

Origine géographique du papier : France et Espagne, composé de 100% de fibres recyclées, issu de forêts durablement gérées. Eutrophisation : P=0,86 mg par exemplaire. Midi Libre du 10/10/2020. Numéro Commission paritaire : 0220 C 86025

Publicité



Habiter ou investir

DANS LE GARD

L'Agence

Midi Libre

LA COM EN CIRCUIT COURT



CÔTÉ colline

LANCEMENT DES TRAVAUX

À partir de **144 900€***
Du 2 au 4 pièces

- DERNIÈRES OPPORTUNITÉS
- COMMERCES À PIED
- PRESTATIONS DE STANDING
- ÉLIGIBLE PINEL ET PTZ

* Stationnement inclus

04 66 04 19 20
www.habitec.fr



**PACK
EXTÉRIEUR**

**10M²
SUPPLÉMENTAIRES**

**LOYERS
REMBOURSÉS**

MAISONS

PUNCH!

CUISINE

**PACK
DECO**

*Voir conditions en agence

10m² + 1 pack au choix pour 1€ de plus*

Offre valable jusqu'au 31/12/2020

AGENCE DE BAGNOLS SUR CÈZE - Tél. 04 65 67 00 59 98 - Route de Nîmes - 30200 Bagnols sur Cèze



ART & TRADITIONS
MEDITERRANÉE

Maison neuve + terrain Votre garage pour 1€ de plus

Offre valable jusqu'au 31/12/2020**



**Voir conditions en agence

Art & Traditions Méditerranée

2 agences près de chez vous à votre écoute

Agence Bagnols-sur-Cèze, 2 Allée des Figuiers, 30200 Bagnols-sur-Cèze - 04 66 89 46 17

Agence Le Pontet, 164 Avenue Saint Tronquet - 84130 Le Pontet - 04 90 31 50 46



SOMMAIRE

Paroles d'acquéreurs	4/5
Promoteurs en chasse	6/7
Maisons individuelles : les atouts du Gard	10/11
Défiscalisation : l'attractivité en chiffres	12
Interview croisée : Julien Plantier et Vincent Delorme	14

É D I T O

Envie de Gard

Prix accessibles, patrimoine exceptionnel, infrastructures modernisées, diversité de marchés immobiliers, offre culturelle, et une préfecture, Nîmes, qui a su s'embellir... Autant d'atouts qui expliquent la bonne tenue de l'immobilier gardois, confirmée par les récents chiffres de la Fnaim LR. Longtemps resté à l'ombre de Montpellier, le marché s'affirme désormais, conscient de son potentiel. Dans ce supplément spécial, nous vous proposons plusieurs éclairages inédits. Midi Libre donne ainsi la parole à des acquéreurs d'appartements neufs. Avec une question toute bête : pourquoi achètent-ils dans le Gard ? Que ce soit en résidence principale ou secondaire, ou en investissement locatif.

De plus en plus de promoteurs immobiliers basés à Montpellier s'intéressent au marché gardois, et à la région de Nîmes en particulier. Pourquoi, depuis quand ? Comment réagissent les opérateurs locaux ? S'agit-il d'un feu de paille, ou d'un mouvement plus profond ? Nous avons mené l'enquête. Le Gard s'affirme aussi comme une terre de maisons individuelles, bénéficiant de fonciers encore accessibles, de taux toujours bas et de prolongation du prêt à taux zéro. A l'instar des promoteurs, une clientèle héraultaise s'aventure au-delà du Vidourle. Autre tendance, la domotique et l'écoconstruction deviennent des préoccupations centrales chez les acquéreurs. Alors que de nombreux artisans se retrouvent en difficulté, du fait de la crise économique, LCA FFB insiste sur la néces-

sité, pour les particuliers construisant leur villa, de souscrire un contrat de construction de maison individuelle. Ce numéro revient aussi sur le Lab Immo de Midi Libre, qui s'est déroulé le 9 octobre au Musée de la Romanité à Nîmes, sur le thème de la ville résiliente, de l'écoconstruction et de la pression foncière. Enfin, pour se projeter déjà sur 2021 et prendre de la hauteur, nous vous proposons enfin une interview croisée de Julien Plantier, 1er adjoint au maire de Nîmes délégué à l'urbanisme, président de la SAT et de la SPL Agate, et de Vincent Delorme, directeur général délégué de Territoire 30 (Segard et SPL 30). Bonne lecture !

Rédaction
du supplément :
Hubert Vialatte

Hubert Vialatte
Journaliste économique

Paroles d'acquéreurs



Midi Libre a interviewé des acquéreurs (propriétaires occupants ou investisseurs) de biens immobiliers neufs. Pourquoi le Gard ? Pourquoi un appartement, plutôt qu'une villa ? Quelle stratégie à long terme ? Témoignages.



« Le promoteur a personnalisé le logement »

CORINNE ET ROBERT ROCHEBLAVE

Résidence principale

« Côté Colline » (Habitec), livraison au T1 2022 à Nîmes

« Nous avons 55 et 57 ans : à nos âges, un appartement apporte une forme de sécurisation, un confort. On a vendu notre maison de ville, pour avoir un appartement plus proche du centre-ville, dans un espace végétal agréable. Le centre-ville sera accessible à pied.

Ce qui nous a décidés ? Essayez de trouver un appartement de 100 m², avec une grande terrasse, deux parkings et une piscine ! Ou alors, vous tomberez sur une maison à rénover. Mais nous recherchions un produit fini.

L'investissement est raisonnable : 350.000 €, hors frais de notaire, pour 108 m², avec 32 m² de terrasse, 2 parkings et un cellier à l'étage. Le programme a son charme : il mélange la tradition (murs en pierre sèche, les toits 4 pentes...) et la modernité, avec des toits plats végétaux. Ce mix entre esprit des bâtisses nîmoises et tendances écologiques actuelles nous a plu.

Habitec propose, en outre, de personnaliser le logement : déplacement d'un dressing, transformation d'une chambre en bureau, installation d'un jacuzzi, adaptation d'une pergola bioclimatique en terrasse...

Cette souplesse n'est pas négligeable. »



ELODIE GEOFFROY
RÉSIDENTE PRINCIPALE
« Le Jardin des Cèdres » (Habitec),
livré en mars à Nîmes

« Pour mon premier achat, à 31 ans, j'ai privilégié le neuf, après avoir beaucoup cherché sur leboncoin. Je voulais quelque chose de simple, avec peu de travaux. Je suis tombée sur cet appartement duplex de 74 m² avec 30 m² de terrasse, idéal pour une famille – j'ai une fille de 5 ans. Le bien est proche du centre, à 15 minutes à pied des Jardins de la Fontaine. On se sent en ville et un peu à l'extérieur. Cette résidence a été un vrai coup de cœur. Le rendu est conforme aux attentes que j'avais placées lors de l'acquisition en VEFA. L'appartement donne accès à un jardin. Doté de très hauts plafonds, il a un vrai cachet et offre une intimité.

Pourquoi Nîmes ? Parce que je suis Nîmoise ! (sourire). J'ai commencé ma carrière à Paris, et reviens à mes racines. C'était une suite logique d'acquiescer mon premier bien dans ma ville.

Ce type d'investissement me permet-

tra de louer ou de revendre, plus tard, facilement. Autre avantage : j'ai eu accès à un prêt à taux zéro conséquent, de 75 k€, sur un montant d'achat de 250 k€.

« Un coup de cœur »



« Je double la mise entre l'achat et la revente »

LAURENT JANITZA
INVESTISSEMENT LOCATIF
Résidences « Patio du Teil » (2019) et « Côté Colline » (2022), Habitec
Lieu de résidence : Singapour

« À 51 ans, j'habite à Singapour depuis 22 ans, où je travaille pour ATR, filiale d'Airbus. Les retraites, à Singapour, sont minimales. Je dois me constituer un capital complémentaire. Ma sœur, Cécile Noguerra, étant architecte à Nîmes, je me suis rendu compte que le prix au mètre carré était bas, avec la possibilité de louer à un niveau raisonnable. Nous louons en meublé non professionnel, pour éviter la trop forte imposition concernant les investisseurs ne résidant pas en France. Le fait que ma sœur connaisse Nîmes nous a permis d'identifier des quartiers.

Pourquoi le neuf ? En habitant aussi loin, il est presque impossible de gérer un projet de rénovation ! Je souhaitais louer sans effort, avec l'absence de travaux garantie pendant 10 ou 15 ans. Je ne garderai pas les appartements, et prévois de les revendre au bout de 11 à 13 ans. En empruntant 75 % de l'achat, avec une rentabilité locative nette de l'ordre de 4,2 % à Nîmes, je double la mise entre l'achat et la revente. Le cash généré sera ensuite investi dans des instruments financiers. Je ne souhaite pas devoir gérer de multiples appartements, une fois à la retraite. Sans compter qu'il faut tenir le choc financièrement en cas de travaux. »



« Le centre-ville de Nîmes s'est embelli »

PATRICK ET ELISABETH COHEN
RÉSIDENTE SECONDAIRE
« Le Jardin des Cèdres » (Habitec), livré en mars à Nîmes

« Avec ma femme, nous résidons dans une ferme, à Champs, dans le Puy-de-Dôme. Le climat n'est pas toujours au beau fixe ! Nous avons cherché à acheter un appartement en ville. Nous trouvons que Montpellier s'est dégradée, et est devenue une grosse ville. Notre choix s'est porté sur Nîmes : nous sommes adeptes de randonnées, et la ville est bien placée par rapport aux Cévennes, à la Camargue et à la Provence. Le centre-ville s'est en outre embelli ces dernières années. L'investissement pour cette résidence secondaire s'élève à 300 000 euros, pour 74 m² habitables et 15 m² de terrasse, avec un garage et une cave. Nous sommes à la fois au calme et proches de la ville. Le fait que le promoteur soit local nous a plu. Ainsi que l'effort réalisé pour respecter l'environnement, avec la préservation de cèdres, d'où le nom de la résidence. Pourquoi occuper l'appartement en résidence secondaire ? Nous aimons bien la campagne, et ne sommes pas encore prêts pour vivre totalement en ville. Nous occuperons cet appartement environ une semaine par mois. »



« Un département attractif, mais pas saturé »

MICHEL ET SYLVIE BRINDEL
Investissement locatif
Gesimco Promotion

« Résidant en Corrèze avec mon épouse, nous avons consulté un conseiller en gestion de patrimoine. Il nous a proposé le Gard, un département en forte croissance démographique, mais, d'après lui, pas encore à saturation comme l'Hérault. Le département a par ailleurs beaucoup d'atouts : patrimoine, desserte TGV et autoroutière... La demande de la Ville de Nîmes d'être classée au patrimoine mondial de l'Unesco a donné un beau coup de projecteur au territoire. Nous espérons que ce label sera décroché. Ce serait un vrai plus !

Nous venons d'acquiescer un appartement en loi de défiscalisation Pinel, dans le quartier Vacquerolles à Nîmes, près du golf. Le bien présente une surface habitable de 45 m², avec 15 m² de terrasse. L'investissement s'élève à 140 000 €. Les loyers mensuels seront plafonnés à hauteur de 600 euros environ. Nous pouvons espérer, à terme, une bonne plus-value. Nous attendons la livraison du bien pour début 2021. Le promoteur a été très sérieux. Malgré le Covid-19, les travaux ont avancé dans les temps. Les détails seront tenus, et l'accompagnement commercial a été remarquable. »



Les promoteurs de Montpellier

s'intéressent de près au Gard

EXEMPLES DE PROGRAMMES EN COURS

Quelques opérations en cours de commercialisation dans le Gard, et portées par des promoteurs basés à Montpellier : Cœur Marin au Grau-du-Roi (Kaufman&Broad LR), Le Domaine d'Héracles à Vergèze (Angelotti Promotion et VPL Promotion), Bel Horizon aux Angles (Edouard Denis Promotion), Villa Andrea à Villeneuve-les-Avignon (Icade Promotion LR), ou encore, à Nîmes, L'Obione (Icade Promotion et Kalelithos), Les Garrics (Opalia Immobilier), Écrin des Arts et Rythmic (Cogedim LR), Carré Palascio (Pitch Promotion), Domaine Christian Cabrol (Envol - Hectare SA), Coriolan (Groupe Flot)...

Source : Adéquation (agence de Montpellier).

Un dynamisme certain. 41 programmes immobiliers sont portés dans le Gard entre 2020 et 2022, selon le décompte du bureau d'études Adéquation, qui fait référence. Tendance de long terme, ou cycle conjoncturel ? Quels sont les attraits spécifiques du Gard, et de sa capitale, Nîmes ? Enquête.

En plein marasme économique, les promoteurs immobiliers en pincent pour le Gard. Certains programmes en cours sont portés par des promoteurs gardois, déjà actifs sur la place : Gesimco, Habitec, Groupe Bama, STS, Les Villégiales... Plus surprenant, l'arrivée d'acteurs montpelliérains (indépendants ou agences de majors nationaux), tels que Cogedim LR, Icade Promotion, Pitch Promotion, Urbat, Angelotti Promotion, AQUIPIERRE Méditerranée... L'une des explications : le marché montpelliérain est arrivé à saturation, avec des niveaux de prix chaque année plus élevés. Les mises en commercialisation sur la métropole de Montpellier se limitent ainsi à 653 logements neufs sur le premier semestre, soit 54 % de moins que sur la même période de 2019 (1 410 logements), d'après Adéquation. De l'autre

côté du Vidourle, la région nimoise (qui capte l'essentiel du marché gardois) offre des prix inférieurs d'environ 1 000 €/m² par rapport à ceux de son voisin héraultais. De surcroît, le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) de la métropole de Montpellier est encore loin d'exister. Face à cette raréfaction de foncier, les opérateurs doivent prospecter loin de leur base. Entre 2018 et 2019, la région de Nîmes connaît une augmentation de 12 % du nombre de logements neufs vendus (de 566 à 636), alors que tous les autres marchés secondaires régionaux baissent : - 19 % pour Perpignan, - 34 % pour Sète, - 75 % pour Béziers et - 44 % pour Narbonne.

QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

Mais il serait injuste de réduire la bonne santé du marché gardois à un

**PROJET DE CONSTRUCTION,
DE TRAVAUX DE RENOVATION**

*Je fais appel aux artisans et entrepreneurs
adhérents de la FFB du Gard*

www.d30.ffbatiment.fr



transfert de Montpellier, dont la mécanique s'est enrayée, vers Nîmes. « La ville de Nîmes est mise en avant pour la rénovation de qualité de son centre et de ses places, le développement de transports en commun en site propre, le remembrement urbain devant la gare », souligne Laurent Villaret, président de la FPI Occitanie Méditerranée. « La collectivité communique de façon efficace sur ses atouts. On voit Nîmes apparaître comme une destination prisée dans des magazines américains », ajoute Karen Winkler (Habitec). Comme le *New York Times*, qui a consacré un article à la ville romaine, le 15 mars 2019. « Les visiteurs viennent à Nîmes pour ses monuments exceptionnellement bien préservés, et pour de nouveaux exploits de l'architecture », rappelait alors notre confrère. « Nous nous intéressons à Nîmes pour trois raisons objectives, renchérit Philippe Vezinet, directeur de Cogedim LR, basé à Montpellier. Tout d'abord, la qualité des espaces publics, rénovés récemment. C'est un vrai atout pour vendre ce territoire auprès de nos clients. Ensuite, la richesse de la vie culturelle : arènes, Pont du Gard, Musée de la Romanité, feria, concerts d'été... Enfin, de très bonnes liaisons, avec l'autoroute, le TGV et l'aéroport. » AQUIPIERRE MÉDITERRANÉE va réaliser deux opérations en réhabilitation en secteur sauvegardé de Nîmes. Ces investissements se basent sur plusieurs atouts identifiés dans la préfecture gardoise : « Forte identité patrimoniale de l'hypercentre, très bonne capitalisation de la ville sur son patrimoine, cheminement piéton agréable, représentation à la fois des enseignes nationales, plus nombreuses à Nîmes qu'à Montpellier, et des boutiques locales... »

RENTABILITÉ AU RENDEZ-VOUS

« Le Gard est un secteur demandé, nettement moins cher au m² que la métropole de Montpellier, analyse Jean-Vincent Amisse (Icade Promotion). La zone est attractive, même pour les investisseurs : Nîmes est en zone B1, la rentabilité est au rendez-vous et les prix accessibles. Les fonciers restent complexes, entre les recours et les permis de construire à décrocher. Donc, on ne se cantonne pas à un secteur bien précis. Mais une fois qu'une opération est lancée, nous n'avons aucune difficulté à la commercialiser. » Antoine Cotillon, directeur général de la SAT et de la SPL Agate, souligne « des prix de foncier plus

bas », et un mode d'aménagement « plus simple, moins dirigiste qu'à Montpellier ». Sans citer la Serm-SA3M, il déclare : « Nous estimons que les promoteurs connaissent le marché. Nous ne leur imposons pas de prix de sortie, ni de typologie ». Autre tendance porteuse, « il y a peu de recours. Les projets sortent donc plus vite », confie-t-il lors du Lab Immo de Midi Libre, le 9 octobre au Musée de la Romanité à Nîmes.

ENCORE UN « PETIT MARCHÉ »

Les promoteurs nîmois sentent arriver cette concurrence nouvelle. « On rencontre des vendeurs de terrain qui nous disent avoir été démarchés par des promoteurs montpelliérains. C'est nouveau, je l'entends depuis environ six mois », confie Karen Winkler (Habitec). La société est même sollicitée directement par des promoteurs « sur des fonciers que l'on a ! », s'étonne-t-elle. Tout en relativisant, en termes de volumes. « Le Gard reste, pour les promoteurs, un petit marché. L'offre n'est pas pléthorique, et tout le monde n'y va pas. Mais ce qui sort à la vente, semble bien se vendre », résume Laurent Villaret. Cet attrait des promoteurs montpelliérains pour le Gard est-il conjoncturel, ou pérenne ? « Plutôt conjoncturel, répond Karen Winkler. Les nationaux sont déjà venus dans le passé, avant la crise de 2008, avant de repartir. Il faudra veiller à une cohérence entre les T2, T3 et T4 par rapport aux besoins du marché. » Et le marché nîmois reste complexe à appréhender, observe Fabien Penchinat (Les Villégiales). « Le foncier est peut-être moins élevé qu'à Montpellier, mais les fouilles archéologiques, ici, c'est un peu la roulette !, sourit-il. La connaissance des documents d'urbanisme actuels ne suffit pas. Il faut aussi connaître la carte de la ville romaine. Rappelons qu'en cas de fouilles archéologiques, elles sont à la charge des promoteurs. Et cela peut vite se chiffrer en centaines de milliers d'euros. » Avant d'ajouter une autre spécificité de la Rome française : « Les prix peuvent varier de 1.000 €/m² d'une rue à l'autre. Les quartiers sont très marqués, cela peut se jouer à 200 mètres. »

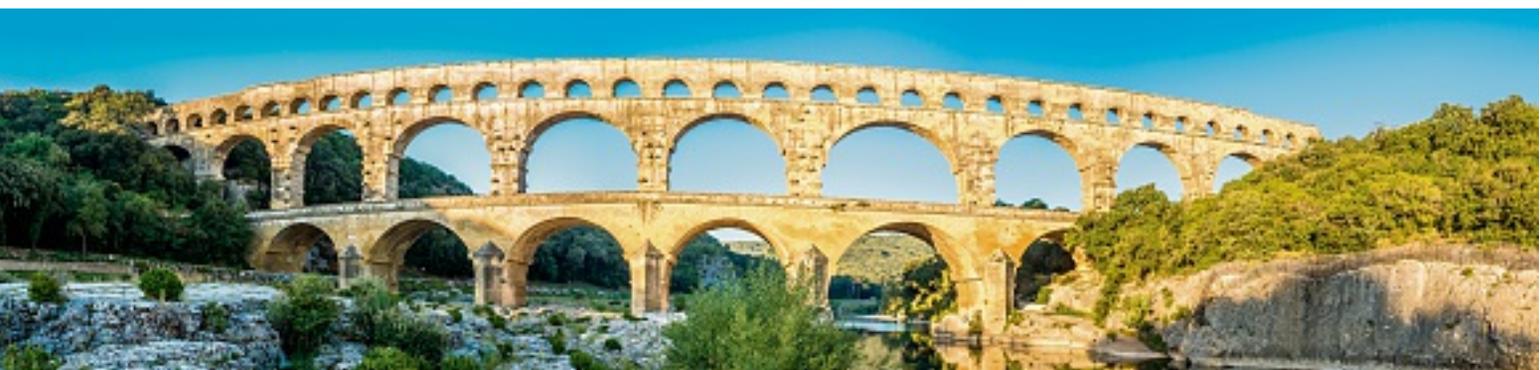
PAS DE LOGEMENTS À MAGNA PORTA ?

Une énigme soulevée par plusieurs opérateurs : pourquoi le nouveau quartier Magna Porta, à proximité de la nouvelle gare TGV Nîmes Pont-du-



Gard, ne prévoit-il pas de logements neufs ? « Au XXI^e siècle, je ne comprends pas qu'un nouvel aménagement urbain, de plusieurs dizaines d'hectares, n'inclue pas de logements, conteste Fabien Penchinat. Antoine Cotillon, DG de la SAT et de la SPL Agate, partage mon analyse. Il laisse la porte ouverte à une évolution du

projet (initialement porté par Yvan Lachaud, ex-président de Nîmes Métropole, NDLR). Les choses peuvent encore évoluer. » Avis partagé par Karen Winkler : « Magna Porta est créée de toutes pièces, avec beaucoup de transport et d'intermodalité. Ne pas y développer des logements, c'est dommage. »





Quelques constructeurs membres du Pole Habitat FFB qui construisent dans le Gard



NIMAZUR
Constructeur depuis 1968

Depuis 40 ans maintenant, NIMAZUR vous accompagne dans votre projet de construction dans toute la région avec à son actif plus de 2000 maisons conçues et construites. Quel que soit sa dimension, son emplacement votre projet bénéficiera d'une conception entièrement « sur-mesure » et d'un style bien choisi réalisé par un architecte DPLG.

Pour que votre futur "chez vous" réponde à toutes vos envies, NIMAZUR avec ses équipes travaillera sur la fonctionnalité des espaces, la fluidité des lignes, jouera sur les limites intérieur/extérieur pour favoriser la luminosité et les volumes sans négliger les proportions. La qualité de nos constructions est notre marque de fabrique, nous sélectionnons les meilleurs artisans pour qu'ils répondent au niveau d'exigence qui a fait notre renommée. Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux de construction afin de respecter au mieux l'environnement tout en s'appuyant sur les dernières technologies. Choisir NIMAZUR c'est la garantie de réussir votre projet de construction.

1696, Boulevard Salvador Allende 30 000 NIMES
04.66.29.83.83
www.nimazur.fr
contact@nimazur.fr



CR
MAISONS
CLAUDE RIZZON

Maisons Claude Rizzon construit depuis 60 ans des maisons de qualité, modernes et contemporaines.

Maisons Claude Rizzon est un acteur de la qualité environnementale et souhaite prendre sa part de responsabilité.

Pour cela, nous avons décidé d'exclure de nos chantiers des matériaux issus de la pétrochimie. Nous souhaitons de prendre de l'avance en favorisant l'emploi de matériaux bio sourcés, sans traitement chimique. Le bois a ainsi remplacé sur nos chantiers la fibre de verre ou le polystyrène.

Votre maison sera biosourcée mais aussi connectée et dépassera les exigences thermiques réglementaires.

Secteurs Montpellier et Nîmes
www.maisonsclauderizzon.fr
mcrm-nimes@rizzon.com
04 67 87 29 29



AMI
BOIS
Construire en bois pour longtemps

Depuis 2005, Ami bois est le spécialiste de la construction ossature bois abordable et écologique dans toute la France.

Notre agence de Montpellier intervient principalement sur les départements du Gard, de l'Hérault et du Vaucluse.

Notre équipe s'applique à répondre de façon novatrice aux défis environnementaux dans le but de toujours faire évoluer le marché de l'habitat et anticiper les besoins et modes de vie de nos clients dans leur futur lieu de vie. Nous établissons avec vous le cahier des charges de votre projet (architecture, matériaux, isolation, performance énergétique, conception bioclimatique, Maison passive...).

Venez nous rencontrer pour que nous puissions vous épauler dans la réalisation de votre maison dès la recherche du terrain et des solutions de financement. En collaboration avec notre architecte, Béatrice, Aude et José concevrons avec vous une maison sur mesure et à votre image.

Domaine de Soriech- Lattes -
04 67 99 02 02
www.ami-bois.fr



Les Toits de France, constructeur de maisons individuelles (CCMI), est une entreprise qui se démarque par sa dimension à taille humaine, ses valeurs familiales, et son implication pour ce métier exercé avec passion depuis 37 ans (1983).

Avec plus d'un millier de réalisations dans le Gard et l'Hérault, elle a prouvé son expertise dans les villas sur-mesure, de qualité et économes en énergie.

Depuis sa création, notre entreprise, est en perpétuelle recherche pour une amélioration constante du confort de vie de nos clients : performance en isolation thermique et acoustique, utilisation des espaces, transparence des pièces à vivre vers l'extérieur, optimisation du projet unique de chaque client par rapport à son terrain et son budget. C'est pourquoi nos conseillers proposent aussi la construction de villas respectant les enjeux de la RE 2020, de maisons positives ou bien de maisons passives.

Les Toits de France exerce également son expertise dans la rénovation de villas et a été médaillé au Challenge national de l'Habitat Innovant de la LCA FFB en 2017 dans la catégorie « Réalisations remarquables : Rénovation », pour la rénovation et l'extension d'un mazel familial à Nîmes

Si vous aimez les ambiances chaleureuses, que vous souhaitez être entendu, accompagné dans votre projet et avoir une entreprise, qui même de longues années plus tard, sera à vos côtés, venez nous rencontrer dans notre agence, un seul numéro le 04 66 76 00 64.

20 rue Maurice Monti 30 000 NIMES
04 66 76 00 64.
www.les-toits-de-france.fr



Constructeur de maisons individuelles depuis 1988, les Maisons Serge Olivier mettent toute leur expérience et leur expertise au service de ses clients. Depuis plus de 30 ans, nous réalisons des constructions de maisons écologiques traditionnelles et contemporaines sur les secteurs de Nîmes, Montpellier et Perpignan.

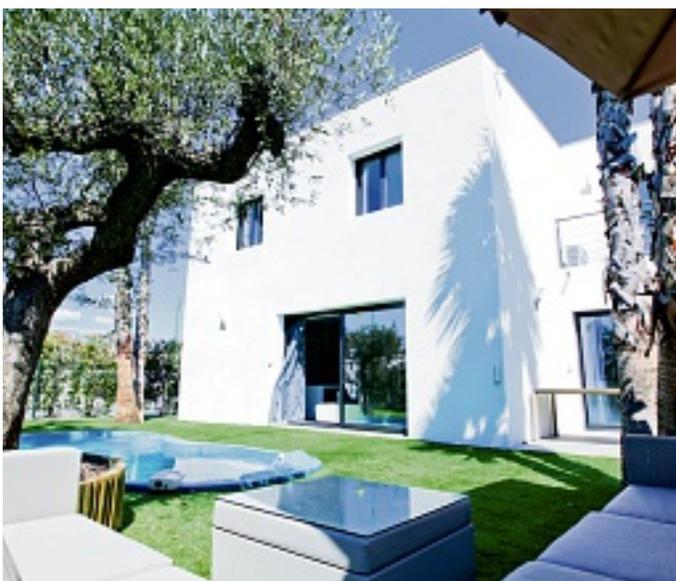
1er constructeur de maisons à avoir réalisé sa maison à énergie positive dans le Sud de la France en 2013, Maisons Serge Olivier est à la pointe dans la réalisation de maisons basses consommations avec, notamment, l'utilisation de l'énergie solaire (voir nos médailles sur notre site).

Nous affirmons que le soleil n'envoie jamais de facture !

Toute notre équipe vous accompagne dans chaque étape de votre projet de construction de votre maison très basse consommation, dans un souci de respecter votre budget et vos besoins.

Nos maisons bénéficient de nombreuses garanties liées au contrat de construction. Nous proposons également à nos clients des terrains à bâtir avec nos partenaires fonciers ainsi que des solutions de financements adaptés.

Agence de l'Hérault : C. Cial les portes du soleil, Route de St Georges d'Orques,
34990 JUVIGNAC
04 34 43 68 11
Agence du Gard : Villa témoin, 409 rue Maurice Fayet,
30000 NIMES
04 66 29 29 73
www.maisons-serge-olivier.fr



Fondé par Céline et Johnny GUITARD, le GROUPE IMMO SELECTION est un expert en construction de maison individuelle mais aussi en aménagement.

« J'ai démarré comme maçon et aujourd'hui je suis heureux de réaliser des maisons sur terrain diffus ou des projets d'aménagement complets. Cela permet qu'un lotissement soit plus harmonieux, entièrement terminé par nos soins, et que nos clients sachent ce qu'il va y avoir à côté de leur terrain. » explique Johnny Guitard.

Le GROUPE IMMO SELECTION favorise des artisans occitans et utilise des matériaux de qualité.

C'est un Groupe familial, avec une disponibilité permanente du début à la fin, du plus petit au plus grand projet.

Les clients sont accompagnés jusque dans le choix de leur cuisine par exemple, « Si le client le souhaite nous l'aidons à aménager les espaces, à choisir les matériaux, nos collaborateurs passent beaucoup de temps pour personnaliser la maison de nos clients et leur faire faire des économies. Nous avons compris que la construction du XXIe siècle se doit d'être facile à vivre, facile à revendre, et facile à transformer. » explique Céline Guitard.

Le GROUPE IMMO SELECTION c'est un gage de sécurité grâce au Contrat de Construction de Maison Individuelle et aux garanties financières, Dommage ouvrage notamment que celui-ci inclut.

Groupe IMMO SELECTION
Tel : 04 67 52 16 85
Mail : contact@groupeis.fr





Céline Guitard, vice-présidente de la CCI 30, et Robert Criado, président départemental de LCA-FFB (Les Constructeurs Aménageurs de la Fédération Française du Bâtiment), détaillent l'attractivité du marché gardois, et les tendances à l'œuvre.

Maisons individuelles : les atouts du Gard

D O M A I N E

HERACLÈS

VERGÈZE CENTRE-VILLE | ENTRE NÎMES ET MONTPELLIER



VENEZ DÉCOUVRIR NOTRE APPARTEMENT DÉCORÉ !

À deux pas du centre-ville et des commerces, Domaine Héraclès est une résidence à taille humaine organisée autour d'un mail piétonnier et paysager.

Elle vous propose des logements confortables aux volumes généreux : appartements 2 et 3 pièces, ou encore T4-duplex pensés comme des villas. Tous les logements disposent de deux stationnements privatifs.

Vous bénéficiez également de jardins et belles terrasses, pour profiter pleinement des extérieurs en toute quiétude. Une résidence idéale pour y habiter ou réaliser un investissement de qualité !

RETROUVEZ-NOUS À L'ESPACE DÉCOUVERTE : 437 AVENUE EMILE JAMAIS - VERGÈZE

VPL
promotion

06 87 74 39 34
vplpromotion.com

ANGELOTTI
GROUPE IMMOBILIER

04 67 221 222
angelotti.fr

Le moment d'acheter des terrains à bâtir, dans un département attractif et moins cher que l'Hérault. C'est l'analyse de Robert Criado, qui évoque « des taux encore bas, du foncier accessible et la prolongation du prêt à taux zéro ».

Céline Guitard confirme, observant « une demande accrue de la part d'Héraultais travaillant à proximité du Gard, par exemple à Mauguio, Lunel ou Bail-largues ». Pour ce type de clientèle, le différentiel de budget pour un projet de construction de maison individuelle oscille entre 100 000 et 150 000 €, en faveur du Gard. « Pour une maison de 100 m², sur un terrain de 400 m², il faut compter, en moyenne, un budget compris entre 350 000 et 400 000 € dans l'Hérault. Dans le Gard, c'est plutôt entre 250 000 et 300 000 €, détaille la gérante d'Immo Sélection et la présidente du LCA-FFB 34. Bien sûr, les écarts peuvent être encore plus importants, par exemple si vous comparez entre Lattes, dans l'Hérault, où les prix sont élevés, et Aimargues, dans le Gard, plus accessible. »

CLIENTÈLE FAMILIALE

Les clients-typés pour le Gard : des familles, avec des parents âgés entre 25 et 45 ans, et des enfants scolarisés. « Cette tranche d'âge apprécie de disposer d'un terrain. Or, pour avoir une parcelle de 400 m² dans l'Hérault, ça devient difficile. Le prix de foncier peut peser jusqu'à 65 % du prix de revient d'un projet de maison individuelle dans l'Hérault ! », souligne Robert

Criado. Or, l'épidémie de Covid-19 a accéléré un désir d'espace et d'extérieur.

Par ailleurs, « le Gard se défend en termes de communication, en mettant bien avant son patrimoine exceptionnel, ajoute-t-il. L'offre de scolarisation, les infrastructures et les réseaux de transport en commun se sont mis à niveau. »

Autre explication, celle-là technique, à cet engouement pour le Gard : le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) de la métropole de Montpellier n'est pas encore sur les rails, ce qui bloque l'offre dans la capitale languedocienne.

UNE PLURALITÉ D'OFFRES

Le Gard présente des offres très diversifiées. « Des clients vont privilégier le secteur d'Uzès, pour son côté sauvage, ses vieilles pierres, explique Céline Guitard. D'autres, résidant dans l'Hérault, construisent leur maison individuelle à Aimargues ou Vauvert, facilement accessibles par l'autoroute. Nîmes attire beaucoup, la ville ayant su allier la modernité et son patrimoine romain exceptionnel. » D'où le développement de lotissements en première couronne de la capitale gardoise.

DOMOTIQUE ET ÉCOCONSTRUCTION

Pour leur habitat individuel, les ménages recherchent des solutions de domotique simples : éclairage réglable depuis le smartphone, pilotage du

chauffage ou des alarmes à distance, caméras... « On reste sur des choses basiques, qui peuvent être gérées ponctuellement, précise Céline Guitard. Les acquéreurs ne consacrent pas un budget dédié à la domotique au démarrage de la construction. En revanche, ils y pensent, et nous demandent de l'anticiper. »

Autre attente, une sensibilisation de plus en plus forte à l'écoconstruction. Ce qui passe par l'utilisation de matériaux renouvelés et de proximité, de panneaux solaires... « On n'est pas encore sur des maisons autonomes d'un point de vue énergétique, mais les clients sont de plus en plus soucieux de la consommation électrique, ou de l'impact qu'une construction peut générer en termes de déchets. » La tendance est incarnée « par une minorité, mais c'est une minorité grandissante », nuance-t-elle. Avec une conviction, renforcée par la RE 2020* : « La maison individuelle peut être écologique ! »

* Réglementation qui régira les performances environnementales des bâtiments neufs à partir de l'été 2021.



LE CONTRAT DE CONSTRUCTEUR DEVENU INDISPENSABLE

La crise économique met en difficulté de nombreux artisans et maîtres d'œuvre. « Dans ce contexte, il faut d'autant plus passer par un contrat de construction de maison individuelle (CCMI), qui apporte une assurance au particulier grâce à des garanties financières, insiste Céline Guitard. Le CCMI engage le constructeur envers le client, avec un prix global pour toute la prestation souhaitée. »

NÎMES - JEAN JAURÈS
RUE DE LA PAIX

L'Empreinte Jaurès



VOTRE NOUVEL APPARTEMENT ?

Depuis 1958
Gesimco
PROMOTION

04 66 67 63 72

67, avenue Jean Jaurès 30900 NÎMES

www.gesimco-promotion.com



Défiscalisation dans le Gard : l'attractivité en chiffres



L'ŒIL D'ADÉQUATION

DES PRIX BIEN INFÉRIEURS À CEUX DE MONTPELLIER

« Le marché de Nîmes offre aux investisseurs Pinel des enveloppes de prix inférieures à celles des marchés métropolitains montpelliérain, toulousain ou marseillais : 160.000 € parking inclus en moyenne pour un T2 neuf à Nîmes, contre 195.000 € à Montpellier », souligne Simon Chapuy, directeur d'Adéquation à Montpellier.

Les investisseurs cherchent les secteurs centraux ou proches des facultés. « Ils s'orientent là où l'offre commerciale est disponible. En effet, le marché de la promotion immobilière Nîmois est en situation de sous-offre. »

Le marché d'Uzès intéresse aussi les investisseurs, dans de moindres proportions (13% des ventes dans le neuf en 2019, aucune en 2020), « plutôt selon une logique plutôt patrimoniale que pour défiscaliser ».

5,8 % À 8,9 % DE RENTABILITÉ BRUTE MOYENNE POUR UN INVESTISSEMENT DANS L'ANCIEN, CE QUI PLACE NÎMES DANS LE TOP 10 NATIONAL DES VILLES LES PLUS RENTABLES POUR INVESTIR DANS L'IMMOBILIER, SELON LE BAROMÈTRE SELOGER.COM (RENTÉE 2020). LES STUDIOS APPORTENT LA MEILLEURE RENTABILITÉ.

3,5 À 4 % DE RENTABILITÉ BRUTE DANS LE NEUF À NÎMES POUR UN T2, CONTRE 3 À 3,5 % À MONTPELLIER. SOURCE : ADÉQUATION

UN MARCHÉ QUI PROGRESSE

Entre 2018 et 2019, la région de Nîmes connaît une augmentation de 12 % du nombre de logements neufs vendus (de 566 à 636).

> alors que tous les autres marchés secondaires régionaux baissent :
- 19 % pour Perpignan, - 34 % pour Sète, - 75 % pour Béziers et - 44 % pour Narbonne.

Source : Adéquation

... MAIS ENCORE ÉTROIT

Le marché nîmois pèse 13,25 % du nombre de ventes en Occitanie Est en 2019.

Le marché montpelliérain pèse 54,7 % du nombre de ventes en Occitanie Est en 2019.

Source : Adéquation

PRÈS DE 1 000 €/M2 D'ÉCART ENTRE NÎMES ET MONTPELLIER

Prix moyens à Nîmes : **3.780 €/m²**

Prix moyen à Montpellier : **4 600 €/m²**

Source : Adéquation



41 PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS LE GARD RECENSÉS PAR ADÉQUATION (LIVRAISONS EN 2020 ET 2022)

PART PRISE PAR LES INVESTISSEURS DANS LES VENTES NETTES TOTALES

Au cours du 1er semestre 2020

GARD : 75 % (71 % au 1er semestre 2019)

NÎMES MÉTROPOLE : 85 % (81 % au 1er semestre 2019)

LES PRIX DANS LE NEUF

- Région de Nîmes (95 % des ventes) : **3 400 €/m²**

- Région d'Alès : **3 250 €/m²**

BAISSE DE L'ACTIVITÉ AU PREMIER SEMESTRE

GARD

Nombre investisseurs : - 36% par rapport au 1er semestre 2020

Nombre propriétaire occupants : - 49 % par rapport au 1er semestre 2020

NÎMES MÉTROPOLE

Nombre investisseurs = - 26% par rapport au 1er semestre 2020

Nombre propriétaire occupants = - 419 % par rapport au 1er semestre 2020



NOUVEAUX TERRAINS À BÂTIR

NÎMES - CASTANET / VACQUEROLLES

*Au cœur de la garrigue,
à quelques minutes du centre ville,
votre nouveau lieu de vie !*



 le petit
vedelin
Vivez nature !

BAMA

créateur d'espaces de vie

04 66 68 75 10

Depuis 1958
Gesimco

PROMOTION

04 66 67 63 72

Interview croisée : Julien Plantier et Vincent Delorme

Quelle est leur vision de l'immobilier sur leurs territoires respectifs ? Interview croisée de Julien Plantier, 1^{er} adjoint au maire de Nîmes, délégué à l'urbanisme, et président de la SAT et de la SPL Agate, et de Vincent Delorme, nouveau directeur général de Territoire 30 (Segard et SPL 30).



Julien PLANTIER



Vincent DELORME

Quels enjeux immobiliers spécifiques identifiez-vous sur vos territoires respectifs ?

JP. : Les contraintes du territoire, par rapport au risque hydraulique et aux compensatoires environnementaux constituent les principaux enjeux. Nous réfléchissons à de nouvelles emprises foncières, pour permettre au marché immobilier d'être plus fluide, et pour éviter une hausse des prix du foncier, et donc du logement.

VD. : Le recyclage de friches est un enjeu-clé pour nous. Comment appréhender ce chantier complexe ? Il y a beaucoup de doctrine, mais très peu d'outils opérationnels, et des surcoûts... Nous lançons des expérimentations, comme sur l'ancien Ehpad de Saint-Ambroix, ou le champ de tir de Pont-Saint-Esprit, pour le transformer en logements. Des besoins de proximité et d'espaces extérieurs s'expriment. Cela induit pour nous de concevoir les îlots différemment. Le lotissement basique n'est plus la seule réponse. Attention, aussi, à ne pas déconnecter les prix de vente des capa-

cités du marché : tous les professionnels courent sur les mêmes fonciers... Enfin, l'intégration de la mobilité en milieu périurbain me semble essentielle. C'est un vrai enjeu de l'immobilier. Dans le Gard, cinq pôles d'échange multimodaux sont à l'étude : Grau-du-Roi, Aigues-Mortes, Beaucaire, Bagnols-sur-Cèze et Pont-Saint-Esprit.

Quelles actions nouvelles illustrent le mieux les projets ?

VD. : L'écoquartier Méditerranée au Grau-du-Roi. L'îlot test de 120 logements démarre. Il y a aussi la Zac Sud Canal à Beaucaire (450 logements sur dix ans), une opération de restructuration urbaine, avec une densité de 100 logements à l'hectare. C'est un vrai défi, car le marché du collectif libre à Beaucaire est peu présent, et n'est pas une destination naturelle des promoteurs. Pitch va créer une résidence seniors en entrée de quartier. Citons aussi l'écoquartier de Rousson. En cours d'étude, il englobe un groupe scolaire (12,5 M€, 20 classes, un auditorium,...) et une maison médicale.

JP. : La rénovation urbaine sur les quartiers est et ouest, avec une restructuration des espaces publics et une réflexion sur une mixité d'habitat dans ces secteurs. Par ailleurs, le projet du Mas Lombard, avec la création d'un nouvel écoquartier de 1.200 logements. Enfin, le projet du Marché Gare, une entrée de ville à redéfinir, en développant l'activité agroalimentaire, tout en créant une offre tertiaire et pourquoi pas envisager l'implantation d'un tiers-lieux.

Quels atouts spécifiques identifiez-vous ?

JP. : Des prix encore raisonnables, à 3.300 € / m² dans le neuf ; Une ville à taille humaine ; Notre capacité à proposer un parcours résidentiel aux Nîmois, à leur proposer de l'accession, de la rénovation..., pour être en adéquation avec leurs attentes. Nous sommes sur un périmètre certes contraint, mais des solutions sont à coconstruire, avec les promoteurs, les aménageurs privés et les opérateurs de logements sociaux. Nous pourrions envisager avec eux, sur des périmètres

précis, des types d'habitat et des typologies de biens.

VD. : La création d'emplois reste dynamique, malgré un taux de chômage élevé. Le Gard est attractif, alors que tant d'autres départements français se trouvent en déclin. Le département dispose aussi d'un bon réseau d'équipements et de services.

Quels secteurs sont prisés, et d'avenir, selon vous ?

VD. : Le littoral est très convoité. On a beaucoup de demandes de rendez-vous de promoteurs ! Notons aussi un attrait pour le Gard rhodanien et le secteur Uzège/Pont du Gard.

JP. : Nous travaillons à une densité de l'habitat le long des lignes de transport en commun en site propre (T1 et T2). La 2e phase de Hoche Université offrira aussi de belles opportunités, et le projet NPNRU introduira de la mixité dans les quartiers Politique de la Ville.

CHAPUS & DUARTE

TP-CARRIÈRE-ENROCHEMENT-DÉBOISEMENT-TRAVAUX AGRICOLES

Une pelle hydraulique hybride : un condensé de technologies pour respecter la nature !

Chapus & Duarte, une entreprise de Saint-Paulet-de-Caisson, entreprise de Travaux Publics s'est toujours préoccupée d'être en parfait accord avec les caractéristiques techniques des engins utilisés et l'équilibre qu'il y a entre le devoir de respecter la nature, de participer à son équilibre, simplement en assurant une surveillance de tous les instants. Notons que les domaines où l'entreprise intervient sont toujours en relation directe avec la nature et donc l'écologie qui protège ces lieux, que ce soit dans la gestion de carrière, l'enrochement, le déboisement ou les travaux agricoles. L'entreprise Chapus & Duarte travaille dans la nature. Cet équilibre impacte sur les responsabilités de ce professionnel



qui chaque jour frôle et défie un délicat équilibre.

Apporter des solutions propres est un gage de responsabilité et, que ce soit le bruit occasionné lors des travaux, les éventuelles pollutions liées, par exemple, aux exploitations de carrière mais encore bien d'autres

n'apparaît pas des plus aisées ! Fabrice Duarte a résolu l'un des aspects les plus démoralisants en acquérant une nouvelle machine, une pelle hydraulique Hybride Komatsu HB 215 LC !

Cette nouvelle acquisition permettra à l'avenir d'apporter des solutions supérieures techniquement aux autres engins. Grâce à sa technologie Hybride, cette pelle, d'une grande fiabilité permet d'économiser le gasoil. L'énergie régénérée issue du régénérateur-moteur de rotation électrique autorise ces économies et donc par voie de conséquence diminue également la pollution-moteur. Un excellent point !

Cela a pour conséquence de diminuer la pollution sonore permettant ainsi de pouvoir intervenir dans des situations telles le milieu urbain ou tout

autre espace demandant des précautions sonores. Imaginez les progrès conséquents obtenus avec un investissement important, certes, mais qui donne une image valorisante de ce professionnel impacté par le respect de la nature. Une solution qu'a su trouver l'entreprise qui adopte une attitude responsable et participe à la protection écologique.

Un nouveau boteur ou bulldozer à également été acquis, le Komatsu D65-PXi. Cet engin est équipé d'un guidage par satellite d'où une efficacité fortement améliorée. Le terrassement est ainsi entièrement automatisé du début à la fin du chantier. Les commandes de la lame s'adaptent pour réaliser des opérations de nivellement d'une très grande précision. Le bulldozer est également équipé d'un ripper afin de pouvoir réaliser tous travaux de ripage. Le système intègre un procédé mesurant la consommation de gasoil pour prévenir et planifier les livraisons de gasoil.

Ce système permet ainsi de calculer rapidement le coût d'un chantier avec précision, une transparence qui profite aux clients. Une sécurité et un comportement professionnel respectueux.

Les deux engins acquis récemment par l'entreprise Chapus & Duarte ont été subventionnés par la région Occitanie.

Chapus & Duarte
245 RD 23
30130 St-Paulet-de-Caisson
Tél. 04 66 39 44 07



Credits rédactionnels : JD CASTELLANE.

CHAPUS et DUARTE

Pour vos
travaux de terrassement
et pour embellir vos extérieurs...

» Nous sommes là ! «



»»»»» DEVIS GRATUIT



- » Aménagement de vos cours, allées, chemins d'accès
- » Création de murs et escaliers en enrochement / gabions
- » Terrassement pour construction
- » Création de branchées pour réseaux
- » Créations de fondations (villas, murs de clôture, etc...)
- » Terrassement pour piscine
- » Création de système d'assainissement
- » Arrachage arbres et haies
- » Nivellement de terre
- » Vente et Livraison d'agrégats



245, RD 23 • 30130 SAINT-PAULET-DE-CAISSON
04 66 39 44 07 • secretariat@chapusetduarte.fr

Notre dépôt est ouvert du lundi au vendredi de 7h à 12h et de 13h30 à 17h

POUR MON PROJET IMMOBILIER LES VRAIS EXPERTS SONT ICI



**PRÊT
IMMO**

**LE PROJET DE MA VIE
C'EST ICI ET PAS AILLEURS**

Sous réserve d'acceptation de votre dossier de prêt immobilier par votre Caisse régionale, prêteur. Vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel du Languedoc, société coopérative à capital et personnel variables agréée en tant qu'établissement de crédit. Siège social : avenue de Montpelliéret, Maurin 34977 Lattes cedex. 492 826 417 RCS Montpellier. Société de courtage d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 025 828.

Création  - Crédit photo : R. Sprang - Ref : 202010-01

