

SUD OUEST Immobilier

Retrouvez toutes les annonces immo de votre département sur 

LE VIAGER,
Une affaire de spécialiste !



www.experts-et-viagers.fr

VOTRE CABINET POUR UNE ÉTUDE PERSONNALISÉE ET GRATUITE

14-16, avenue Eugène-Bernain - ANGLÈT 05 59 74 00 84

INVESTISSEMENT PRÊT IMMOBILIER

« Préparer son dossier pour qu'il soit finançable »



EMPRUNT. Nicolas Villar, cofondateur des Courtiers bordelais (1), revient pour « Sud Ouest » sur la situation du marché du prêt immobilier et nous explique comment les courtiers accompagnent leurs clients auprès des banques dans un contexte qui se tend depuis un an

Tous les courtiers conseillent aujourd'hui de préparer bien en amont son projet de financement avant de se lancer dans une démarche d'acquisition. Photo DR



Nicolas Villar est l'un des cofondateurs des Courtiers bordelais, qui comptent 11 agences dans la région Nouvelle-Aquitaine.

Céline Lanusse

Les acquéreurs ont de plus en plus de mal à obtenir un crédit immobilier. Qu'est-ce qui explique cette situation ?

Plusieurs facteurs compliquent aujourd'hui l'accès au crédit immobilier pour les particuliers : les recommandations du HCSF (Haut Conseil de stabilité financière), qui ont encadré de façon plus stricte l'accès au crédit ; les banques qui ont remonté leurs taux ; le taux d'usure, qui n'a pas suivi. Son mode de calcul (jusqu'alors trimestriel) n'est pas pertinent avec le marché. Ce taux d'usure n'est pas remonté aussi vite qu'il aurait dû. Selon les dernières dispositions qui ont été prises, ce taux va désormais être revu mensuellement (à partir du 1^{er} février), pendant une période de six mois. Donc cela devrait permettre d'améliorer la situation. Par ailleurs, certains établissements ont fait le choix de ne plus ouvrir leurs financements aux prêts immobiliers ou alors avec des taux élevés. Ainsi, soit le taux de crédit immobilier devient usuraire d'entrée, soit il dépasse le taux d'usure, donc, de fait, il s'écarte du marché.

Depuis quand le marché s'est-il dégradé ?

Cela fait quelque temps que nous sommes confrontés à ce problème, mais la situation s'est durcie au cours de ces derniers mois. Selon les chiffres concernant le prêt à l'habitat, publiés mi-janvier, on dénombre quelque 20 % de crédits immobiliers accordés en moins en 2022 (2).

Comment pouvez-vous accompagner vos clients dans ce contexte ?

Nous recevons aujourd'hui de plus en plus de clients qui nous sollicitent après avoir essuyé un refus de leur banque. Ils peuvent présenter de très bons dossiers, pourtant ils ne répondent pas aux conditions exigées par leur banque, dont certaines, aujourd'hui, encadrent le risque davantage qu'avant.

Notre travail, c'est de faire en sorte que le dossier puisse être présenté dans un autre établissement bancaire avec 100 % de chances d'être accepté. Nous préparons le dossier ensemble avec le client en lui expliquant les éléments qui permettront que sa demande de prêt soit acceptée.

Quelles sont vos marges de manœuvre ?

Les conditions changent toutes les semaines et cela dépend des dossiers, qui sont très différents. Parmi tous les critères qui sont les nôtres : respecter les seuils d'endettement (35 % selon les recommandations du HCSF), justifier d'un apport, disposer d'une épargne, présenter des comptes bancaires bien tenus, etc. Il nous arrive aujourd'hui parfois de décaler la présentation d'un dossier. Nous commençons par donner au client des directives sur ce qu'il doit mettre en place pour que sa demande ait une chance d'être acceptée. Aujourd'hui, personne n'est sûr d'être finançable. Il est quasiment devenu indispensable pour un acquéreur de voir un professionnel du financement avant de se lancer dans la signature du compromis.

(1) Les Courtiers bordelais, fondés il y a sept ans, comptent 11 agences dans la région Nouvelle-Aquitaine, d'Angoulême à Biganos, en passant par Bordeaux et sa métropole, Langon et Saint-André-de-Cubzac.

(2) Selon la dernière publication de l'Observatoire du Crédit logement/CSA, le nombre de prêts accordés a chuté de 20,5 % en 2022 pour l'ensemble des marchés (neuf et ancien).

EN CHIFFRES

Les taux au 4^e trimestre

2,22%

Taux constaté au 4^e trimestre (hors assurance et coût des sûretés), contre 1,79 % au 3^e trimestre

246 mois

la durée moyenne des prêts -, contre 240 mois au 3^e trimestre
Source : Observatoire Crédit logement/CSA



Sud Ouest immobilier

Les constructeurs de maison individuelle
chaque mardi dans votre journal
et sur www.sudouest-immo.com

En partenariat avec

 **bien'ici**
Demain commence ici

Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

SUD OUEST

Gironde

IMMOBILIER EN GIRONDE

Faut-il acheter maintenant ou attendre ?

Des taux d'usure à la baisse quand les prêts bancaires augmentent, léger fléchissement des prix de vente après deux années de flambée... où en est le marché immobilier girondin ?

Sophie Serhani
s.serhani@sudouest.fr

L'immobilier n'est pas une science exacte. « C'est le moment d'acheter ! » « Attendez que les prix baissent ! » « Les taux sont trop hauts ! » C'est simple, on entend souvent tout et son contraire. Si le marché a ralenti ces derniers mois, c'est d'abord en raison des taux d'usure, ce taux d'emprunt plafonné destiné à protéger l'acquéreur de conditions de crédit abusives. « Tout le monde est bloqué par le taux d'usure qui restreint l'accès à la propriété, constate Nicolas Villar, cofondateur des Courtiers bordelais. Et comme la tendance des taux de crédits bancaires est à la hausse, ces dernières sont dans l'impossibilité de prêter... »

C'est tout l'enjeu de la bataille menée par les courtiers depuis près d'un an. Ils souhaitent relever le taux d'usure pour permettre aux acquéreurs de trouver un menu répit. Mercredi 11 janvier, une réunion rassemblait à Paris le ministère de l'Économie et des finances, la Banque de France, ainsi que des banquiers et courtiers pour discuter

de la « potentielle rehausse mensuelle du taux d'usure ». Ce qui se fera à partir du 1^{er} février. Jusqu'alors, il était calculé chaque trimestre par la Banque de France en prenant en compte les taux moyens des banques sur les trois derniers mois, augmentés d'un tiers.

Taux d'usure

Depuis le 1^{er} janvier, ce taux d'usure, qui plafonne l'ensemble des frais d'un prêt (taux de crédit de la banque, éventuelle commission des courtiers, assurances) est fixé à 3,57 % tout frais compris pour un emprunt de vingt ans et plus. Sauf que le taux moyen de crédit (hors frais annexes) s'en approche déjà : en décembre, il était mesuré à 2,04 % par la Banque de France. Conséquence : « J'ai l'exemple de ce quadragénaire, cadre supérieur, qui venait de trouver une maison à acheter à Bordeaux Saint-Jean. Avec 15 % d'apport, il n'était qu'à 29 % d'endettement (1), raconte Nicolas Villar. Il gagnait très bien sa vie, mais sa banque lui a refusé le prêt car son taux était déjà à 2,95 % et le taux d'usure allait forcément être dépassé avec les assurances,

les frais de dossier, de garantie bancaire... On lui a trouvé un autre réseau bancaire en diminuant le taux directeur et l'assurance. »

Alors, oui, reconnaît Julien Vignères, directeur de Grand Sud Immobilier à Bordeaux, « après l'été, on a perdu quelques dossiers du fait de cette évolution et des taux bancaires qui ont augmenté de l'ordre d'1%. Cette combinaison a fait perdre aux acquéreurs du pouvoir d'achat et des mètres carrés. Il a fallu du temps pour que chacun revoie ses projets. Mais en 2023, on a plutôt bon espoir de faire des affaires. » À Bordeaux, les boulevards restent prisés, comme Bègles avec l'accès à la gare, sans oublier la rive droite. Tout comme Mérignac, Talence, Pessac et leur accès au tram, mais aussi Bouliac et Le Bouscat où les prix ne baissent pas.

Pas de dégringolade

L'agglomération de Bordeaux reste donc préservée et il n'y a pas de dégringolade des prix en vue. « Il y a eu un petit ralentissement à l'automne, mais ça a bien repris derrière, indique aussi M^e Laure Bosset-Andrieu, no-



Les prix des biens ont connu une légère baisse à Bordeaux et dans sa métropole. ILLUSTRATION GUILLAUME BONNAUD / « SUD OUEST »

taire à Bordeaux, membre de la Chambre des notaires de Gironde. Une chose est sûre, il n'y a pas eu de baisse des prix à Bordeaux, hormis dans quelques secteurs bien précis (comme le quartier de la gare Saint-Jean) qui ont connu une légère baisse. »

Anthony Kevork, directeur de groupe de Human Immobilier à Bordeaux (leader sur le marché immobilier en Gironde), a, quant à lui, constaté un fléchissement des prix entre juin 2022 et décembre 2022, « d'environ 2 %. Ce qui signifie, en fait, que les

prix vont se réguler. Mais il n'y aura pas de catastrophe, car le secteur est toujours très attractif. Par contre, il est vrai qu'aujourd'hui, on n'a plus le Parisien qui arrive avec un pouvoir d'achat et marche au coup de cœur. D'ailleurs, même pour ces « télétravailleurs », les banques demandent désormais une attestation pour être sûres que c'est possible, et ne pas se retrouver avec des frais supplémentaires, notamment le financement des trajets tous les deux jours par exemple, qui pèserait sur le budget du ménage. »

ON EN PARLE

Une plateforme pour lutter contre le mal-logement

IMMOBILIER Histologe est une plateforme entièrement gratuite qui permet aux locataires comme aux propriétaires de signaler des situations de mal-logement : sécurité, mauvaise isolation, humidité, présence de nuisibles, absence de chauffage... Lancée en ce mois de janvier en Gironde par la préfecture, elle remplace la fiche de signalement papier du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement (PDLHml). Histologe apporte ensuite une réponse personnalisée au demandeur et facilite sa prise en charge par les services compétents. En Gironde, environ 70 000 personnes occupent un logement potentiellement indigne (5,4 % du parc privé) selon les données de 2017. La gestion de l'habitat indigne et non-décent est une des priorités d'action de l'État rappelle la

préfecture dans un communiqué. Le site est accessible à l'adresse suivante : histologe.beta.gouv.fr

Il joue deux euros au Quinté+ et remporte plus de 100 000 euros

GUJAN-MESTRAS Il a vraiment misé sur le bon cheval. Ou plutôt sur les bons chevaux. Mercredi 18 janvier, un parieur du PMU a remporté la somme de 106 841 euros, pour une mise de deux euros. Le pari a été placé au Tabac de l'Eden de Gujan-Mestras. Avec ce gain dépassant les 100 000 euros, il devient officiellement un grand gagnant du PMU. En 2022, seules trois personnes ont dépassé ce seuil en Gironde. À Cantenac au mois de mars (121 404 euros), puis à Bordeaux en avril (141 841 euros) et en septembre (189 563 euros). Ce dernier gain était d'ailleurs le plus élevé de Nouvelle-Aquitaine en 2022.

JEUX VIDÉO

Ubisoft vacille, mais le site de B

Le studio français connaît une période turbulences économiques et sociales. Mais le site de Bordeaux ne devrait pas souffrir de ces difficultés actuelles

Écorné en termes d'image depuis 2020 et des accusations de harcèlement sexuel, l'éditeur de jeux vidéo français Ubisoft, qui pointe pourtant au troisième rang mondial des éditeurs indépendants de la filière, peine à redresser la barre sur le plan social (un syndicat interne appelle à une grève vendredi autour des salaires) et économique. Alors que le marché mondial du jeu vidéo a reculé de 7 % en 2022, la pépite créée par les frères Guillemot a prévenu les investisseurs que ses revenus 2022-2023 (présentés fin mars) reculeront de 10 %. La direction tablait sur une crois-

sance de 10 %. Lors de sa dernière communication en direction des investisseurs, le PDG Yves Guillemot n'a pu constater la sous-performance commerciale de la dernière version du jeu « Mario + The Lapins Crétins » ainsi que celle de « Just Dance 2023 », « malgré de gros investissements marketing ».

« Le studio souffre de la récession qui touche notre marché », estime un expert de la filière. « Ubisoft produit des jeux qui sont généralement vendus aux alentours de 70 euros, ce qui constitue la fourchette haute des prix. Actuellement, alors que les budgets des joueurs se

tendent, ce sont les jeux qui font l'objet de reports d'achats. Mais attention, l'éditeur est solide. »

La conjoncture économique n'explique sans doute pas à elle seule la situation. Depuis 2020, Ubisoft a enregistré le départ de nombreux cadres importants. L'entreprise a dû réorganiser dans l'urgence son top management. Autant d'événements qui l'ont fragilisée dans un secteur où règne une véritable « guerre des talents ».

Bordeaux protégé ?

Mais s'il voit son titre chuter lourdement en bourse, Ubisoft

Crédit immobilier : « C'est encor

Les taux d'intérêt remontent régulièrement depuis quelques semaines. Ils restent encore très attractifs, mais cette hausse a malgré tout des répercussions sur le marché immobilier

Stéphanie Lacaze
s.lacaze@sudouest.fr

La hausse des taux d'intérêt et la flambée du prix des matériaux ont eu raison du rêve immobilier de François Izquierdo. Un rêve pourtant modeste. Ce fonctionnaire à la mairie de Bordeaux, célibataire d'une quarantaine d'années, avait prévu de se faire construire une maison sur un petit terrain à Villenave-d'Ornon (33). En décembre dernier, il obtient un devis d'un constructeur pour 105 000 euros et trouve un terrain à bâtir pour 190 000 euros. Son budget maximum est de 320 000 euros, frais de notaire compris. C'est un peu juste, mais Nicolas Villar, cofondateur des Courtiers bordelais, lui trouve un financement.

« Malheureusement, j'ai attendu quelques semaines que l'offre de vente du terrain soit contresignée par le vendeur et celui-ci s'est retiré », raconte François Izquierdo, amer. Pas to-

« Le taux du crédit est passé de 1,21 % à 1,65 % sur vingt-cinq ans. Et le prix de la construction a augmenté de 15 % »

talement découragé, il prend la peine de chercher un autre terrain, finit par en dénicher un au même prix, à la fin du mois d'avril. Mais là, patatras : « Quand j'ai voulu recommencer mon plan de financement, le taux du crédit était passé de 1,21 % à 1,65 % sur vingt-cinq ans. Et le prix de la construction avait augmenté de 15 %. » Son dossier ne passe plus du tout. Il

doit revoir son projet à la baisse et réfléchit à s'éloigner un peu plus de Bordeaux et son lieu de travail. Désolé pour son client, le courtier Nicolas Villar ne peut que constater l'extrême volatilité des taux. « Les clients sont un peu perdus. Les propositions que nous font les banques ne sont valables que huit à quinze jours. Il faut aller très vite. »

Phénomènes annexes

Le cas de François Izquierdo reste, malgré tout, isolé et cette hausse des taux d'intérêt n'est pas encore galopante, mais régulière et continue. Et selon tous les spécialistes, elle va se poursuivre. À cela s'ajoutent une série de phénomènes annexes qui compliquent la donne : taux d'endettement maximum, taux d'usure et coût de l'assurance.

Les primo-accédants, ceux qui achètent pour la première fois et qui n'ont bien souvent pas un gros capital, se heurtent d'abord à la nouvelle règle édictée en 2020 par le Haut Conseil à la stabilité financière. Il a recommandé aux banques de revoir le taux d'endettement maximum pour accorder un crédit. Désormais, il ne doit pas dépasser 35 %, assurances comprises. Auparavant, il ne devait pas être supérieur à 33 % des revenus, sans l'assurance du crédit.

« Avec cette nouvelle règle, les capacités d'emprunt baissent, assure Olivier Lendrevie, président du réseau Cafpi. Un taux d'intérêt qui augmente de 0,5 point sur vingt ans signifie une hausse de 5 % du montant des mensualités. Autrement dit, un ménage qui atteignait déjà les 35 % d'endettement doit emprunter 5 % de moins. Ceux qui ont de l'épargne peuvent compenser avec un ap-



Nicolas Villar (à gauche), le cofondateur des Courtiers bordelais juge la situation complexe pour les acheteurs en ce moment. GUILLAUME BONNAUD / « SUD OUEST »

port personnel plus important. Mais les plus modestes n'ont pas cette possibilité. » Les courtiers constatent aujourd'hui que l'apport personnel intervient à hauteur de 20 % dans le montage d'un prêt quand il n'était que de 16 %, il y a encore quelques mois. Mais dans les villes où les prix de l'immobilier atteignent des sommets, cela représente

beaucoup d'épargne à débloquent.

Encore le moment d'acheter

Il faut également prendre en compte le taux d'usure, qui est « un calcul très alambiqué » fait par la Banque de France et qui est le taux d'intérêt maximum à ne pas dépasser dans un dossier de prêt tout compris, c'est-à-dire le taux du crédit, les assu-

rances sur chaque emprunteur, la garantie, les frais de dossier et les éventuels honoraires des courtiers.

« Le problème est que le taux d'usure est calculé sur les taux du crédit il y a trois mois, quand ils atteignaient 1 % et des poussières », indique Maël Bernier, porte-parole de Meilleurtaux.com. Aujourd'hui, avec un taux d'usure très bas fixé à

Les notaires « hyper réactifs »

Les notaires observent des refus de crédit de la part des banques, mais pas encore de fléchissement des prix

Dans les études notariales, l'impact de la hausse des taux d'intérêt n'est pas encore marqué. Mais certains signes commencent à alerter les notaires. « À titre personnel, j'ai rencontré deux refus de prêt depuis la semaine dernière », indique maître Delphine Detrioux, la vice-présidente de la Chambre des notaires de la Gironde. « Le phénomène n'est pas massif, mais on constate que les banques sont un peu plus frileuses pour accorder des crédits. Un de mes confrères m'a parlé d'un client installé en profession libérale qui s'est vu refuser un prêt. Il était choqué. »

La situation actuelle très incertaine oblige surtout les

notaires à être « hyper réactifs. Les simulations des banques ne sont valables que pour quinze jours maximum, ce qui nous laisse très peu de temps pour rassembler les éléments d'un dossier avant la signature d'un sous-seing. »

Ces restrictions au niveau bancaire n'affectent pas encore le marché immobilier, selon les notaires. « Dans le contexte actuel, je pensais qu'au niveau des volumes de transactions, ça allait ralentir. Mais il y a autant de transactions que l'année dernière, assure maître Detrioux. Le marché va se stabiliser, mais je n'attends pas encore de baisse des prix. » S. L.

De nouvelles règles pour la durée d'em

La réglementation a déjà changé pour l'accès au crédit. Elle va également évoluer très prochainement pour les assurances emprunteur

Cette année 2022 voit l'entrée en vigueur de nouvelles réglementations pour les crédits immobiliers. Depuis le 1^{er} janvier, les banques doivent limiter à vingt-cinq ans la durée maximale des crédits qu'elles accordent aux particuliers. Finis les emprunts sur vingt-huit ou trente ans comme les banques ont pu en accorder durant les années de folle hausse de l'immobilier. Cette durée de vingt-cinq ans peut toutefois être prolongée de deux ans si l'entrée dans le bien est décalée par rapport à l'obtention du crédit.

Autre nouveauté, le taux d'endettement des ménages est plafonné à 35 %, assurance emprunteur comprise. Toute-

fois, les banques peuvent s'affranchir de cette règle pour 20 % des crédits octroyés en privilégiant les foyers qui veulent acheter une résidence principale et les primo-accédants. Celles qui ne la respectent pas peuvent se voir infliger des blâmes ou des amendes. Selon la Banque de France, il ne s'agit « pas de restriction, mais de protection » pour les ménages.

Moins de contraintes

Les nouvelles dispositions qui entrent en vigueur au mois de juin concernent l'assurance emprunteur pour les crédits immobiliers. Les titulaires d'un prêt immobilier vont pouvoir changer d'assurance à tout moment. C'est une petite

révolution qui va permettre, selon l'UFC-Que choisir, un gain de 550 millions d'euros par an aux emprunteurs, en renégociant leurs contrats. Jusqu'à présent, pour résilier, il fallait le faire au plus tard quinze jours avant la date anniversaire durant la première année et au moins deux mois avant la date anniversaire ensuite. Des conditions contraignantes qui dissuadaient les emprunteurs.

Le questionnaire de santé a également été supprimé par la loi. Les banques n'ont plus à connaître la situation médicale de leurs clients âgés de moins de 60 ans, pour des emprunts inférieurs à 200 000 euros. Pour les malades d'un cancer ou d'une hépatite C, le droit

e le moment d'acheter »



2,40 % et des taux d'intérêt qui augmentent en parallèle, la fenêtre de tir pour obtenir un crédit se réduit pour les emprunteurs.

Ce décalage risque de durer jusqu'au mois d'octobre, selon Olivier Lendrevie, de Cafpi. « Comme l'assurance emprunteur entre dans le taux d'usure, il y a des effets d'éviction très nets. Ceux dont le coût d'assurance est le plus élevé, les personnes de plus de 45 ans ou celles qui ont des problèmes de

santé, vont avoir des difficultés à financer leur emprunt. Au moins jusqu'à fin septembre. »

Pour autant, les courtiers l'assurent, « c'est encore le moment d'acheter. Les taux restent très bas, il faut en profiter. » Mais attention, nuance Olivier Lendrevie à ne pas acheter trop cher. « Il y a eu des excès de prix énormes en 2021. Aujourd'hui, on observe des corrections à la baisse. Il faut que les vendeurs en tiennent compte. »

prunt et les assurances



Il n'est plus possible d'emprunter pour une durée supérieure à vingt-cinq ans. ILLUSTRATION THIERRY DAVID / « SUD OUEST »

à l'oubli qui les dispense de signaler avoir souffert de cette pathologie a été réduit de dix à

cinq ans. Une victoire pour les associations de malades. **S. L.**

Évolution des prix : 2022 signe la revanche des villes moyennes

Marqué par deux ans de Covid, le marché du centre-ville bordelais marque le pas, tandis que celui des villes moyennes connaît une embellie

Des observateurs du secteur l'annonçaient depuis quelques années. Selon eux, le marché de l'immobilier allait connaître un tassement, voire un recul des prix. Le temps et un virus tenace ont fini par leur donner raison... Mais pas par tout.

Premier changement, la métropole bordelaise, qui voyait ses prix flamber, a connu un phénomène dont elle n'était plus coutumière : entre juillet et novembre derniers, le prix moyen d'une transaction immobilière s'élevait à 380 000 euros, un chiffre en recul de 3,1 % par rapport au 1^{er} semestre 2021. Une première depuis 2015 et une tendance qui s'est renforcée en début d'année.

« Nous avons constaté, par rapport à la même période en 2021, une régression des prix de 5,3 % », note la direction du groupe bordelais Human Immobilier (ex Bourse de l'immobilier).

Bordeaux, une exception ?

Ce recul est sans doute la conséquence directe d'un autre phénomène peu courant depuis près de dix ans : une plus grande disponibilité de biens sur le marché en raison de départs de propriétaires vers la périphérie et ses maisons avec cour ou jardin.

« Nous avons vu l'offre dans Bordeaux centre croître de 50 % par rapport à il y a à peine deux ans. Et comme les tarifs restent élevés, les délais entre la mise en vente et la conclusion de l'affaire s'allongent et les marges de négociations sont plus larges », ajoute la direction d'Human Immobilier.

Qui tempère cependant : « Attention, ce phénomène, qui reste très mesuré, ne con-



La Rochelle et son centre-ville font partie des secteurs qui enregistrent de fortes hausses des prix de l'immobilier.

XAVIER LÉOTY / « SUD OUEST »

cerne véritablement que Bordeaux. Presque toutes les communes de la métropole et des alentours connaissent toujours une hausse et des transactions et des prix. Latresne, Le Haillan, Cestas, ou Saint-Médard-en-Jalles, par exemple, continuent de progresser ou de se maintenir. »

Dans le même temps, de nombreuses villes moyennes de la région, bien desservies par les axes routiers rapides ou le chemin de fer, enregistrent une progression très forte des prix immobiliers ces deux dernières années.

« L'engouement pour Libourne et le Libournais illustre parfaitement cela. En ce début d'année 2022, les prix moyens des transactions ont progressé de 15 % », assure Human Immobilier. En Charente, département tiré notamment par Angoulême que sa gare et la LGV ont rapproché de Paris et de Bordeaux, les prix affichent

une hausse vertigineuse de +15,3 %.

Dordogne et Charente...

La Dordogne, notamment Périgueux, suit le même schéma d'évolution ces quatre derniers mois. La région de Périgueux et ses environs affiche une augmentation moyenne de +9,6 %. Comme le Nord Gironde qui, historiquement, a longtemps été l'un des secteurs les moins chers du département.

Ces zones ont longtemps été en retard sur le plan de la valeur des biens immobiliers. Le regain d'intérêt, en particulier post-confinement, le rattrape en partie. Quant à la Charente-Maritime, qui a bénéficié d'une attractivité certaine depuis plusieurs années, la hausse des prix est toujours aussi marquée. À l'issue des quatre premiers mois de cette année, les montants des transactions y ont progressé de +11,7 %.

Pascal Rabiller

Les aides au financement existent

Les banques ont durci l'accès au crédit immobilier, d'où l'importance de ne négliger aucune aide au financement

L'accès au crédit immobilier se tend pour les particuliers. Les taux sont en hausse et les banques ont durci les conditions.

Les primo-accédants ont toutes les raisons de s'intéresser de près aux aides, souvent trop méconnues, pour contourner un manque d'apport ou un taux d'endettement contraint. C'est le cas du PTZ, ou prêt à taux zéro, accordé à des ménages modestes par l'État, sur vingt, vingt-deux ou vingt-cinq ans, et qui peut financer jusqu'à 40 % du prix du logement pour un montant plafonné à 130 000 euros. Ce PTZ est cumulable avec d'autres aides, comme le prêt Action

Logement à 1 % maximum accordé, pour un montant situé entre 7 000 et 25 000 euros, aux salariés du privé.

Le prêt d'accession sociale (PAS) proposé à un taux avantageux (fixe ou variable) aux personnes à faibles revenus peut couvrir 100 % de l'opération et être complété avec un apport, un PTZ, un prêt d'épargne logement, etc.

Les acheteurs peuvent également bénéficier de prêts subventionnés ou d'aides des communes, départements ou régions. Ces aides sont présentées sur le site internet de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

P. R.



Pour les primo-accédants, l'obtention d'un prêt se complexifie. THIERRY DAVID / « SO »

CAUDÉRAN

Un forum « On recrute dans votre quartier ! »

Le forum de l'emploi s'est tenu hier. Une initiative appelée à se renouveler dans les quartiers



Le forum de l'emploi s'est tenu dans la salle de la Chartreuse Saint-André à Caudéran. BRIEG DENOUAL

Une dizaine de recruteurs se sont réunis ce lundi dans la salle de la Chartreuse Saint-André, à Caudéran, pour le forum « On recrute dans votre quartier ! ». Organisé par Pôle emploi, en partenariat avec la Mission locale, la Maison de l'emploi et Cap Emploi, cette nouvelle formule a rassemblé des professionnels. De la restauration aux courtiers en prêts immobiliers en passant par le service à la personne, plusieurs centaines d'offres d'emploi étaient proposées aux habitants du quartier.

« Les grands forums, sauf ceux autour d'une thématique bien particulière, sont maintenant moins vendeurs. Il faut que ces événements soient beaucoup plus concrets, et les entretiens immédiats », explique Brieg Denoual, directeur adjoint du Pôle Emploi de Mériadeck.

Au cœur du quartier

Pour pallier ce manque de rencontres dans des forums plus grands, les acteurs de l'insertion professionnelle ont misé sur une solution locale, au plus près des entreprises et des demandeurs d'emploi du quartier.

« Nous essayons de capter des gens qui sont en retrait, directement au cœur des quartiers », précise Sandrine Brizard, chargée de mission et de l'animation territoriale à la Maison de l'emploi. Une dizaine de recruteurs, proches de Caudéran, ont été sollicités directement par Pôle emploi pour être mis en relation avec les habitants vivant à proximité. « Je suis venue parce que j'habite à côté. Je trouvais ça bien de parler aux gens du quartier et c'est facile d'accès », indique Jessica Sciersere, coach sportive, repartie néanmoins bredouille de cette journée de rencontres professionnelles.

Une initiative vue d'un bon œil également du côté des recruteurs. « Ce genre de forum nous permet de cibler les gens qui habitent aux alentours, et qui seront à proximité du lieu de travail. Cela évite les longs déplacements, par exemple », souligne Nicolas Villar, directeur d'agence aux Courtiers Bordelais, à Caudéran. Un forum de quartier similaire se tiendra le 30 septembre prochain à la Bastide, rive droite.

F. N.

BACALAN

La Mission locale ouvre une antenne à Bacalan

La Mission Locale de Bordeaux a ouvert une antenne au 178 rue Achard

Les chaises bleues et orange flambant neuves sont encore vides dans les locaux de la Mission locale de Bordeaux du 178 rue Achard, à Bacalan. Dès mercredi, elles seront occupées par les jeunes des quartiers Bacalan, Bassins à flots, Chartrons Nord, Saint-Louis et Chantrecrit. La Mission locale de Bordeaux, en partenariat avec la Maison de l'emploi et le Plan local pour l'insertion et l'emploi (Plie) de Bordeaux, soutenue par la famille Bret Gaubaste, s'est installée au cœur de la zone d'activité Achard. « Nous faisons face à une hausse démographique avec toutes les constructions à Bacalan et aux alentours. Dans ce territoire, il n'y avait aucune réponse au manque d'emploi », constate Éric Lafleur, directeur général de la Mission locale et de la Maison de l'emploi.

Plusieurs dispositifs

Jusqu'à présent, les usagers de la Mission locale de Bordeaux devaient se rendre à l'antenne nord de l'association, au Grand Parc. « Ils doivent prendre deux trams. En moyenne, il leur faut quarante minutes pour s'y rendre », explique Éric Lafleur. Un



Éric Lafleur, directeur général de la Maison de l'emploi et de la Mission locale. F. N. / « SUD OUEST »

trop grand éloignement géographique, comblé dorénavant par une antenne de proximité.

Ouverte du lundi au vendredi de 9 heures à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 heures, la nouvelle antenne de la Mission locale comptera six conseillers permanents. Le nouveau site proposera plusieurs services, comme le dispositif Garantie jeunes, un accompagnement renforcé pendant un an, financé par l'État, ou encore des permanences Accueil-Diagnostic-Orientation. Un espace mul-

timédia sera également mis à disposition des publics, avec six postes informatiques en accès libre et gratuit.

Pour les adultes de plus de 25 ans et demi, le Plie prend le relais. Un référant de parcours assurera, a minima, un entretien mensuel pour les Bordelais en recherche d'emploi bénéficiant de ce dispositif. La Mission locale est aussi en lien avec Pôle emploi, Cap emploi ou encore les associations de quartiers.

Fanny Narvarte

INITIATIVE

Le Parlement mobile prend ses quartiers

Tous les jeudis jusqu'en septembre le Parlement mobile parcourt les quartiers de la ville

La Ville de Bordeaux a lancé, en mai dernier, les Assises de la démocratie permanente. Afin d'inviter les habitants à s'exprimer et devenir acteurs de leur ville, le Parlement mobile vient à eux. Agora en bois invitant au dialogue, il s'installe jusqu'en septembre tous les jeudis dans les huit quartiers de Bordeaux.

Le programme de chaque journée est le même : échanges sur la vie du quartier (10 - 12 h), échanges sur la crise sanitaire (12 h 30-13 h 30), le quartier idéal (13 - 15 h), spectacle vivant (15 - 16 h), animation des bibliothèques de Bordeaux (15-18 h), jeu de rôle où les habitants jouent le rôle d'élus (16-18 h), débat sur la transition écologique et sociale (18 h-19 h 15), restitu-



L'agora se déplace dans les huit quartiers de la ville. G. B. / « SO »

tion artistique des échanges de la journée (19 h 15-20 h). Chaque journée se termine avec un pique-nique en musique

Voici les prochaines dates : jeudi 8 juillet, square Armand-Faulat (Caudéran), 15 juillet, place Buscaillet (Bordeaux Maritime), 22 juillet place des Martyrs-de-la-Résistance (Bordeaux

centre), 29 juillet, place Meunier (Bordeaux Sud), 19 août, quai de Queyries embarcadère Montesquieu (Bastide), 26 août, place de l'Europe (Chartrons - Grand Parc - Jardin Public), 2 septembre, place Saint-Augustin et 9 septembre, place Nansouty.

Aude Boilley

SUD OUEST Les rendez-vous de
LA FORMATION

16 pages

SUPPLÉMENT GRATUIT

JEUDI 8 JUILLET

Avec ou sans le BAC

- Comment va se passer la rentrée universitaire (Bordeaux, La Rochelle, Pau-Bayonne)
- DUT, BTS, grandes écoles : ce qui change à la rentrée.
- Le rôle des associations d'étudiants.
- Que faire en cas d'échec au BAC ?

Rendez-vous dans votre édition chez vos marchands de journaux

Partageons plus que l'information

SUD OUEST

ngé avec le coronavirus



les plus recherchés, avec 80 % de requêtes en plus. PHOTO PQR/FLORENT MOREAU

'offre va s'accroître »



Arnaud Roussel-Prouvost est président de la Fédération des promoteurs immobiliers en Nouvelle-Aquitaine. ARCHIVES T. DAVID/« SO »

demande d'appartements avec des espaces extérieurs (balcons, terrasses...) et d'espaces communs qualitatifs et « verts ». Mais c'est compliqué d'y parvenir sans augmenter les prix. Toute la filière doit s'y mettre et faire de nouvelles propositions. C'est au politique de fixer le cahier des charges. Aujourd'hui, il

manque une vraie politique d'aménagement du territoire. Elle doit être pensée, a minima, à l'échelle du département. L'équilibre territorial doit être revu. Je ne vois pas pourquoi nous n'installerions pas davantage d'entreprises dans les communes périphériques.
Recueilli par Nicolas César

Le moment est-il favorable pour acheter un bien ?

OUI
NON

NICOLAS VILLAR,
COFONDATEUR
DES COURTIER
BORDELAIS

OUI
NON

HENRY
BUZY-CAZAUX,
PRÉSIDENT DE
L'INSTITUT DU
MANAGEMENT
DES SERVICES
IMMOBILIERS

« Oui, car, pour l'heure, les prix ne baissent pas. Ceux qui ont acheté au plus haut du marché ne voudront pas brader leur bien. La théorie voudrait que, du fait de la crise économique, il y ait demain moins d'acquéreurs sur le marché, mais les métropoles avec leurs proches banlieues vont rester attractives. Ce sont des territoires qui concentrent nombre d'emplois. Par conséquent, les besoins dans ces zones tendues ne devraient pas faiblir. Attendre ne permettra pas de faire des

« Attendre ne permettra pas de faire des affaires miraculeuses »

contexte. Nous l'avons vu durant le confinement, les banquiers ont octroyé facilement des reports de crédit. En revanche, il est plus difficile d'obtenir des décalages de loyer avec un propriétaire. »

affaires miraculeuses. Surtout pour ceux qui sont locataires et prennent, en plus, le risque que les taux d'intérêt continuent de remonter. Sans compter qu'il est plus sécurisant pour eux de devenir propriétaire dans ce

« Beaucoup se réjouissent qu'il y ait eu un rush dans les agences immobilières après le déconfinement. Mais il n'est pas sérieux de se limiter à ce constat, alors que nous vivons une crise économique et sociale sans précédent. Ce sont des projets qui ont été reportés en raison du confinement, et plutôt des cadres qui achètent. Avec la crise, la montée des taux et le durcissement des conditions d'octroi des crédits, 30 % de ceux qui avaient un projet avant l'arrivée du Covid-19 risquent de devoir l'abandonner

« Le volume de transactions devrait baisser de 20 à 30 % »

chuter de 5 % dans les mois à venir. Et, dans les zones moins recherchées, la baisse pourrait aller jusqu'à 10 %. Il vaut donc mieux patienter un peu. Car c'est le grand retour de la négociation. »

car ils n'en auront plus les moyens. Il faudrait que l'État mette en place un prêt à taux zéro puissant. Tout ceci aura des impacts sur le volume de transactions, qui devrait baisser de 20 à 30 %. Mais aussi sur les prix. Dans les métropoles, les prix vont

Les changements en chiffres

En quoi la crise liée au coronavirus et le confinement ont-ils fait évoluer les comportements des acquéreurs ? SeLoger et l'Observatoire du moral immobilier (OMI) ont tenté d'y répondre avec leur enquête auprès de 2 500 futurs acheteurs lors de la première semaine du déconfinement.

47 % RECHERCHENT UNE MAISON

47 % des futurs acheteurs recherchent une maison, contre 27 % un appartement. À noter, dans les deux cas, 24 % des futurs propriétaires souhaitent une pièce isolée pour télétravailler.

20 % REVOIENT À LA HAUSSE LA SUPERFICIE

« Et si le vrai luxe, c'était l'espace ? » Après deux mois de confinement, un acquéreur potentiel sur cinq a revu à la hausse la superficie de son futur logement. Dans le même sens, 14 % des sondés font de la présence d'un espace extérieur (terrasse, balcon, jardin) un critère essentiel.

38 % SONT PRÊTS À S'ÉLOIGNER

Conséquence, pour ne pas faire exploser leur budget, 38 % ont élargi le périmètre de leur recherche. En s'éloignant des grandes villes, notamment. Ainsi, les villes de moins de 20 000 habitants intéressent 25 % des futurs acheteurs, et 13 % ciblent la campagne. « On est encore bien loin de l'exode urbain », relève SeLoger.

40 % SONT PRÊTS À DES TRAVAUX POUR PAYER MOINS

Les Français se disent enclins à réaliser des travaux dans leur futur logement, que ce soit pour gagner en superficie (20 % des sondés), pour



De nombreux futurs acquéreurs se disent disposés à faire des travaux pour gagner en surface ou payer moins. ARCHIVES M. AMAT/« SO »

s'aménager un espace extérieur (13 %) ou payer moins cher leur logement tout en conservant leur localisation (40 %).

53 % FONT DE L'ACCÈS AU WEB UNE PRIORITÉ

Avec le Covid-19, cinq millions de salariés se sont retrouvés en télétravail quotidiennement. Du coup, plus de la moitié des acquéreurs font de l'accès à Internet, de la qualité de la connexion et du raccordement à la fibre optique un critère essentiel de leur recherche immobilière.