LE FIGARO MAGAZINE

AQUITAINE

IMMOBILIER

LA PIERRE ET LE FONCIER N'ONT JAMAIS ÉTÉ SI CONVOITÉS QU'AUJOURD'HUI

VENDREDI 25 ET SAMEDI 26 SEPTEMBRE 2020

IMMOBILIER EN AQUITAINE

La pierre et le foncier en Aquitaine, toujours aussi convoités

Avec 23 000 ménages de plus attendus chaque année jusqu'en 2030, l'Aquitaine nourrit un fort besoin de logements. Ces dernières années, son marché immobilier a fait preuve d'un dynamisme inédit pour répondre à cette croissance. Qu'en sera-t-il dans un contexte de crise ?
Les acheteurs seront-ils toujours aussi nombreux au rendez-vous, notamment dans la métropole Bordeaux ? Les prix et conditions d'emprunt pourraient-ils évoluer rapidement ?
Les territoires, pourraient-ils tirer parti de nouveaux besoins ? On vous explique tout.

Par Aurélien Tardiveau

PHOTOS : © ADOBE STOCK

Des fortifications rochelaises au charme de l'estuaire, du banc d'Arguin à la dune du Pilat, de l'immensité des plages de Lacanau au côté sauvage de Biscarosse, de la verdure du Pays Basque à la quiétude béarnaise, l'Aquitaine a décidément des airs de carte postale. Certains veulent évidemment en faire leur petit paradis, pour les vacances ou carrément pour s'y installer. Le phénomène n'est pas nouveau… et ne semble pas prêt de s'étioler. *« La résilience du marché immobilier est à ce jour remarquable (...) avec une très forte appétence du public pour l'acquisition immobilière (...) les français manifestent plus que jamais un intérêt marqué pour la pierre, la sécurité qu'elle apporte tant en garantie de capital que de rendement (...) »* constate les Notaires de France dans leur note de conjoncture parue fin juillet. Qu'en est-il après la période si particulière vécue ces derniers mois en Aquitaine, notamment sur le marché immobilier phare bordelais ? Bordeaux s'est métamorphosée à vitesse grand V ces dernières années : le constat est frappant lorsque l'on y arrive par la rocade, en passant devant le quartier de la gare Saint-Jean, ou bien en face quartier Bastide. Toutes les communes limitrophes sont aussi concernées, à l'image de Bègles, Mérignac ou Talence. Il faut dire que ses atouts sont multiples - universités, filières florissantes, océan voisin, etc - et n'ont fait que s'aviver depuis que la capitale girondine est reliée à Paris en 2h par TGV. ➤

Édition Aquitaine du Figaro Magazine réalisée par Intelligence Média : 8 port saint Sauveur, 31000 Toulouse - Tél. 05 62 16 74 00 ■ **Directeur :** Paul Nahon
Directrice adjointe : Karine Nebout ■ **Publicité :** Mariannick Cariou - Virginie Fabre - Laurence Montifret ■ **Rédacteur :** Aurélien Tardiveau ■ **Prépresse :** Autograff

WIDOOWIN

Pour redonner du sens à ses investissements et son épargne

Conseiller le client avant de conseiller un produit, co-construire une stratégie de placement avec un alignement des intérêts, débusquer des solutions performantes… Widoowin est un partenaire à part entière en matière gestion de patrimoine et d'actifs. Focus sur ces engagements avec Jean-Baptiste David, associé dirigeant.

WIDOOWIN : une passerelle entre l'épargne et les fonds propres des PME ?
Jean-Baptiste David : C'est notre ambition ici à Bordeaux et à Paris puisque nous croisons une activité de gestion privée et une activité de financement du développement ou de transmission de PME françaises. Ce croisement d'expertises nous permet de faire des propositions auxquelles nos clients n'auraient pas eu accès auprès d'un réseau bancaire traditionnel.

Comment s'organise ce double conseil ?
J.-B. D. : Pour la partie gestion privée, nous nous imprégnons de l'univers patrimonial de nos clients, nous nous concentrons sur leurs objectifs et les conseillons sur la stratégie qu'ils doivent prendre pour les atteindre. Côté PME, Widoowin Corporate Finance, notre activité de Fusion Acquisiton, est destinée au chef d'entreprise qui souhaite réaliser une opération d'acquisition, de cession ou de levée de fonds.

Vous pratiquez l'alignement d'intérêts, c'est risqué. Pourquoi ce choix ?
J.-B. D. : Effectivement, nos honoraires en gestion privée sont en partie annexés à la performance des placements que nous recommandons. C'est un vrai engagement réciproque et c'est ainsi que l'on signe la valeur de notre conseil.

WIDOOWIN EN CHIFFRES :
Un CA qui double chaque année (depuis 2016)
30% de croissance depuis 2020
1 000 clients
1300 comptes administrés
100 millions d'euros d'actifs intermédiés
12 collaborateurs sur Bordeaux et Paris
10 PME financées par an

Comment opérez-vous vos choix de placements ?
J.-B. D. : Toujours en fonction des objectifs patrimoniaux de nos clients qu'ils soient court, moyen ou long terme et en fonction de leur capacité à prendre un risque. Pour des objectifs à court et moyen terme, on se positionne sur des solutions telles que l'assurance vie, le contrat de capitalisation ou la SCPI… Pour le long terme, nous ciblons des sociétés solides en forte croissance ou en phase de transmission afin d'avoir un levier soit sur le développement soit sur les garanties. C'est dans cet esprit que nous déployons des solutions éligibles au PEA, holding et assurance vie avec des objectifs de rendement de 8 à 10% par an[1].

Jean-Baptiste David associé dirigeant de Widoowin

> *« Notre rémunération en gestion privée est en partie annexée à la performance des placements que nous recommandons ; c'est ainsi que l'on signe la valeur de notre conseil. »*

La récente crise sanitaire a-t-elle impacté votre activité ?
J.-B. D. : Elle a permis à certains de nos clients qui ne privilégiaient pas les placements à risque d'investir sur des fonds plus dynamiques. C'est notre rôle d'être en alerte auprès d'eux et de les inviter parfois à reconsidérer leurs placements initiaux.

Qu'est-ce qu'un bon conseillé financier pour vous ?
J.-B. D. : C'est celui qui entretient une réelle relation de proximité avec son client, qui n'a pas de produits à vendre et qui aligne ses intérêts sur ceux de son client.

Que veut dire : redonner du sens à son épargne ?
J.-B. D. : Aujourd'hui, on constate que les placements sont juste des paris ! Nous, nous pensons que l'épargne doit être au service de l'économie et croyons que l'entreprise est créatrice de valeur. C'est pour cela que nous proposons à nos clients en gestion privée le financement des entreprises françaises à fort potentiel.

widoowin®
GESTION PRIVÉE

12 Cours de l'Intendance
33000 Bordeaux
+33 (0)5 57 99 88 18
contact@widoowin.fr | widoowin.fr

1. Ceci est un objectif non garanti, l'investissement au capital de PME présente des risques de perte en capital et d'illiquidité.

Arnaud Roussel-Prouvost, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Nouvelle-Aquitaine

> *« On a tendance à l'oublier avec la crise sanitaire, mais 2020 a été aussi une année électorale. Pour nous, cela a été synonyme de frein sur les autorisations accordées dès 2019. »*

BORDEAUX, PLUS DURABLE… ET PLUS ABORDABLE ?

Lors du confinement, c'est la zone qui a subi le recul le plus massif : - 85 % de mises en vente et - 65 % de ventes, entre mi-mars et mi-mai 2020. La reprise a depuis été forte, et pourtant : beaucoup d'acteurs s'attendent à ce que plus rien ne soit comme avant. *« On a tendance à l'oublier avec la crise sanitaire, mais 2020 a été aussi une année électorale »*, rappelle ainsi Arnaud Roussel-Prouvost, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Nouvelle-Aquitaine. *« Pour nous, cela a été synonyme de frein sur les autorisations accordées dès 2019. »*

Dès le 4ème trimestre 2019, seuls 1 357 logements neufs avaient été mis en vente, soit - 48 % par rapport au dernier trimestre 2018. Le volume de ventes était lui aussi en net retrait, - 30 % à Bordeaux Métropole.

Le changement de majorité politique à Bordeaux, avec l'arrivée des écologistes, explique aussi cette anticipation. En matière urbanistique, l'effort de ville plus résiliente (déjà débuté) va s'intensifier, selon le responsable : *« Il nous faut mieux intégrer encore nos programmes immobiliers dans leur quartier, proposer des espaces communs plus qualitatifs, préserver l'existant et être exemplaire sur nos chantiers. L'enjeu est de contribuer à une ville plus verte et durable, nous en sommes pleinement conscients et prêts à relever le défi. »*

En revanche, le responsable redoute que *« tout soit arrêté en matière immobilière »* dans les prochains mois, ce qui conduirait à une pénurie de l'offre assez marquée ces prochaines années. *« Ce n'est pas en ne construisant pas de nouveaux logements que l'on rendra la ville accessible à tous et que l'on (re)construira une cité résiliente. Au contraire, la ville durable passe par plus de logement neuf, en l'incitant à être encore plus écologique »* insiste Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI France. ➤

LE PRIX MOYEN EN AQUITAINE ATTEINT 4 169 €/M²

A l'issue du confinement, la première des incertitudes tenait à l'effondrement ou non des prix de vente, que certains annonçaient comme inéluctable. Il ne semble pas que l'on se dirige vers cette extrémité, du moins dans l'immédiat.

Les dernières estimations disponibles des prix de l'immobilier en Nouvelle-Aquitaine font ressortir un prix moyen au m² de 2 573 € pour les appartements et de 1 878 € pour les maisons. Les prix ont augmenté de 5,5 % en 10 ans dans la région, avec une légère accélération depuis 5 ans (+ 7,2 %).

Dans l'immobilier neuf, alors que l'offre se contracte depuis l'an dernier après des années d'euphorie, l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO) vient de communiquer les prix de vente du deuxième trimestre 2020, sur les 4 territoires suivis de l'ouest de la région :

- **CA de La Rochelle : 4 260 €/ m²**
  (- 0,5 % vs 2ème trimestre 2019)
- **Bordeaux métropole : 4 173 €/ m²**
  (+ 2 % vs 2ème trimestre 2019)
- **CA du Pays Basque : 4 998 €/ m²**
  (+ 23,6 % vs 2ème trimestre 2019)
- **CA de Pau - Béarn - Pyrénées : 3 843 €/ m²**

Les prix ont augmenté de 3,7 % par rapport à la même période de l'année 2019, pour un prix moyen de 4 169 €/m² à l'échelle de l'Aquitaine.

« Il y a peu de chance que les prix du neuf varient très fortement au 3ème trimestre 2020, malgré le caractère très hétérogène des marchés locaux et des dynamiques de territoire propres » avance Pierre Vital, président de l'OISO.

BANQUIER DU DIRIGEANT

Monétiser ses actifs professionnels, valoriser son patrimoine personnel

Homme clé de l'entreprise, chef de famille ou chef de file, le dirigeant doit endosser le poids de responsabilités liées à cette double fonction. Pour préserver et optimiser son patrimoine à titre professionnel et privé, le dispositif « Banquier du Dirigeant » de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes élabore une stratégie patrimoniale sur-mesure, en phase avec les besoins de l'entreprise et de la famille.

S'il existait une échelle de « Richter pour les entreprises », la crise du covid-19 s'apparenterait à un séisme de magnitude 7. Passés la stupeur et les tremblements, l'heure est désormais à la reprise. Pour préparer le rebond et relever les défis de demain, les dirigeants ont plus que jamais besoin d'un accompagnement sur-mesure pour tendre vers un modèle plus résilient. Dans ce contexte incertain, il est fondamental d'entamer une profonde réflexion sur la gestion de ses actifs, tout en s'interrogeant sur des aspects plus structurels ou organisationnels. Comment renforcer ses fonds propres ? Valoriser son patrimoine professionnel ? Monétiser ses actifs ? Faut-il restructurer sa dette ?

Anticiper pour mieux gérer

Face à des marchés de plus en plus volatils, les chefs d'entreprise ont tout intérêt à confier la gestion de leur patrimoine à un expert, capable d'élaborer avec eux une stratégie à 360°, tant à titre professionnel que privé. *« Dans plus de 80 % des cas, l'entreprise constitue le principal actif du patrimoine d'un dirigeant, note Florence Anquetil, directrice de la Banque Privée de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes. Ce fort déséquilibre entre patrimoine privé et professionnel peut s'avérer préjudiciable, voire dangereux si le dirigeant n'a rien sécurisé. »*

Une stratégie patrimoniale sur-mesure

A la croisée de la Banque Privée et de la banque des Entreprises, le « Banquier du Dirigeant » répond à cette double problématique, grâce à l'expertise de ses chargés d'affaires Entreprises, de ses chargés d'affaires en Gestion de Patrimoine, de ses ingénieurs patrimoniaux et de ses 6 banquiers privés. Lancée en 2019 par la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, ce dispositif haut de gamme s'adresse à tous les chefs d'entreprises, quel que soit le secteur d'activités, et réalisant plus de 1,5 million d'euros de chiffre d'affaires. *« Loin d'une vision en silo, le « Banquier du Dirigeant » vise à construire une stratégie patrimoniale sur-mesure, en adéquation avec les besoins de l'entreprise et de la famille, »* explique Florence Anquetil. *« Cette approche commune renforce les synergies avec la Gestion Privée et les Centres d'Affaires Entreprises, et assure un haut degré d'ingénierie patrimoniale. »* Cession ou transmission d'entreprise, valorisation d'actifs, protection du conjoint survivant, ouverture du capital… Autant de solutions créatrices de valeur pour envisager l'avenir sereinement, côté privé et professionnel. Fondé sur la discrétion et l'écoute, l'accompagnement se veut unique, personnalisé et surtout adapté au profil et au rythme du dirigeant. Pour répondre aux problématiques les plus complexes, le « Banquier du Dirigeant » s'appuie sur l'excellence de ses équipes en matière juridique et fiscale et sur leur haut niveau de connaissance des marchés financiers. Par cette synergie de compétences, le « Banquier du Dirigeant » se positionne comme l'interlocuteur privilégié des chefs d'entreprise, désireux de monétiser leurs actifs professionnels en vue de valoriser leur patrimoine personnel.

Florence Anquetil, directrice Banque Privée de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes

> ***« La Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes nous a accompagnés dans le développement de notre nouveau concept d'épicerie fine salée, associée à un bar à salades. Dans un contexte aussi inédit qu'incertain, cette relation fondée sur la confiance a été des plus précieuses. Elle se poursuit désormais sur le volet privé, notamment sur la question de la transmission d'entreprise. - Jean Othax, PDG de la Maison Francis Miot - »***

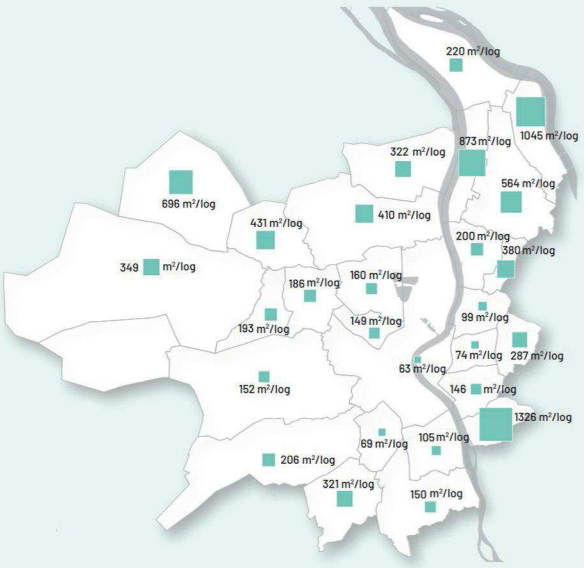
CAISSE D'EPARGNE
AQUITAINE POITOU-CHARENTES

www.caisse-epargne.fr/aquitaine-poitou-charentes/entreprises-banque-privee

➤ Et les promoteurs de rappeler que tout est lié : si le logement neuf plonge, tout le secteur sera déstabilisé, y compris celui des logements sociaux, puisque les opérateurs privés construisent environ 50 % du volume localement.
« Il y a une réalité démographique locale qui s'impose à tous, à savoir que notre ville attire, appuie Arnaud Rousselprouvost. Il faut pouvoir loger – mieux – ces 12 000 nouveaux arrivants annuels, en inventant ensemble une densité heureuse qui respecte une multitude d'injonctions : zéro artificialisation nette, ville plus verte et durable, réduction de l'étalement urbain, logements avec extérieurs et accessibilité pour tous. »
Celui-ci plaide notamment pour une diversité plus accrue et systématique de l'offre. Il voit dans *« l'entente »* entre les promoteurs immobiliers et la métropole sur le logement à prix maîtrisé (modification du PLU voté en juillet 2019) un moyen structurel d'équilibrer le système : dans chaque nouveau programme, il y aura à minima 50 % de logements à prix abordable, à 3000 €/ m^2 TTC hors parking. Avec l'objectif de laisser plus de places aux accédants, donc.
Avec 40 % de ventes à occupants et 60 % à investisseurs, la métropole bordelaise reste sur un marché neuf relativement équilibré, mais semble aussi avoir bel et bien atteint un cap. ➤

Foncier moyen mobilisé par logement en m^2

La surface moyenne de foncier mobilisé par logement s'élève à 63 m^2 à Bordeaux, du fait de l'importance des logements collectifs, et 1 326 m^2 à Bouliac.



Foncier moyen utilisé par logement créé en m²

1 328
696
331

SOURCE : A-URBA

CONSOMMATION FONCIÈRE : 2 043 HECTARES POUR 120 000 LOGEMENTS EN 15 ANS, SUR L'AGGLO BORDELAISE

L'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a-Urba) vient de diffuser une nouvelle publication *« Construction et consommation foncière depuis 2006 »*, en lien avec l'outil de suivi des projets métropolitains, baptisé Evolurb@in. Le document aide à *« contextualiser la production immobilière en considérant l'ensemble des logements créés depuis 2006, qu'ils soient issus ou non des sites de projet. »*

En 15 ans, entre 2006 et 2019, on apprend ainsi que 120 000 logements ont été construits, diversement répartis à l'échelle métropolitaine. 4 logements sur 5 sont des logements collectifs et 42 % sont bâtis sur des sites de projets, c'est-à-dire des opérations de maîtrise d'ouvrage publique ou privée, bénéficiant d'une intervention publique directe ou indirecte encadrée par une délibération métropolitaine.

« 80 % des logements produits depuis 2006 sont des logements collectifs alors qu'en 2006, ceux-ci composaient 56 % du parc de logements. La construction apporte donc à la métropole bordelaise un parc un peu plus collectif au fil des années » note l'a-Urba. Avec des différences notables toutefois. Ainsi, quand 93 % des sites de projets sont dédiés à de l'habitat collectif, cette part chute du côté du diffus : celui-ci concerne 29 % de logements individuels et 71 % de logements collectifs.

« A Bordeaux la densité urbaine atteinte est de 159,2 logements par hectare quand, à l'échelle de Bordeaux métropole, cette densité s'établit à 58,9 logements/ha. »

S'agissant de la consommation foncière générée, elle s'établit à 2 043 hectares sur 15 ans. 200 ha, soit 10 % de l'ensemble, concerne la seule ville de Bordeaux. Mais le document précise : *« Bordeaux est suivie par les communes de Pessac et de Mérignac. Rapportée au nombre de logements, cette consommation est réduite. En effet, ces trois communes ont mobilisé 26,6 % du foncier pour 42,7 % des logements construits. »*

L'analyse du foncier moyen mobilisé par logement donne une plus juste idée de la dynamique immobilière en cours, d'une commune à l'autre. Premier constat : *« La consommation moyenne par logement a évolué dans le temps, passant de 242 m² en 2007 à une fourchette de 130 à 140 m² entre 2014 et 2018 »*. Surtout, celle-ci varie fortement suivant la localisation de l'opération : en diffus, un logement mobilise en moyenne logement 226 m², contre seulement 90 m² par logement sur des sites de projet. C'est même 63 m^2 par logement sur Bordeaux.

La conclusion est claire : l'existence des sites de projet est un réel outil modérateur de la consommation foncière, à l'échelle de la métropole bordelaise. En chiffres, on observe que les 42 % des logements produits dans les sites de projet (50 175) n'ont mobilisé que 22 % du foncier consommé (soit 456,4 ha) sur la période.

CAFPI, LEADER DU COURTAGE EN CRÉDIT IMMOBILIER, LANCE LE CONTRAT DE GARANTIES

CONTRAT DE GARANTIES by CAFPI

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans le financement de son projet mieux vaut être bien accompagné. Avec son CONTRAT DE GARANTIES, Cafpi propose 5 engagements au service du financement de vos projets et vous permet d'envisager l'avenir en toute sérénité.

Cafpi, 5 lettres, 5 engagements :

C comme Conseils. Notre réseau de plus de 1000 professionnels experts en crédit immobilier vous apportent **le meilleur conseil pour la recherche de financement de votre projet** (crédit immobilier, regroupement de crédits, crédit professionnel, crédit international, assurance emprunteur, crédit conso, crédit Pro…). Nous vous aidons à **mieux comprendre toutes les étapes** de votre projet (décryptage des offres, taux, assurances…). Et sur cafpi.fr, en faisant votre simulation depuis chez vous, vous obtenez un **avis de faisabilité gratuit et immédiat** de votre projet.

A comme Accompagnement. Chez CAFPI, vous avez un **interlocuteur unique,** présent sur toutes les étapes de votre projet **jusqu'à la signature chez le notaire. Vous êtes ainsi plus libre** en gagnant du temps sur les démarches administratives et vous avez **l'esprit plus tranquille** car il se charge de vous accompagner avec tous les intermédiaires (banques, notaires, etc.).

F comme Financement. Après une **étude, gratuite et sans engagement,** de votre situation, nous vous délivrons un

Photo Pressmaster / Fotolia

« certificat de faisabilité financière » pour préparer votre recherche immobilière en toute sérénité. Chez CAFPI, nous ne percevons nos honoraires que lorsque les fonds de votre prêt sont débloqués. Nous vous offrons la **garantie du meilleur tarif** correspondant à votre projet, **proposé par une centaine de banques et assureurs partenaires.** Nous pouvons également vous proposer des **contrats d'assurances parmi les plus couvrants du marché.**

P comme Proximité. Votre courtier expert CAFPI est à votre disposition et au plus près de vous : en visioconférence, par téléphone ou dans l'**agence** CAFPI la plus proche de chez vous.

I comme Implication. Vous souhaitez acquérir un nouveau bien et vous avez **déjà été client CAFPI ? Sachez que vous pouvez** bénéficier de notre **offre fidélité*** en recevant une remise de 150 € sur les honoraires de la nouvelle transaction. Et si vous connaissez des proches qui ont un projet immobilier en tête, **avec notre programme de parrainage**,** recommandez-leur nos services et vous **recevrez un chèque de 150€ dès la finalisation de leur financement** avec CAFPI.

CAFPI EXPERT EN CRÉDITS

CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

*Offre fidélité soumise à conditions, réservée aux clients ayant finalisé une opération de financement par l'intermédiaire de CAFPI, intermédiaire en crédits, le déblocage des fonds étant intervenu au cours des cinq dernières années à compter de la signature du nouveau mandat de recherche en financements CAFPI. Le client devra s'être également acquitté de l'intégralité des honoraires dus lors de la précédente opération. Offre non cumulable et valable jusqu'au 31/12/2021 inclus – Edition septembre 2020.**Le parrainage consiste en la mise en relation d'un filleul avec votre spécialiste CAFPI référent aboutissant à la réalisation d'une demande de prêt immobilier, et sous réserve que votre filleul ne soit pas déjà en relation avec le réseau Cafpi. Le parrain fait son affaire personnelle de toutes déclarations et affiliations nécessaires auprès des organismes compétents et notamment des caisses de protection sociale, ainsi que de tous impôts au titre des B.I.C ou B.N.C, taxes et cotisations de quelque nature que ce soit. Le paiement auprès du parrain n'intervient qu'après règlement par le filleul des frais d'intermédiation dus à CAFPI, et dans un délai minimum de 30 jours après la signature de l'acte authentique.

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. « Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCIOB N° 57437750 Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur www.cafpi.fr

MEMBRE DE L'APIC

CAFPI AU PLUS PRÈS DE VOUS DANS NOS AGENCES DE :

AGEN / MARMANDE
05 33 55 05 00
agen@cafpi.fr

BAYONNE / BÉNESSE-MAREMNE
05 59 70 55 55
bayonne@cafpi.fr

BIARRITZ
05 59 41 62 62
biarritz@cafpi.fr

BILLIÈRE
05 31 730 130
billiere@cafpi.fr

BORDEAUX
05 56 44 14 14
bordeaux@cafpi.fr

DAX / MIMIZAN
05 58 74 08 08
dax@cafpi.fr

GUJAN-MESTRAS / ANDERNOS-LES-BAINS
05 24 40 14 14
gujanmestras@cafpi.fr

LANGON
05 24 48 99 99
langon@cafpi.fr

LA BRÈDE
05 24 48 99 99
labrede@cafpi.fr

LIBOURNE
05 57 48 00 00
libourne@cafpi.fr

MÉRIGNAC
05 57 48 00 00
merignac@cafpi.fr

MONT-DE-MARSAN / AIRE SUR L'ADOUR
05 58 03 30 55
montdemarsan@cafpi.fr

ORTHEZ
05 59 14 04 04
pau@cafpi.fr

Dominique Rulleau, responsable du réseau FNAIM en Aquitaine

> *« La première des demandes tient aux extérieurs : il faut de la verdure, un jardin, à minima une terrasse pour respirer. »*

ACCÉDANTS : VERS LES MARGES BORDELAISES ?

Ce qui semble clair est que la capitale girondine n'est plus la seule à attirer. D'autres secteurs confirment leur dynamique, et s'affirment même comme des zones de report pour les accédants bordelais, plus enclins à étendre leur *« champ des possibles »* immobiliers.

Le nord-Landes ou la frontière charentaise en sont de bons exemples. De même les villes moyennes et leurs abords immédiats, bien connectés aux transports, ont aussi une forte cote.

Passé le confinement, où les ventes à occupants ont chuté de 54 % au deuxième trimestre 2020, la reprise se constate : *« Nous avons connu un regain de clients dans notre réseau, voire une euphorie »* atteste Dominique Rulleau, responsable du réseau FNAIM en Aquitaine (600 agences partenaires, NDLR).

Les motivations des clients sont protéiformes : *« Nous sommes au-delà du simple rattrapage escompté. La première des demandes tient aux extérieurs : il faut de la verdure, un jardin, à minima une terrasse pour respirer. La surface est aussi étudiée plus finement. Les gens ont été enfermés et ont touché de près l'importance de disposer d'un logement réellement adapté. »*

VILLÉGIATURE EN AQUITAINE : TOUTE LA FAÇADE LITTORALE CIBLÉE

9 % des besoins annuels de logements dans la Région serait le fait des résidences secondaires, selon l'INSEE. Une dynamique de longue traîne, qui s'accentue.

« Il est clair que nous avons repris une part de clientèle en recherche de résidence secondaire, face à la Méditerranée » constate Dominique Rulleau, de la FNAIM Aquitaine, pour qui *« la recherche de calme et d'une nature plus sauvage peut expliquer le phénomène »*.

Le littoral atlantique reste de loin la zone la plus recherchée. Début 2020, le classement de l'Observatoire LPI-Se Loger confirmait ce constat par les chiffres : l'Aquitaine a grimpé d'une place dans le classement des régions où les résidences secondaires coûtent le plus cher, devant PACA. Il faut en moyenne 322 000 € pour acquérir un pied-à-terre en Aquitaine.

Au rang des destinations prisées, **Arcachon** reste un must, *« notamment pour des Bordelais très attachés au bassin »* reconnaît Dominique Rulleau. Le fond du bassin, plus abordable en prix, reste un secteur très dynamique, autour d'**Andernos-les-Bains** par exemple.

Autre incontournable, la Côte Basque : 25 % des logements sont des résidences saisonnières. Le phénomène est généralisé : à **Biarritz**, 98 % des 1 500 logements construits les dix dernières années sont des résidences secondaires. La proportion est de 79 % à **Guéthary** (152), 61 % à **Saint-Jean-de-Luz** (872), 54 % à **Hendaye** (1 588) ou encore 36 % à **Anglet** (1 045), selon l'association Etxalde.

Sur le littoral, les marges sont là encore de plus en plus ciblées : **Royan** au nord de la Gironde a enregistré un bon premier semestre 2020. Plus au Sud, dans les Landes, toute la zone entre **Biscarosse**, **Mimizan** et jusqu'à **Soustons** est en hausse dans les intentions de recherche.

nexity une belle vie immobilière

BALCON, TERRASSE OU JARDIN ?

DÉCOUVREZ NOS ADRESSES À BORDEAUX, MÉRIGNAC, GRADIGNAN, IZON,...

* Information constatée sur l'ensemble de l'offre des produits commercialisés par Nexity George V Aquitaine en date du 30/07/2020.
Le Domaine de Castéra - Gradignan - Architecte : James Augier, Pepitomicorazon. Perspectiviste : Epsilon 3D/INFIME - Illustration non contractuelle - Nexity George V Aquitaine - RCS 433 99 703 - Juillet 2020 VITAMINE B

05 56 33 80 99

bordeaux.nexity.fr

Boutique de l'Immobilier :
7, allées de Tourny - Bordeaux

@nexitybordeauximmoneuf

➤ Certains effets peuvent être surprenants… *« Une maison à retaper en totalité à côté de Saint-André de Cubzac a suscité 17 demandes de visites en une journée, c'est du jamais vu ! »* constate Dominique Rulleau.
Au-delà, d'autres paramètres restent très appréciés, comme la proximité des services et la diversité des équipements.
Certaines nouveautés sont aussi en train d'émerger. Elles rebattent les cartes du marché immobilier : *« Jusqu'ici, les futurs occupants n'étaient pas forcément prêts à être à 40 km de la métropole bordelaise, ce n'est désormais plus un critère excluant »* glisse Dominique Rulleau.
Ce que semble confirmer Pierre Vital, président de l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO), sur le neuf : *« Nous n'avons pas réellement d'offre pour les accédants sur ce segment de 30 voire 40 km hors métropole. Mais il nous faut y travailler : les gens sont ici plutôt en quête d'une maison en lotissement. »*
D'autres aspects sont alors particulièrement étudiés, comme la performance du réseau de transports (accès et présence) ou… le débit internet. Dominique Rulleau convient aussi qu'environ 20 % des demandes enregistrées ne sont pas forcément en lien avec le pouvoir d'achat réel des intéressés : *« L'envie de rêver a poussé certains à visiter des choses hors de leur budget, en se disant que peut-être, ça pourra marcher, en fantasmant sur une baisse des prix ».* ➤

IMMOBILIER TERTIAIRE BORDELAIS : LES BUREAUX TOUCHÉS, PAS LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

Le chiffre du 1er semestre 2020 fournis par l'Observatoire de l'immobilier d'entreprise de Bordeaux Métropole (OIEB) le 16 juillet montre une situation contrastée.
Le confinement a été synonyme de 2 mois d'interdiction de toute action commerciale. Résultat : **le marché du bureau** à Bordeaux affiche 42 300 m² commercialisés au premier semestre 2020, un niveau équivalent … à l'année 2015. Comparé au 1er semestre 2019, le décrochage 2020 représente - 54 % en volume (93 400 m² de bureaux avaient été échangés).

A l'inverse, **les locaux d'activités et de logistique** ont le vent en poupe. 56 900 m² ont été échangés au 1er semestre 2020 (52 transactions), contre 39 600 m² sur la même période en 2019.
La zone Sud/Sud-Ouest de l'agglomération a capté 44 % des transactions en volume (34 600 m²), devant le Nord (30 700 m²), la Rive droite (28 300 m²) et l'Ouest (19 600 m²).
Du côté des **grandes surfaces logistiques** (entrepôts), la zone Sud/Sud-Ouest est également gagnante (88 500 m² échangés), suivie de la Rive droite (50 700 m²).
Le Nord de l'agglomération a comptabilisé 20 100 m² de ventes et l'Ouest 11 200 m².

À BORDEAUX, illuminez votre quotidien

SEPPA | RC B 434 804 720 - Illustrations d'ambiance, non contractuelles. Architectes : LAHAT, Luc Arsène-Henry & Alain Triaud - Perspectiviste : Pépé and Co

ÉCLAT DE VERT

APPARTEMENTS REMARQUABLES DU 2 AU 5 PIÈCES

SIGNATURE PROMOTION

ESPACE DE VENTE
104 quai des Chartrons
33 300 BORDEAUX

05 56 36 70 38
signature-promotion.fr

ALCHIMÈTRE

Le cousu main de la promotion immobilière

Élégance et raffinement, voilà ce qui signe les projets imaginés par cette maison française de production de logements. Inspirée des standards de l'hôtellerie de luxe, elle conçoit et sublime des lieux de vie pour en faire des adresses uniques. Découverte de l'art de vivre d'Iker Vega de Posada, son président.

Alchimètre, c'est avant tout une affaire de cœur, une affaire de goût ?
Iker Vega de Posada : Tout à fait. J'ai monté Alchimètre après 20 ans passés dans la promotion immobilière traditionnelle afin de pouvoir mettre mon expertise au service d'investisseurs comme de particuliers ayant le sens du patrimoine, de l'esthétique et en quête de lieux de vie confidentiels. Et pouvoir enfin offrir des lieux de vie à part où on se sente véritablement chez soi et qui signent un certain art de vivre. Car ce ne sont pas mes clients qui s'adaptent à mes projets, mais bien et surtout l'inverse.

> *« Ce ne sont pas mes clients qui s'adaptent à mes projets, mais bien et surtout l'inverse. »*

Quelle est la recette d'Alchimètre pour transformer les m2 en or ?
I. V. de P. : Que cela soit en neuf comme en rénovation de bâtiments de caractère, mon seul crédo est de disposer d'un emplacement privilégié, de concevoir des projets intimistes avec énormément de volume, beaucoup de confort et personnalisables à souhait et enfin d'offrir une qualité de réalisation à très forte valeur ajoutée. Autant de critères qui garantissent leur valorisation patrimoniale dans le temps. Ce sont des projets où il y a un petit côté déraisonnable… et c'est ce qui fait leur charme. On est aux antipodes de l'appartement moderne optimisé…

La Villa Virginia à Biarritz, photo d'intérieur

L'hôtel Ballande à Bordeaux

L'Hôtel Ballande retrouve son panache
En charge de cette rénovation exceptionnelle, Alchimètre redonne une seconde vie à cet hôtel particulier situé dans le cœur historique de Bordeaux sur l'emblématique place Pey Berland. Jamais vendu depuis sa construction au XIXe siècle, il s'ouvre aux acquéreurs avec 6 appartements exclusifs de 60 à 150 m2 personnalisables et une maison type atelier d'artiste située en fond de cour. Une rénovation de grande ampleur qui inclut ascenseur, climatisation, salle de sports, buanderie, végétalisation des espaces communs… Un produit rare !
Contact : hotelballande@alchimetre.com

À quoi reconnaît-on la griffe Alchimètre ?
I. V. de P. : En promotion, la différenciation se fera par le style architectural, la qualité de réalisation, le niveau des prestations, mais aussi la présence d'espaces communs de service tels qu'une salle de sport, une buanderie… En rénovation, elle se fait par le ciblage exclusif de bâtiments de caractère à forte empreinte patrimoniale à qui nous allons redonner leur panache tout en les adaptant au confort contemporain ; une touche d'élégance en plus. À l'instar de ce que nous avons fait à Biarritz à la Villa Virginia ou encore, à Bordeaux à l'Hôtel Ballande ; on est plus dans le raffinement que dans le luxe flamboyant.

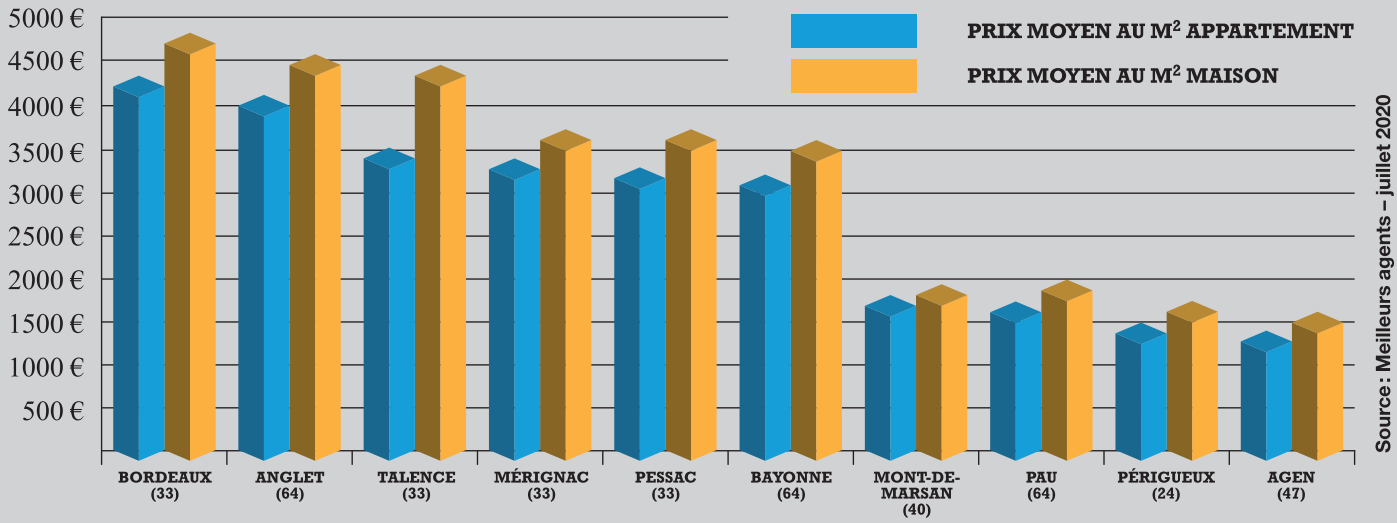
La Villa Virginia à Biarritz, photo d'extérieur

Le cousu main plus qu'un engagement : votre signature ?
I. V. de P. : Cette exigence est au cœur de tous mes projets en promotion comme en rénovation. On ne construit pas pour construire, on ne rénove pas pour rénover, mais à chaque fois pour créer un cadre de vie unique dans lequel le client se sentira bien. Se sentira enfin chez lui. Et pour cela je suis entouré d'architectes, d'architectes d'intérieur et d'artisans de talents tous animés par la culture du beau, de l'esthétique, de l'harmonie, de l'exigence du détail et du travail bien fait. Autant de passions réunies qui contribuent à l'alchimie finale.

alchimètre

15, place Pey-Berland
33000 Bordeaux
+33 (0)5 56 01 91 42
contact@alchimetre.com
www.alchimetre.com

Le TOP 10 des villes d'Aquitaine



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

INVESTISSEURS : LA QUÊTE DE NOUVEAUTÉ ?

Alors que la période de confinement a signifié un arrêt quasi-total pour les acteurs immobiliers, le segment de clientèle investisseur est celui qui a été le plus impacté : *« Ils veulent pouvoir voir le bien, ce n'était pas possible, ils ont différé leur projet »* résume Pierre Vital. Au 2ème trimestre 2020, seules 460 ventes à investisseurs ont eu lieu sur la région, soit une baisse de 62 % comparé au 2ème trimestre 2019. La baisse atteint même 66 % sur Bordeaux Métropole.

Depuis juin, la clientèle des investisseurs est de retour sur le marché aquitain, dans la métropole bordelaise… mais pas que. Certains acteurs du réseau FNAIM constatent que *« de petits investisseurs locaux marquent un intérêt pour des coins plus reculés, comme en Lot-et-Garonne, et plus encore dans les Landes »* selon Dominique Rulleau.

Au-delà des investisseurs de proximité, notamment motivés par la valeur-refuge que représente la pierre, le responsable FNAIM constate aussi le retour des acheteurs Britanniques ou Belges (dans le Périgord ou la Dordogne), et la persistance de la forte présence des Parisiens – notamment en Gironde, Charente et Périgord. *« Les cadres parisiens achètent soit pour séjourner une partie de l'année, avant de venir prendre leur retraite, soit pour changer carrément de vie avec toute la famille »*. Là encore, les grandes bâtisses avec du terrain ont leurs faveurs. Au risque que l'offre s'essouffle là aussi rapidement.

S'agissant de la villégiature, les zones touristiques majeures que sont la Charente Maritime ou le Bassin d'Arcachon attirent toujours autant, et c'est même tout le littoral qui s'agite. Les arrière-pays ne sont pas en reste et ont connu un réel appel d'air lors du déconfinement, à l'image du Béarn ou des Landes par exemple.

LE SUD-OUEST, REPÈRE DES VILLES OÙ L'ON VIT LE MIEUX

L'association des villes de France a mené deux ans de travail afin d'établir le premier classement des villes et villages où l'on vit le mieux dans l'Hexagone, à partir de 182 critères analysés. Le Sud-Ouest y est très bien représenté.

Avec deux communes dans le top 10 des villages (Guéthary 2ème, Buros 10ème) et quatre communes dans le top 25 des villes (Saint-Pierre D'Irube, Bayonne 2ème, Biarritz 15ème, Anglet 18ème), les Pyrénées-Atlantiques se distinguent. La Gironde est représentée par Bordeaux (8ème au classement des villes). La Charente-Maritime compte La Rochelle en bonne place (3ème).

ANGLET
ADRESSE EXCEPTIONNELLE

BORDEAUX
QUARTIER EURATLANTIQUE

alday-immobilier.com

05 59 85 24 49

Illustration non contractuelle

➤ **POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER**

Alors que les prix font plus que se maintenir, il se pourrait bien que le marché se tende dans les prochains mois, sous l'effet combiné d'une offre réduite et des effets de la crise économique. Quels seront, à l'automne, ce niveau des prix, les capacités à emprunter des différentes clientèles et plus encore l'analyse des profils par les banques ?

L'observatoire des crédits du courtier CAFPI note dans son étude du premier semestre 2020 *« un léger recul des prêts (pour les primo-accédants) ayant une durée supérieure à 25 ans (-0,7 pt par rapport au semestre dernier), mettant en lumière le durcissement des conditions bancaires. »* Les observateurs ont également déjà constaté de très légers changements s'agissant des primo-accédants, sur un apport minimal par exemple. De fait, les conditions d'accès au crédit se sont durcies, sous l'effet de mesures réglementaires liées au taux d'endettement des ménages.

« A Bordeaux et plus largement dans toute l'Aquitaine, les conditions pour emprunter sont restées très favorables toute la période estivale insiste de son côté Mikel Le Gall, directeur régional du courtier CAFPI pour le Sud-Ouest. Notre météo des taux indique pour juillet 2020 un taux moyen négocié de 1,10 % à 25 ans en Nouvelle-Aquitaine (contre 1,23 % en moyenne), soit le plus bas observé de toutes les régions.» Et le responsable de rappeler aussi que *« le pouvoir d'achat immobilier à Bordeaux a clairement progressé en un an : avec ces conditions favorables et des prix en léger repli, les acheteurs peuvent disposer de 2,89 m² de plus, pour le même montant. »* En Nouvelle-Aquitaine, tous profils d'acheteurs confondus, le taux d'apport moyen a progressé d'un point en un an (17,3% en moyenne, contre 16,3 % en 2019), selon l'Observatoire CAFPI. Le montant moyen emprunté atteint lui 212 700 € (+ 2,2 % en un an) en Nouvelle-Aquitaine. Dans le détail, le montant moyen emprunté pour un appartement atteint 171 500€ (- 0,1 % sur un an) et 225 000€ pour une maison (+ 4,5 % sur un an). ➤

LE RENDEMENT LOCATIF EN AQUITAINE, ÇA DONNE QUOI ?

Lorsque l'on se décide à investir dans un bien immobilier pour louer, le rendement locatif (ou rentabilité brute) est évidemment l'un des éléments clés observés, afin de sécuriser son projet suivant l'objectif qu'on lui assigne. Sans surprise, le rendement locatif de Bordeaux est moins élevé que d'autres villes (de l'ordre de 3,64 %), mais son taux de vacance y est aussi moins élevé qu'ailleurs, sur un marché tendu. A Bordeaux, il faut en moyenne 17 jours pour louer un studio, 18 jours pour un T2 ou encore 21 jours pour un T3. Des moyennes extrêmement basses, comparés aux autres villes en France ! Conclusion : votre investissement rapporte moins, mais il est (aussi) moins risqué.
Ailleurs en Nouvelle-Aquitaine, des villes comme Limoges (8,72 %) Pau (8,27 %) ou Poitiers (8,10 %) peuvent être des opportunités, avec des rendements potentiels importants, mais une vacance locative plus élevée... Ce sera moins le cas à Pessac (5,35 %), La Rochelle (4,47 %) ou encore Mérignac (4,20 %), du fait de prix à l'achat plus élevés.

THIAC PATRIMOINE

Un service immobilier sur-mesure au service des propriétaires

Et comment pourrait-il en être autrement lorsque la société se fait fort de concilier gestion efficiente, vision 360° et honoraires compétitifs… Un engagement haut de gamme qui signe sa différence.

Thiac Patrimoine : une équipe pluridisciplinaire qui garantit une approche globale du patrimoine immobilier

Quoi de plus rassurant que de confier la gestion de ses propres biens immobiliers à une structure gérée par des multi-propriétaires ! C'est le choix fait par des propriétaires avertis en confiant leur patrimoine immobilier à cette société de gestion de famille. Et cela change tout comme le souligne Thomas Guyonnet-Dupérat, gérant : « Nous agissons pour le compte de nos clients comme nous le faisons pour notre propre patrimoine immobilier, avec les mêmes exigences d'excellence et de résultat ». Composée d'une équipe pluridisciplinaire (finance, audit-comptable, immobilier), Thiac Patrimoine offre un spectre d'expertise unique à forte valeur ajoutée. Résultat : la société cumule les mandats de biens sous gestion après 2 ans d'existence !

Valorisation et optimisation du patrimoine immobilier : une double carte maîtresse

L'objectif de Thiac Patrimoine est d'aider ses clients à valoriser leur patrimoine immobilier et générer un maximum de rentabilité locative dans le respect de l'environnement comptable et fiscal. Reconversion, entretien des biens grâce à son réseau d'artisans exclusifs… pour un service sur-mesure mis à la disposition de ses clients.

Une gestion locative optimisée pour zéro défaut de paiement

Qu'il s'agisse de transaction, location vide, meublée, touristique (dont un service dédié de conciergerie), la société offre un modèle de gestion unique qui s'appuie sur des process éprouvés. Thiac Patrimoine se distingue par son accompagnement global qui n'a qu'un objectif : garantir une gestion sereine et libérée de contraintes, mais néanmoins redoutablement efficace.

THIAC PATRIMOINE

15 rue Thiac / 4 rue du Palais-Gallien
33000 Bordeaux
+ 33 (0)5 57 14 95 36
contact@thiac-patrimoine.com

EUROPEAN HOMES

DÉCOUVREZ NOS **LOGEMENTS** POUR **HABITER** OU **INVESTIR** EN **NOUVELLE-AQUITAINE**

MONTUSSAN /33
LE DOMAINE DE LALANDE

VOTRE 2 PIÈCES
à partir de **158 400€**

Lot A104, 39,45m²

DOMPIERRE-SUR-MER /17
LES JARDINS DE L'OCÉAN

VOTRE DUPLEX 3 PIÈCES
à partir de **231 000€**

Lot A003, 69,95m²

SAINT-AUBIN-DE-MÉDOC /33
VILLA JOLIBOIS

VOTRE 3 PIÈCES
à partir de **290 000€**

Lot A003, 69,77m²

SANGUINET /40
VILLA ONDINE

VOTRE 3 PIÈCES
à partir de **225 065€**

Lot A102, 62,00m²

0 800 444 800
Service et appel gratuits

Retrouvez-nous sur les réseaux sociaux

europeanhomes.fr

(1) Le prêt à taux 0% est soumis à conditions, il peut être accordé pour l'acquisition de la résidence principale dans la limite d'un certain montant et sous certaines conditions, notamment de ressources. Détails des conditions au sein de l'espace de vente. (2) Le dispositif Pinel est applicable aux investissements locatifs dont l'acte authentique aura été signé avant le 31 décembre 2021 : le non-respect des engagements et des conditions de location (durée d'engagement, plafonds de ressources et de loyer, prise d'effet de la location dans le délai de 12 mois à compter de la date d'achèvement ou de l'acquisition...) et/ou la non location quelle qu'en soit la raison entraînent la perte du bénéfice des incitations fiscales et de la réduction d'impôt. EUROPEAN HOMES RCS : PARIS B 784 818 122 - siège social 10 place Vendôme, 75001 Paris. Illustrations, données et plans non contractuels.

RENOUVELER

A l'OISO, on constate que 1 800 mises en ventes ont eu lieu dans le neuf au premier semestre 2020 en Nouvelle-Aquitaine. C'est 58 % de mises en ventes en moins, comparé à la même période 2019. Les réservations de logements sur le semestre sont en baisse de 42 %. Les stocks en immobilier neuf ont quant à eux baissé de 20 % en moyenne comparé au premier semestre 2019. Mais ils restent à des niveaux corrects – de l'ordre de 10,2 mois - soit 5 200 lots neufs disponibles.

« Je ne suis pas franchement inquiet sur la reprise commerciale » souligne Pierre Vital, président de l'OISO. La plupart des autres acteurs sont sur cette ligne... Reste à savoir comment va se comporter le secteur de la construction. Sur le sujet, si les surcoûts de chantier liés aux contraintes sanitaires semblent être *« intégrés »*, reste l'inconnu de la fragilité économique des artisans… qui pourrait conduire à renchérir les coûts dans les prochains mois.

Enfin, beaucoup d'observateurs et de professionnels seront attentifs au renouvellement des stocks et aux décisions urbanistiques. A cet égard, le plan de soutien lancé par CDC Habitat (achat de 40 000 logements neufs), filiale de la Caisse des Dépôts, et Action Logement (10 000 logements), dès la fin mars, concerne aussi l'Aquitaine. Plusieurs milliers de logements neufs vont être acquis par les deux bailleurs, dès la fin d'année. Une première réponse, qui devrait en appeler d'autres aux vues des besoins et des enjeux.

L'urbanisme résilient est l'autre grand sujet qui devrait tenir le devant de la scène localement. Alexandra François-Cuxac, présidente de la FPI France, s'en félicite et considère *« les promoteurs comme des acteurs de premier ordre sur cet enjeu sociétal. Il faut bien voir que soutenir le secteur de l'immobilier neuf aujourd'hui, c'est aussi relever l'ambition de la croissance verte : nous représentons des milliers d'emplois mais aussi un levier de poids pour la transition écologique. Nous avons fait des propositions claires en ce sens »*. ■

LE SAVIEZ-VOUS ?

A l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine, le **besoin annuel en logements** (à construire ou réhabiliter) est estimé entre **37 000 et 40 000** selon l'INSEE, soit 1,1 % du parc de résidences principales d'ici 2030. Un tiers des besoins se concentre sur la zone d'emploi de Bordeaux, et 10 % autour de Bayonne.

Collection

L'ART D'ÊTRE DIFFÉRENT

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

- **CENTRE-VILLE DU BOUSCAT**
- **APPARTEMENTS D'EXCEPTION**
  en duplex
- **ÉCHOPPES CONTEMPORAINES**
  avec jardins privatifs

Une co-promotion

VERALIS DÉVELOPPEMENT

05 56 02 00 23

PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

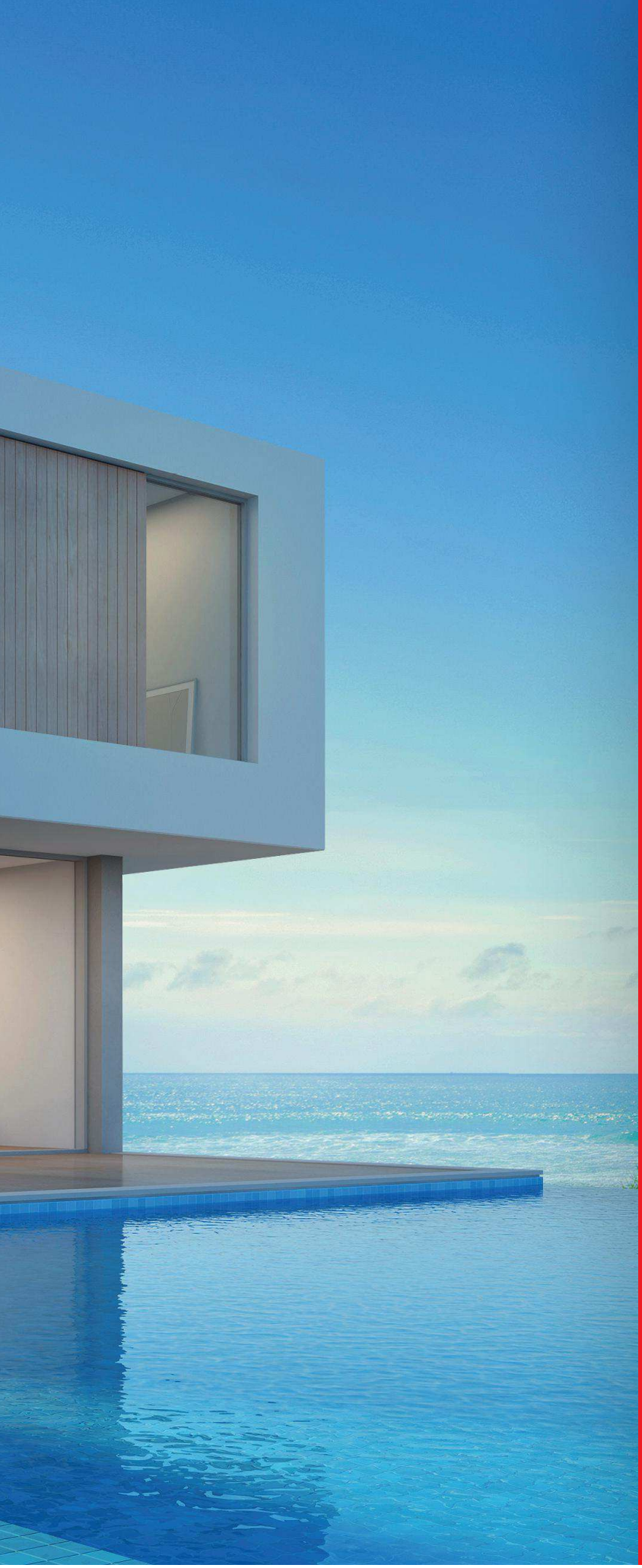
Bouygues Immobilier

05 56 07 87 53

PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation). Architecte : Xavier Leibar. Perspectiviste : Kreaction. Visuel non contractuel. Bouygues Immobilier, SAS, au capital de 138.577.320 €, SIREN 562 091 546 RCS Nanterre, siège social, 3 boulevard Gallieni à Issy les Moulineaux (92130), intermédiaire en opération de banque catégorie Mandataire Intermédiaire en Opérations de Banque (MIOB) inscrit à l'ORIAS sous le n° 13006299. ARTÉJUL Conseil 2020

Bien vivre dans
le Sud-Ouest
Gironde
Landes
Pays Basque
Béarn
Orpi
Vous souhaitez acheter ou
vendre un bien en Aquitaine ?
Accompagnement sur mesure, choix, conseil,
discrétion : que vous soyez vendeur ou acquéreur,
profitez du meilleur de l'expertise du leader des
agences immobilières en Aquitaine.



Orpi

Sud-Ouest

CHANGEZ D'ESPACE DE VIE AVEC LES 92 AGENCES D'AQUITAINE

3 Départements
92 Agences
1 Réseau ORPI d'Aquitaine

www.orpi.com

Acheter | Vendre | Louer | Faire Gérer

CHOISIR D'INVESTIR DANS L'ANCIEN

Cabinet de conseil en investissement immobilier, Horizon Pierre & Patrimoine sélectionne pour ses clients des biens immobiliers réhabilités éligibles aux dispositifs fiscaux dédiés à l'ancien

La Nouvelle Aquitaine offre de nombreux sites patrimoniaux remarquables classés avec les cœurs de ville de Bordeaux, La Rochelle, Bayonne, Limoges ou encore Poitiers. Ces immeubles offrent des opportunités en fiscalité Malraux, Pinel ancien, Denormandie, Déficit Foncier ou encore Monuments Historiques. Pour Romain Poulnais, Président d'Horizon Pierre & Patrimoine, 4 axes majeurs guident sa sélection. L'emplacement, pour s'assurer d'une dynamique locative et d'une valorisation du bien dans la durée. La qualité de la réalisation des travaux… « *Nous travaillons sur des projets durables, des fondations à la toiture, en passant par les parties communes en associant cachet historique et confort moderne !* » Le prix est ensuite un incontournable de chaque projet pour lequel il faut apprécier la valeur du foncier et la profondeur des travaux réalisés. Enfin, la fiscalité. Il est important de définir et sélectionner le projet adapté à chaque situation patrimoniale.

Avoir un objectif bien défini

En Nouvelle Aquitaine, les marchés immobiliers sont multiples avec d'un côté l'urbain où se concentrent vies économiques et touristiques avec la Métropole de Bordeaux, La Rochelle et le Pays-Basque, les villes périphériques d'autre part, et enfin les zones rurales. Chaque marché répond à des objectifs différents. « *La logique de rentabilité et la recherche d'un prix et/ou d'une plus-value immédiate ne sont pas toujours compatibles.* » La simple proposition d'un produit n'est pas le bon réflexe ! Horizon Pierre & Patrimoine s'attache à connaître les motivations de ses investisseurs, les moyens qu'ils souhaitent consacrer à l'acquisition d'un bien qui deviendra peut-être à terme un pied-à-terre, une résidence secondaire ou sera transmis aux générations futures.

HORIZON
PIERRE & PATRIMOINE

Romain POULNAIS
Conseil en investissement immobilier
+ 33 (0)6 19 67 22 20
r.poulnais@hp-patrimoine.fr
www.hp-patrimoine.fr

S.C.P Arnaud Vignes
Habitat - Conseil

Toutes nos offres maisons et appartements sur
scp-arnaudvignes.com
06 22 22 29 67

Expert Agréé
SNPI
Premier Syndicat Français de l'Immobilier depuis 1960

BORDEAUX CAUDÉRAN | CENTRE

Calme et résidentiel, rare et exclusif, splendide et authentique chartreuse, nichée dans son parc arboré de plus d'un hectare. Entièrement rénovée cette **somptueuse demeure de plus de 380 m²** habitables offre dans un cadre campagnard, bucolique, apaisant et saisissant, un cadre de vie exceptionnel où lumière, calme et volumes généreux distillent une ambiance de charme qui ne laisse personne indifférent.
Dépendances 170 m², écuries, accès sécurisés.

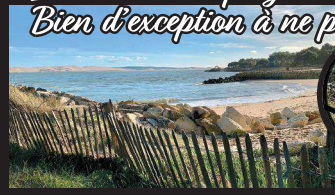
Nous consulter

BORDEAUX | INTENDANCE/GDS HOMMES

Rare au 4ème étage d'un magnifique immeuble bourgeois en pierre avec ascenseur ravissant **appartement 80 m²**, 2 chambres, cuisine, séjour, chambre de bonne et cave

À saisir 515 000 €

CAP FERRET | 44 HECTARES *En bordure de plage et du Bassin*
Bien d'exception à ne pas manquer !



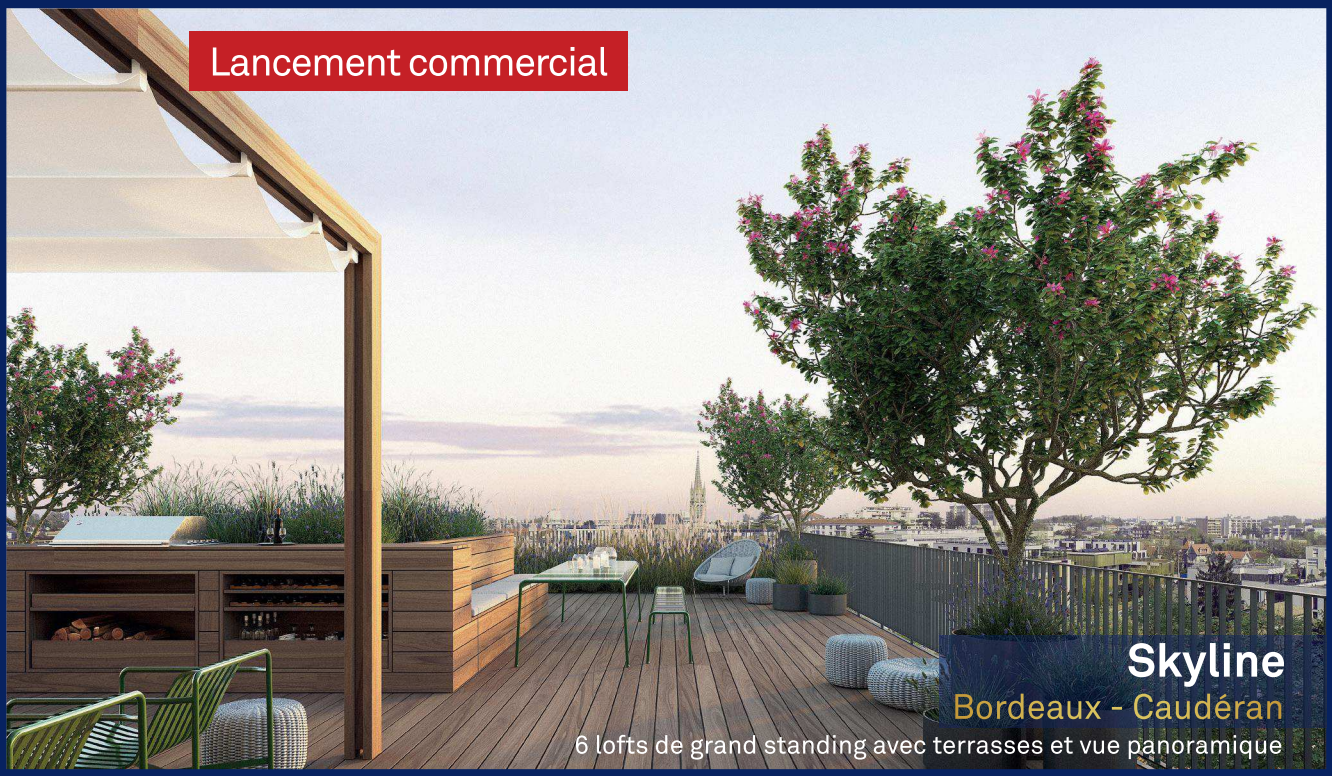
4 100 000 €

Dans le quartier calme et préservé des 44 Hectares, en pleine nature, face à la mer, **ravissante villa d'architecte entièrement rénovée** avec goût et raffinement offrant un beau séjour sur terrasse et jardin face à la dune du Pilat, deux chambres, une salle de bains, une mezzanine avec coin nuit.
Une **belle dépendance pour invités avec deux chambres et deux salles d'eau** complète cet écrin.
Beau jardin avec portillon d'accès à la plage, pour baignades instantanées quand bon vous semble… !

BIARRITZ CENTRE | PLAGE DU PORT VIEUX
Rare et exclusif

Au pied des plages, **superbe appartement bourgeois 144 m² + terrasse 35 m²** 4 chambres, séjour, salle à manger, beaux volumes, belle lumière, vue mer **À VISITER SANS TARDER**

1 030 000 €



Nos programmes immobiliers d'exception à Bordeaux

AQUITAINE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER
PROMOTEUR IMMOBILIER

05 56 44 87 10 | www.adeimmo.fr | contact@adeimmo.fr

FINANCER AUTREMENT LES PROJETS IMMOBILIERS

Koregraf est une plateforme de financement participatif dédiée 100% à l'immobilier

Créée il y a 5 ans par Vincent Sillègue et Philippe Sénéchal, tous deux issus des métiers de la promotion immobilière et de la finance, Koregraf est une plateforme de financement participatif dédiée 100% à l'immobilier. Koregraf a pour vocation de mettre en relation un investisseur et un promoteur détenteur d'un projet immobilier, sans intermédiaire, ni société de gestion. « *Quand une opération nécessite un apport en fonds propres d'un million d'euros, le métier de Koregraf est de contribuer (faire en sorte) à ce que ce million d'euros soit, pour moitié payé par l'opérateur, et pour moitié (le reste) par nos investisseurs qui co-investissent aux côtés de cet opérateur* » à travers un emprunt obligataire, explique Vincent Sillègue, Président de Koregraf.

L'Idylle du Bassin à Audenge (33), projet financé et remboursé par Koregraf

La conjonction de deux expertises financière et immobilière

Comment fonctionne la plateforme ? L'opérateur est sélectionné selon sa santé financière, ses projets antérieurs etc. Après cette analyse corporate, un numéro d'agrément lui est donné. « *Nous considérons alors que c'est un professionnel qui justifie pleinement que nous le financions.* » L'opérateur propose ensuite un programme immobilier à financer, à son tour audité selon 400 critères : emplacement, permis de construire etc. Un Comité d'Engagement rassemble par ailleurs des professionnels de l'immobilier pour confirmer si le programme est sécurisé et s'il peut être présenté aux investisseurs. « *Nous leur proposons d'acheter un titre financier - obligation - qui les amènera à percevoir un rendement annuel compris entre 7 et 10% par an, matérialisé par le versement d'un coupon, et qui donnera lieu à remboursement entre 12 et 36 mois.* » Les investisseurs se connectent sur la plateforme et prennent connaissance du dossier via les analyses réalisées. Ils investissent par la souscription à une quote part de l'emprunt obligataire émis par le promoteur et nécessaire à la réalisation de l'opération. Le risque pour l'investisseur est de perdre le capital investi ou de connaitre un délai dans son remboursement (illiquidité). « *Le métier de la promotion est une activité à risque mais concrètement en cinq ans, nous constatons ne jamais avoir connu d'échec.* »

KOREGRAF

+ 33 (0)9 72 39 01 11
contact@koregraf.com
www.koregraf.com

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À BORDEAUX LA BASTIDE

Résidence intimiste
18 appartements

Logements premium
du 2 au 5 pièces

Grandes terrasses

05 35 543 046

barriere-rive-droite.carrere.immo

CARRERE

PITCH PROMOTION

L'Empreinte Mérignac : une résidence intimiste unique en son genre

Sa situation privilégiée en cœur de ville, son architecture épurée, le volume de ses espaces de vie où la clarté naturelle est reine, ses extérieurs généreux, la qualité de ses matériaux… signent la différence de L'Empreinte Mérignac. Un produit rare ! Visite guidée avec Vincent Falquier, directeur commercial.

En quoi l'emplacement de L'Empreinte est-il privilégié ?
Vincent Falquier : L'Empreinte est tout simplement au cœur du centre-ville de Mérignac. Commerces, services, transports sont autant d'atouts que cette adresse rassemble pour un quotidien facilité et un environnement de vie des plus agréables.

24 appartements. Pourquoi ce choix d'une résidence résolument intimiste ?
V. F. : Effectivement, une résidence de 3 étages à taille humaine en centre-ville c'est rare sur Mérignac. L'Empreinte Mérignac permet de répondre aux attentes d'une cible d'acquéreurs à la recherche d'un lieu de vie plus intimiste et adapté aux besoins actuels.

> *« L'Empreinte permet de répondre aux attentes d'acquéreurs à la recherche d'une configuration plus intimiste aujourd'hui inexistante sur Mérignac »*

Volumes, extérieurs généreux… le confort de vie est l'essence même de L'Empreinte ?
V. F. : Tout à fait, nous l'avons conçue dans ce sens avec des terrasses allant jusqu'à 35m² et des volumes de vie confortables. Des espaces généreux où il fait bon vivre, c'est tout l'esprit de L'Empreinte qui offre en cœur de résidence un jardin paysager. Mon coup de cœur, un 3e et dernier étage couronné d'un niveau d'attique, dont le léger retrait réserve de spacieuses terrasses à ciel ouvert ; telle une maison sur un toit.

École, culture, sport… tout est à proximité. Une pépite pour les familles ?
V. F. : Ce sont des appartements parfaits pour une vie de famille. Côté établissements scolaires, nous avons à 800m, le lycée Fernand-Daguin et le collège Bourran ainsi que des écoles maternelles et primaires accessibles en moins de 10 minutes à pied. Côté culture, la médiathèque et l'espace d'exposition de l'église Saint-Vincent offrent de multiples possibilités. Sans oublier les infrastructures sportives avec le stade Robert-Brettes qui sera doté dans peu de temps d'un complexe aquatique.

Une écriture architecturale épurée pensée pour s'intégrer parfaitement au style de l'avenue de Verdun au cœur de Mérignac

L'Empreinte :
24 appartements conçus avec le souci du détail et du confort

Des appartements spacieux tous dotés de grandes terrasses ou profondes loggias imaginées comme de véritables espaces à vivre

/// Résidence de 3 étages
/// Accessibilité des bus 1, 30, 33, 35, 42 et du tram A
/// Proximité directe des commerces et services, à 15 min à pied des écoles et 6 min en voiture de la gare
/// Appartements du T2 au T5 prolongés par de beaux espaces extérieurs
/// Ascenseur
/// Résidence sécurisée, parking privatif
/// À partir de 223 000 € / en TVA 20%
/// Livraison prévisionnelle 2e trimestre 2022

Quel a été le parti pris en matière d'architecture ?
V. F. : Faire écho à l'esprit architectural de l'avenue de Verdun pour avoir une résidence qui s'insère harmonieusement dans son environnement. Pour cela, nous avons opté pour un style architectural minimaliste et épuré où le métal s'invite en façade ; ce qui signe la griffe de L'Empreinte. Même recherche pour les matériaux utilisés dans les logements avec peinture lisse, carrelages et faïences de grands formats, parquets, grand bac de douche, mitigeur ciel de pluie… sans parler des possibilités de domotique… Autant de prestations de haut standing.

L'Empreinte : un concentré réussi pour une vraie résidence patrimoniale ?
V. F. : Que cela soit destiné à une résidence principale ou un investissement, tous les critères de confort et de qualité sont réunis pour en faire un placement pérenne.

PITCH PROMOTION
Construire l'avenir ensemble®
UNE MARQUE ALTAREA

442-444 avenue de verdun
33 700 Mérignac
0800 123 123
www.pitchpromotion.fr

Pinasse Café

Notre concurrent...Le Paradis !

pinasse café

DÉBARCADÈRE DU CAP FERRET
RESTAURANT • BAR • GLACIER
2 bis, allée de l'Océan
05 56 03 77 87 (réservation conseillée)
pinassecafe.com