



CONSTRUCTION HORIZONTALE, PORTE D'ENTRÉE DES PRIMO-ACCÉDANTS

Filiale de la holding immobilière de Procivis Nouvelle-Aquitaine, Construction Horizontale est prisée par les primo-accédants qui y trouvent à la fois une offre de modèles de maisons, des garanties, un financement adaptée et un accompagnement.

Implantée en Gironde, en Dordogne, en Haute-Garonne, dans les Landes et en Charente-Maritime, Construction Horizontale accompagne les primo-accédants dans leur projet de construction de maison contemporaine de A à Z. Filiale de la holding immobilière de Procivis Nouvelle-Aquitaine - une SACICAP, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété - l'activité du constructeur de maisons est naturellement axée sur une demande de ménages modestes. L'offre de maisons

CH est sécurisée par le contrat de Construction de Maisons Individuelles, qui garantit la livraison et le prix ferme et définitif dans le délai fixé. Les maisons de CH sont encadrées par la garantie de parfait achèvement, qui protège l'accédant durant un an à partir de la fin des travaux. Tous les équipements (robinetterie, chaudière, interphone, etc.) bénéficient d'une garantie de bon fonctionnement pendant deux ans. Chaque construction est protégée par une assurance décennale et d'une assurance dommages-ouvrage. L'objectif de cette garantie est de protéger les propriétaires en cas de dommages liés à la solidité de l'ouvrage. Enfin les acquéreurs disposent auprès de CH d'un service d'assistance clientèle.

UNE AIDE EXCEPTIONNELLE

Les primo-accédants de CH peuvent bénéficier du Prêt Missions Sociales Procivis Nouvelle Aquitaine, dont l'objectif est de diminuer le taux d'endettement et de rendre le projet d'accession

réalisable. Il finance jusqu'à 20% du coût d'achat de la maison à taux 0% d'intérêt et doit répondre aux conditions suivantes : le prix de la maison (uniquement sans le terrain) doit être inférieur ou égal à 180 000 € ; l'apport personnel du client ne doit pas dépasser 25 % du coût global de l'acquisition (tout frais inclus) ; l'acquéreur doit être éligible au PTZ, qui prend en compte les revenus et la zone de construction. Le Prêt Missions Sociales Procivis Nouvelle-Aquitaine ne comporte ni frais de gestion, ni frais de dossier. Le futur acquéreur peut aussi bénéficier du Prêt Accession d'Action Logement, jusqu'à 40 000 € maximum (taux fixe à 1,5 % (hors assurance obligatoire) pour une durée qui n'excède pas 25 ans) à condition d'être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, justifier de ressources égales ou inférieures aux plafonds réglementaires.

Enfin, Procivis a été élue Marque engagée en 2022, une récompense qui met en lumière la démarche RSE des acteurs de ce réseau au service d'un engagement dans l'accompagnement d'environ 10 000 ménages modestes à acquérir leur logement, à le rénover ou à l'adapter. Un modèle de développement éthique, social et durable, conforme à l'ADN de Construction Horizontale. ■





MAISONS D'EN FRANCE : LA MAISON TRÈS ACCESSIBLE ET SÉCURISÉE

Réseau associatif de constructeurs de maisons individuelles, Maisons d'en France, le réseau de Procivis, propose une accession sociale et sécurisée pour tous. Les agences de MDF Limousin (Limoges), MDF Sud-Ouest (Dax, Mont de Marsan, Labenne) et MDF Sud Pyrénées (Pau Tarbes Saint Palais), sont dédiées au primo accédants.

Qui a dit que la maison individuelle était un rêve trop éloigné pour être atteint ? La marque Maison d'en France propose une gamme « ma première Maison d'en France », qui se caractérise par des surfaces plus petites et avec des tarifs très accessibles. Aux garanties classiques du contrat de construction, le réseau Maisons d'en France ajoute, dès la signature du contrat et pour chacun de ses clients, avec un pack complémentaire constitué de 3 garanties exclusives pour permettre aux ménages de se prémunir contre les aléas de la vie.

- **La garantie Sérénité pour une maison achevée quoi qu'il arrive.** Maisons d'en France prend en charge la construction de chaque maison, en cas de décès accidentel ou en cas d'incapacité permanente accidentelle de l'un des conjoints survenant entre la

signature du contrat et le début des travaux, dans un délai de 6 mois après la signature du contrat.

- **La garantie Sécurité pour se prémunir des accidents de la vie.** Maisons d'en France rembourse l'acompte versé en cas de décès accidentel ou en cas d'incapacité permanente accidentelle entre la signature du contrat et le début des travaux, dans un délai de 6 mois après la signature du contrat.
- **La garantie Contrat-Revente pour éviter les mauvaises surprises.** Maisons d'en France rembourse la perte financière à concurrence de 40 000 € si le propriétaire doit revendre à perte sa maison à la suite d'un aléa de la vie (mutation professionnelle, naissances multiples, ...). ■





MAISON DEMEURS D'AQUITAINE

MAISONS INDIVIDUELLES, LE CONTRAT DE CONSTRUCTION

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

LES GARANTIES ET PROTECTION DU CONTRAT DE CONSTRUCTION

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

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.

L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- 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...) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de la Fédération Française 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.

ENFIN PROPRIÉTAIRE !

AVEC CONSTRUCTION HORIZONTALE



ACTEUR DE  PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE



Découvrez tous nos modèles sur notre site
CONSTRUCTION-HORIZONTALE.FR



**OFFRE
EXCEPTIONNELLE**

**POUR VOUS AIDER À
FINANCER VOTRE PROJET**

Sur le marché de l'accession à la propriété, CH est un acteur reconnu pour sa capacité à offrir « une solution maison », mais aussi une aide sur le financement.

Grâce au **Prêt Missions Sociales de PROCIVIS** Nouvelle Aquitaine,

nous vous proposons un financement **jusqu'à 20% du coût d'acquisition de la maison pour tout montant de contrat inférieur ou égal à 180 000 € TTC, soit un prêt de 36 000 € maximum, à taux 0 % d'intérêt⁽¹⁾.**

(1) Prêt réservé aux primo-accédants, soumis à plafonds de ressources, et à étude du dossier. Taux nominal : 0 %, sans frais de dossier, ni frais de gestion - Assurance : facultative - La durée est adaptée à chaque dossier au regard de l'endettement et du reste à vivre avec un maximum de 300 mois (25 ans) - Garantie : Hypothèque Conventionnelle ou Privilège de Prêteur de Deniers - Déblocage des fonds : déblocage de la totalité du prêt au constructeur au 1^{er} appel de fonds auprès du client.

Plus de renseignements sur
construction-horizontale.fr

 **98%**

**de clients satisfaits
de la qualité de leur maison CH**



La satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations. Tous les ans nous missionnons l'Institut d'Études indépendant COHDA pour interroger nos clients : **98% de nos clients sont satisfaits de la qualité de leur maison !**

**COMME EUX, CHOISISSEZ VOTRE FUTURE MAISON
DANS NOTRE CATALOGUE.**



Construction Horizontale est acteur du réseau Procivis, qui est élu « **MARQUE ENGAGÉE 2022** ! »

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 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 maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui



MAISON CONSTRUCTION HORIZONTALE



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 pourrions 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 !

SIÈGE SOCIAL : **05 57 35 33 24**

SAINT-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**

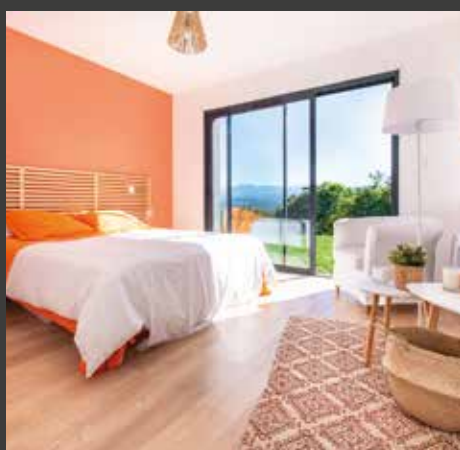
MONT-DE-MARSAN : **05 58 03 72 65**

UN PROJET DE CONSTRUCTION ?

DÉCOUVREZ NOS RÉALISATIONS



Flashez moi !



* Crédits photos : Groupe HDI.

www.demeuresdaquitaine.fr



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

DEMEURES
'AQUITAINE



est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

A QUI S'ADRESSE CE CONTRAT ?

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



QUEL EST L'INTÉRÊT DE SIGNER UN TEL CONTRAT ?

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

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

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.

ARIANE CONSTRUCTIONS

DES MAISONS + SAINES,

+ ÉTHIQUES,

+ ÉCORESPONSABLES...



Constructeur de maisons individuelles depuis plus de 20 ans et précurseur sur les thèmes d'écoconstruction.

Choisir une maison Ariane Constructions, c'est bâtir un projet de vie en cohérence avec vos aspirations environnementales. Lors de la construction de votre maison, Ariane Constructions met en œuvre, les principes de l'économie circulaire, limite les déchets de construction et fait un usage sobre des ressources naturelles. Quelle que soit la surface de votre maison,

nous aurons toujours la même exigence, plus éthique, plus écoresponsable.

Ariane Constructions, c'est un état d'esprit qui se décline de 65 à plus de 150 m², celui qui allie le bien-être de nos clients et le respect de l'environnement.

Nos maisons Ariane Constructions sont créatives, fonctionnelles et agréables à vivre, elles prennent en compte les modes

de vie du 21^{ème} siècle en proposant des lieux polyvalents, modulables, lumineux et décloisonnés pour mieux rassembler famille et amis. Ariane Constructions vous propose des espaces plus sains en cohérence avec vos aspirations et votre exigence environnementale.

4 AGENCES EN NOUVELLE-AQUITAINE

- **BIGANOS**, 16 Allée Isabelle - 33380 Biganos - Tél: 05.57.17.00.67
- **BAYONNE**, Centre Bellocq - Le Forum, 14 Rue Raoul Perpère - 64100 Bayonne - Tél: 05.47.51.96.22
- **HOMEXPO BORDEAUX**, Bordeaux Lac - 33300 Bordeaux - Tél: 05.56.50.38.15
- **LE HAILLAN**, 74 Avenue Pasteur - 33185 Le Haillan - Tél: 05.57.29.04.00

ARIANE
constructions

ACTEUR DE  PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE



Ariane est acteur du réseau Procivis, qui est élu "Marque Engagée 2022 !"

Ariane adhère à l'association pour le Développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA)

arianeconstructions.com



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 2023 éditée par la société Les Éditions Immobilières du Sud
25, avenue de Casselardit - 31300 Toulouse
Numéro NAF 5813Z.

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

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

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

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

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

IGC, LE CONFORT ET L'INNOVATION

D'UN GRAND CONSTRUCTEUR



45 AGENCES • 40 ANS D'EXPÉRIENCE • 35 000 MAISONS

94%

DES CLIENTS SONT
SATISFAITS / TRÈS
SATISFAITS DE LA QUALITÉ
DE LEUR MAISON IGC

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

05 57 97 97 57



igc-construction.fr

ACTEUR DE  PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE



**Bouygues
Immobilier**

LA VIE COMMENCE ICI



CHOISISSEZ LE SUD-OUEST POUR VOTRE INVESTISSEMENT PARMI PLUS DE 500 LOGEMENTS DISPONIBLES !



NOS CONSEILLERS VOUS
ACCOMPAGNENT
DANS **VOTRE PROJET**



05 57 26 00 00

prix d'un appel local depuis un poste fixe