



# **BORDEAUX MÉTROPOLE**

## **6 PISTES POUR SE POSER**

### **SANS EXPLOSER SON BUDGET !**

*Très bien coté, l'immobilier bordelais réserve aussi de belles surprises aux acheteurs qui veulent sortir des sentiers battus. À condition de consulter les notaires, ils vont se retrouver sur la piste de biens les conduisant au sein de Bordeaux métropole avec un joli bonus « prix » à la clé !*

par Christophe Raffailac

## **DOSSIER SPÉCIAL PRIX D'APPEL**

# Destination Bordeaux Métropole

## PRIORITÉ À L'IMMOBILIER



**D**ans le contexte de crise sanitaire que nous connaissons, les bonnes assurances sur la vie trouvent tout leur sens. Avec les avantages et les inconvénients qu'on leur connaît. Si elles s'accompagnent d'un joli capital à l'arrivée avec des avantages en cas de succession, il n'en demeure pas moins que des frais de gestion et la faible rémunération viennent aujourd'hui en modérer l'intérêt.

D'où l'engouement que nous constatons actuellement pour l'immobilier chez les Français. Qu'il s'agisse d'acheter sa résidence principale ou d'investir dans un bien locatif, la pierre présente l'avantage de constituer un placement sécurisant et performant. Elle donne l'occasion de constituer un patrimoine qui pourra être renégocié ou cédé. Un élément qui, en temps de crise, en séduit plus d'un, pour mieux rebondir en cas de perte d'emploi, ou pour aider ses proches confrontés à des difficultés. De plus, dans les secteurs prisés comme Bordeaux Métropole, l'immobilier connaît une forte valorisation. Il suffit d'en juger par l'augmentation des maisons qui a atteint 4 % en 2020 pour un prix médian de 343 000 €.

Nous voilà face à un tarif qui fixe la barre assez haute pour des primo acheteurs qui risquent de se heurter à un refus de prêt.

Pas question pour autant d'abandonner son projet immobilier, d'autant que les taux d'intérêts restent très bon marché - 1,01 % sur 20 ans selon l'Observatoire CSA/Crédit Logement - et il faut en profiter. D'où l'intérêt d'aller chez son notaire qui intervient aussi en professionnel de l'immobilier. En véritable expert, il maîtrise parfaitement le niveau de tension qui peut se ressentir sur le marché de Bordeaux Métropole. Il mesure donc les budgets qu'il faut être en mesure de consacrer à un projet. En parfait généraliste du droit au service du patrimoine des familles, il sait conseiller les particuliers sur les opportunités à saisir. Aux côtés des biens standards qui se raréfient sur le marché, il peut mettre les acquéreurs sur la piste de projets plus ciblés qui permettront d'acheter à moindres frais sans trop s'éloigner du centre bordelais.

Ces projets immobiliers qui sortent des sentiers battus, ils concernent tant les secteurs en devenir, les villes à la frontière de la métropole, les maisons avec travaux, les plateaux à réhabiliter, l'extension de maison, qu'un terrain détaché pour construire. Des acquisitions qui reposent par ailleurs sur une parfaite maîtrise juridique de la transaction que seuls les notaires possèdent. Au sein des *Services immobiliers et expertises* des études de la Gironde, de la Dordogne et des Landes, des professionnels dédiés, les négociateurs, accueillent le public pour répondre à tous les projets, qu'il s'agisse de vendre ou d'acheter. Des prestations exclusives en matière de transaction immobilière qui se traduisent par :

- des conseils patrimoniaux ;
- un interlocuteur unique ;
- la signature d'un mandat notarial ;
- la maîtrise de l'expertise ;
- un suivi rigoureux des clients ;
- des mises à prix conformes au marché ;
- des honoraires avantageux entre 3,5 % et 5 % en moyenne ;
- un compromis de vente fiable.

Tous ces avantages propres à la négociation notariale, ils profitent en outre de la force du réseau de négociation notariale du Sud-Ouest. Pour mener à bien son projet au sein de Bordeaux Métropole, une visite chez son notaire s'impose pour avoir l'assurance d'acheter dans les meilleures conditions. Partons sur la piste des projets qui réservent plein de bonus !



### LES BONS INTERLOCUTEURS

Retrouvez les coordonnées des notaires négociateurs dans ce numéro, en rubrique : « Où trouver votre notaire »

# 1<sup>re</sup> PISTE

## AUX FRONTIÈRES DE LA MÉTROPOLE

**A**vec les confinements successifs, le besoin d'espace et de grand air se ressent fortement. Si la métropole offre bien des commodités, elle impose des distances plus rapprochées entre les habitations que dans les secteurs ruraux qui permettent de profiter d'un environnement beaucoup plus paysager. D'où l'idée qui fait son chemin chez bon nombre d'acquéreurs de s'éloigner de Bordeaux pour profiter d'une autre qualité de vie et de biens immobiliers à moindre prix. C'est l'occasion d'explorer le Sud-Garonne, l'Entre-deux-Mers ou encore le Libournais, des territoires qui permettent d'acheter tout en profitant de commodités sans trop s'éloigner des centres d'intérêts bordelais.

### DE NOUVEAUX ELDORADOS IMMOBILIERS

Ils se distinguent par leurs terroirs viticoles et ils sont en train de se forger une belle réputation sur le terrain de l'immobilier. Face à la forte croissance des prix dans la métropole, certaines villes de la campagne girondine bénéficient d'appellations capables d'attirer de nombreux acheteurs. À l'instar de Libourne qui apparaît aujourd'hui comme une destination incontournable. Un marché immobilier qui se compose d'un savant mélange de biens authentiques dans un environnement des plus dynamiques. La ville poursuit un grand plan d'investissement pour accélérer son développement avec des travaux d'embellissement, la construction d'équipements comme des terrains d'entraînement pour les Jeux Olympiques, un centre aquatique pour le grand public. Un succès qui repose sur les liaisons facilitées avec la métropole bordelaise où les déplacements au quotidien s'en trouvent largement facilités. D'autant que le prix des maisons réserve une agréable surprise avec un budget de 211 500 €. En acceptant de s'éloigner jusqu'à Coutras, le budget descend à 153 000 €.

Direction le secteur du Sud-Garonne qui réserve aussi de belles surprises sur les terres de Landiras. La commune offre un dépaysement garanti avec ses grandes étendues de vignes ou de forêts. Le parc immobilier ajoute à la séduction puisqu'il compte des bâtisses en pierre



typiques. L'attractivité tient aussi dans le prix médian des maisons qui se situe à 205 700 €. À titre de comparaison, La Brède, qui se situe à une vingtaine de kilomètres plus au nord de Bordeaux, réclame un ticket d'entrée à 377 300 €.

L'Entre-deux-Mers ne renie pas ses belles origines viticoles mais il donne naissance à de beaux projets d'acquisition. À l'instar de Langoiran située à seulement 25 km de Bordeaux. Ses demeures sur les berges de la Garonne se négocient pour 190 000 €.

PRIX MAISONS ENTRE-DEUX-MERS	
Pompignac	343 500 €
Langoiran	190 000 €
Saint-Maixant	170 000 €

PRIX MAISONS SUD-GARONNE	
La Brède	377 300 €
Landiras	205 700 €
Langon	167 200 €

PRIX MAISONS NORD GIRONDE	
Izon	232 100 €
Libourne	211 500 €
Coutras	153 000 €

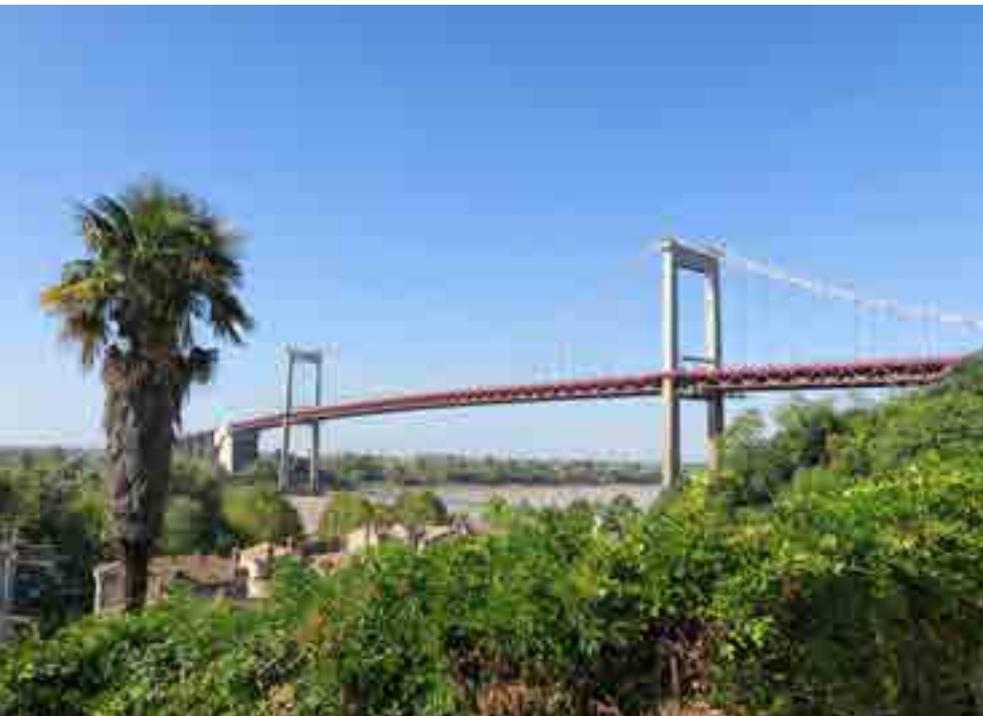


### DES PROJETS POUR TOUTES LES ENVIES

Le Sud-Garonne et l'Entre-deux-Mers comptent de nombreux biens agricoles, de type corps de ferme à rénover, qui offrent de beaux atouts au niveau de la qualité du bâti et de la surface habitable.

# 2<sup>e</sup> PISTE

## LES SECTEURS EN DEVENIR...



### ATTRACTIVITÉ DE L'IMMOBILIER

Face à des prix assez élevés sur le marché bordelais, pas mal d'acquéreurs concentrent leur recherche sur la rive droite.

S'il faut 468 000 € pour acheter au Bouscat, l'addition tombe à 273 300 € à Ambarès-et-Lagrave.

Tous les chemins mènent à... Bordeaux. Autant d'itinéraires à découvrir lorsque l'on souhaite se rendre dans l'hyper centre de la ville. Cela peut être l'occasion de fréquenter les sentiers battus par de nombreux acquéreurs, avec pour conséquence de se heurter à une certaine tension sur le niveau des prix de l'immobilier. Il s'agit de communes très prisées de la rive gauche, limitrophes à Bordeaux, où par exemple les maisons s'affichent à 468 000 € au Bouscat ou 405 000 € à Talence. Des budgets quelque peu prohibitifs pour de jeunes ménages qui réalisent une première acquisition. Pour autant, il existe quelques chemins de traverse plus accessibles. Il suffit pour cela de mettre le cap à l'est et de programmer Ambarès-et-Lagrave ou Lormont dans son GPS pour acheter à un prix deux fois moins élevé que dans l'ouest de la métropole !

### CAP À L'EST DE BORDEAUX

Pour choisir de mettre le cap à l'est, il suffit de se référer aux dernières statistiques immobilières présentées par les notaires de la Gironde. Dans le top 20 des villes les plus abordables de la métropole bor-

delaise, figurent Ambarès-et-Lagrave à 237 300 € et Lormont à 250 000 €. Deux villes qui offrent un beau potentiel de valorisation au plan immobilier. Ambarès a par exemple vu le tarif de ses maisons progresser de 4,7 % en 2020.

À ce contexte favorable avec la réalisation d'une plus-value potentielle au moment de revendre, s'ajoute un cadre de vie des plus appréciables. Ainsi, Ambarès-et-Lagrave redynamise son centre-ville au travers d'aménagements publics laissant la part belle aux piétons tout en visant une cohabitation intelligente avec les voitures mais aussi les vélos. Une réflexion et une vision globale entamées depuis plusieurs années avec la création d'un Espace Solidarités en cœur de ville, regroupant le CCAS, le Centre Socioculturel Danielle Mitterrand, l'EHPAD Louise Michel, ainsi que les associations de la Croix Rouge et du Secours Populaire.

À Lormont, c'est le quartier Carriet qui fait l'objet d'une nouvelle phase de renouvellement urbain jusqu'en 2028. Celle-ci concerne les secteurs de Mireport et Carriet intermédiaire, et a pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants. À noter aussi le projet des Cascades de Garonne qui mûrit depuis une décennie dans l'esprit de tous les lormontais. Né de la présence d'une source d'eau chaude à 42°, il porte une ambition exceptionnelle pour Lormont, la Rive Droite et l'agglomération. Il sera un facteur d'attractivité pour la ville et contribuera à un changement d'image déjà engagé avec le renouvellement urbain de la ville.

### 2 VILLES EN CHIFFRES CLÉS

#### Ambarès-et-Lagrave

- Population : 16 563 en 2018
- Superficie : 24,76 km<sup>2</sup>
- Densité : 3 147 hab./km<sup>2</sup>
- Unité urbaine : Bordeaux

#### Lormont

- Population : 23 128 en 2018
- Superficie : 7,35 km<sup>2</sup>
- Densité : 669 hab./km<sup>2</sup>
- Unité urbaine : Bordeaux

# 3<sup>e</sup> PISTE

## APPARTEMENT SERVI SUR UN PLATEAU

**A**vec l'essor du télétravail et l'exode urbain, certains bureaux pourraient se retrouver quelque peu désertés dans les mois à venir. Le moment semble tout indiqué pour partir à la recherche de plateaux à réhabiliter. Profitant d'une belle situation, ils peuvent se prêter à toutes les configurations. Il ne reste qu'à trouver les bonnes occasions pour se lancer dans une réhabilitation... toujours avec son notaire.

### VASTE CHOIX DE CONFIGURATIONS

Initialement destiné à des activités professionnelles, un plateau offre une importante surface à aménager vu son absence de cloisons. Il autorise donc une importante marge de manœuvre dans l'agencement des pièces.

Notons qu'il existe deux types de plateaux :

- Le plateau brut qui s'apparente à un ancien espace industriel (usine, hangar, garage, etc.) que l'on trouve à la vente sans aucun aménagement ni cloison. D'importants travaux de réhabilitation s'avèrent nécessaires lors de l'achat d'un plateau brut. Il faut intervenir sur le gros œuvre et se raccorder aux différents réseaux d'eau, électricité, gaz... Au plan administratif, il convient d'envisager le changement de destination du local.
- Le plateau brut viabilisé ne comporte pas de cloisons intérieures, néanmoins il dispose d'un branchement aux réseaux avec les systèmes d'évacuation qui en découlent. Il peut profiter de certains aménagements comme les menuiseries (fenêtres et porte d'entrée) et une toiture déjà rénovée. Autre différence qui se traduit par plus de simplification : la procédure de changement de destination du bien s'effectue avant la vente du plateau.

Le plateau se convertit le plus souvent en duplex ou loft. Aménagé sur deux étages, il offre un large espace et autorise généralement la réalisation d'une mezzanine. Une solution qui permet de conserver le cachet industriel ou bien d'opter pour un appartement plus contemporain. Le loft, quant à lui, se caractérise par ses espaces entièrement ouverts, favorisant les grands volumes dégagés et éclairés.



Le loft permet également au bien immobilier de conserver sa structure métallique.

Outre sa modularité, un plateau à aménager constitue un investissement intéressant. Tout d'abord, le prix du mètre carré à l'achat demeure attractif. Malgré les dépenses nécessaires à l'aménagement du plateau, le coût final du logement reste inférieur à ce qu'il aurait été pour l'acquisition d'un logement traditionnel prêt à habiter.

### ACHETEZ EN TOUTE SÉCURITÉ

*Les acquéreurs doivent se montrer attentifs aux performances énergétiques. Attention aux finitions lorsqu'il s'agit d'une maison « bricolée ». En cas de malfaçons, les factures de travaux feront défaut. D'où l'intérêt d'avoir la traçabilité des améliorations qu'a connues le bien. Suite aux travaux réalisés, le notaire s'assure que toutes les autorisations ont bien été délivrées. Par conséquent, une maison disposant de toutes les garanties et autorisations administratives vaut en théorie plus cher qu'un bien où la rénovation ne profite d'aucune garantie décennale.*



### LES CONSEILS IMMOBILIERS DU NOTAIRE

Suivez les conseils de votre notaire pour acheter :

- 1 bel emplacement
- 1 sécurité d'achat à 2
- 1 bonne stratégie patrimoniale
- 1 logique de transmission

# 4<sup>e</sup> PISTE

## UN BIEN AVEC TRAVAUX



### NOUVELLE AIDE MA PRIME RENOV'

Calculée en fonction des revenus et des apports écologiques des travaux, MaPrimeRénov' se traduit par le versement d'une aide à la rénovation énergétique.

Plus d'infos sur : [maprimerenov.gouv.fr](http://maprimerenov.gouv.fr)

**L**es Français ont le cœur à l'ouvrage lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux, comme le confirme une enquête de Cofidis. Elle nous apprend que 54 % des personnes interrogées ont l'intention de réaliser une rénovation prochainement. Une activité qui occupe une part croissante de leurs loisirs. D'autant plus dans le contexte actuel où les confinements successifs incitent à améliorer leur cadre de vie, tant en ce qui concerne l'espace intérieur que l'aménagement extérieur. Une appétence pour la rénovation qui trouve tout son sens dans un marché immobilier aussi tendu que celui de Bordeaux Métropole. Les biens avec travaux permettent de faire baisser le prix d'une maison ou d'un appartement. Reste à trouver les bons plans pour les repérer.

### ACQUISITION SOUS PROTECTION

Si les biens à rénover se distinguent bien souvent par leur authenticité et leur compétitivité, ils exigent de s'entourer de précautions avant d'acheter. Tant en ce qui concerne le budget à consacrer à la restauration qu'aux vérifications à effectuer au moment de l'acquisition. D'où la nécessité de consulter un professionnel de

l'immobilier comme le notaire qui maîtrise parfaitement les transactions au plan immobilier et juridique.

Les services « Immobilier et Expertise » des études de Gironde et Dordogne profitent d'une quasi-exclusivité concernant les biens à rénover qui arrivent sur le marché. Issus des successions à régler, les notaires conseillent les héritiers sur l'opportunité de les négocier via leurs services. D'une part, ils vont proposer le bien à sa juste valeur sur le marché après l'avoir expertisé. D'autre part, ils vont assurer une prestation complète jusqu'à ce que la vente soit signée.

Un processus qui met les acquéreurs à l'abri des soucis puisque le notaire s'assure du respect des règles juridiques. Par exemple, pour une façade classée monument historique, il faut déposer une déclaration de travaux. De même, une extension doit avoir fait l'objet d'un permis de construire. Autant de factures et autorisations que le notaire réunit pour une parfaite sécurité.

Enfin, le notaire met en relation l'acquéreur avec des professionnels du bâtiment. Pour les biens nécessitant de grosses réparations, la remise de devis rassure l'acheteur par rapport aux dépenses à prévoir en plus du prix d'achat.

Voilà toutes les conditions réunies pour qu'un client trouve un bien avant les autres candidats acquéreurs. Avec un beau projet à la clé puisque les maisons ou appartements avec travaux se négocieront 20 à 30 % moins cher sur le marché !

### PENSEZ À L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

*Il vous aide à définir un plan d'action pour améliorer les performances de votre logement.*

*Il s'accompagne :*

- de conseils sur l'évolution du bâtiment,
- d'une hiérarchisation des travaux à effectuer,
- d'un calendrier de mise en œuvre de la rénovation,
- des économies possibles après travaux.

*L'audit énergétique peut être en partie financé par MaPrimeRénov'.*

# 5<sup>e</sup> PISTE

## LE TERRAIN DÉTACHÉ

**A**vec la flambée du prix du foncier dans les zones tendues comme Bordeaux Métropole, l'idée de partager une propriété peut vite germer chez certains propriétaires. La division de parcelle a pour résultat de produire une belle unité foncière, idéalement située, aux cotes bien taillées pour limiter son budget.

### LE SENS DU PARTAGE

Comme dans toute transaction immobilière, la division parcellaire requiert des connaissances juridiques que le notaire maîtrise parfaitement. Ce détachement nécessite de respecter les trois étapes suivantes :

- **Étape n°1** : définir l'accès à la nouvelle parcelle. Cela revient à prévoir le chemin à la future maison et à envisager les réseaux pour l'alimentation en eau, gaz et électricité. Autant de questions à bien identifier avec l'aide du notaire, sachant que l'intervention de ce dernier semble incontournable. Selon les configurations, il peut s'avérer nécessaire de constituer des servitudes qui figureront dans l'acte de vente du terrain.
- **Étape n°2** : obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel. Il permet de connaître toutes les possibilités de construction, d'aménagement et de division autorisées sur le terrain en fonction du droit d'urbanisme local. Délivré sous 2 mois, ce document a une durée d'au moins 18 mois, avec la possibilité d'être prolongé pour un an.
- **Étape n°3** : consulter les plans du géomètre-expert. Il se charge de matérialiser la division projetée et de dresser un document d'arpentage. Une opération qui génère de nouveaux numéros cadastraux à la fois à la parcelle détachée et à celle restant au propriétaire.

Pour s'assurer que le bien est divisible, il faut se référer aux règles en vigueur en vertu du plan local d'urbanisme. La mairie de la commune où se situe le bien détient une bonne partie des réponses. Pour ce qui ne relève pas de sa compétence, celle-ci peut se référer au plan de prévention des risques naturels, si la commune est concernée, ainsi qu'à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.



Au-delà des règles d'urbanisme, la configuration du terrain détaché doit également être prise en compte. En effet, une parcelle en angle ou en pente peut compliquer la division. De même, l'implantation de la maison existante ne doit pas causer un vis-à-vis avec la future construction.

À l'échelle de Bordeaux Métropole par exemple, le prix médian des terrains atteint 189 200 € pour des parcelles de 520 m<sup>2</sup>. En créant des parcelles d'environ 250 m<sup>2</sup>, cela permet d'en abaisser le prix.



### LE BON COMPROMIS DE VENTE

- 1 descriptif précis du bien
- 1 étude du titre de propriété
- 1 examen des servitudes et autres mitoyennetés
- 1 analyse de l'urbanisme
- 1 liste de conditions suspensives

#### TRACEZ VOTRE CHEMIN...

*La configuration de certains terrains oblige à créer une servitude de passage (ou droit de passage). Elle permet à un propriétaire ne pouvant pas aisément accéder à sa propriété de passer par celle de son voisin. Le passage doit permettre la circulation de véhicules mais aussi les aménagements nécessaires à l'utilisation du terrain enclavé (canalisations, gaines électriques...). Le passage doit suivre le tracé le plus court entre le terrain enclavé et la voie publique. Cette servitude (entretien, bénéficiaires, indemnisation...) doit être notariée pour éviter toutes contestations.*

# 6<sup>e</sup> PISTE

## UNE BELLE EXTENSION !



### 4 SOLUTIONS POUR VALORISER SA MAISON

- Isolation
- Réduction de la consommation
- Décoration
- Extension

Sélectionnez une de ces actions pour augmenter la valeur de votre bien

Oubliez le déménagement, pensez plutôt à l'agrandissement ! Il souffle comme un vent de renouveau sur les extensions de maisons qui donnent du caractère à de bien sages maisons de ville. Aux formes ultra contemporaines, viennent se greffer des matériaux très originaux associant ainsi aspects pratiques et qualités esthétiques.

### HORIZONTALE OU VERTICALE, L'EXTENSION A DE L'APLOMB !

En prolongement de la construction existante ou en rajoutant un étage, l'extension permet de créer une surface habitable supplémentaire non négligeable. Un agrandissement peut aussi bien se réaliser à la verticale qu'à l'horizontale. Ce qui donne l'occasion de coller au style de la maison ou d'oser une rupture architecturale. Dans les deux cas de figure, il vaut mieux s'adresser à un architecte ou maître-d'œuvre qui se chargera d'élaborer les plans et de suivre les travaux. Il faut limiter l'emprise au sol pour ménager assez de mètres carrés pour le jardin, respecter la procédure de dépôt de permis de construire et assurer le suivi du chantier.

Une extension bois apparaît à la fois économique et écologique en plus de pallier le manque d'espace dans sa maison. Il s'agit de créer une véritable pièce supplémentaire pour gagner de la place avec tous les avantages que peut offrir le bois. Naturel et écologique, il absorbe l'air et rejette l'humidité de votre pièce. Avec pour conséquences directes une consommation d'énergie qui se trouve diminuée ainsi qu'une réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Le bois étant une matière renouvelable, il reste moins cher que les autres matériaux, même en termes de transport. Autre avantage, le bois s'accorde parfaitement à votre maison, qu'elle soit en briques, en pierre de pays, béton...

Autre technique, les extensions en surélévation ou latérales font de plus en plus appel à l'acier. Réputé pour sa solidité et sa longévité, il présente une résistance à l'humidité, au vent ou à l'abrasion. Facile d'entretien, l'acier inoxydable ne demande qu'une à deux séances de nettoyage par an au niveau des parois extérieures. Seul bémol, il faut soigner l'isolation, ce qui alourdit l'addition.

Pour rester dans les standards, le bloc béton a prouvé son efficacité. À la fois résistant au plan mécanique et assez performant au niveau écologique, il se pose rapidement pour faire avancer le chantier.

Pour les régions qui ne sont pas situées en zone montagne, la brique offre de bonnes caractéristiques thermiques dès lors qu'elle ne se trouve pas exposée à des risques de gel important.

### C'EST LE MOMENT D'EMPRUNTER

Les taux de crédit immobiliers restent très compétitifs.

#### Taux des crédits immobiliers en mars 2021

Selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA

Durée	Taux moyen
15 ans	0,89 %
20 ans	1,01 %
25 ans	1,23 %