

# « Cela nous aurait coûté plus cher »

**BASSUSSARRY** Le couple Placette a préféré investir dans le neuf plutôt que dans l'ancien, estimant avoir fait des économies en faisant ce choix. Récit d'un parcours dense pour obtenir la maison de ses rêves

**LOGEMENT** Comment se loger au Pays basque ? Cette semaine, « Sud Ouest » vous propose un état des lieux des offres et des bons plans pour trouver la meilleure affaire en fonction des budgets. Demain : logements alternatifs : des idées d'habitat pas cher.

PIERRE SABATHIÉ  
p.sabathie@sudouest.fr

Neuf ou ancien ? La famille Placette a mûrement réfléchi à cette alternative. « Effectivement, la restauration d'une maison existante nous tentait, confie Pascal. On avait pensé chercher une maison ancienne et y apporter le confort d'aujourd'hui. » Mais en prenant la calculatrice, le couple a rapidement changé d'avis. « À condition de trouver une maison assez récente, on a fait le calcul : entre l'achat, l'apport de nouveaux produits, l'isolation et les frais de notaire, cela nous aurait coûté plus cher que d'acheter un terrain et de construire dessus, ajoute Pascal. Et même en faisant des travaux, on ne pourrait pas bénéficier des performances énergétiques d'une maison neuve. »

Le couple habite un appartement à Anglet et souhaite élargir son horizon vers une maison individuelle, avec un jardin et un peu de terrain. « On habite un très chouette appartement, mais avec les taux d'intérêt d'aujourd'hui, on s'est dit que c'était le moment d'investir. On voulait rester à Anglet ou

à côté, on a commencé à regarder ». C'était il y a un an et demi. Le couple Placette parcourt les agences et les offres du Bon coin sur Internet en quête d'un terrain correspondant à ses désirs. Une gageure sur un territoire attractif où le foncier se fait rare et le prix forcément plus élevé que dans la Creuse. « Un projet de construction, c'est un rêve, précise Pascal. Il faut être curieux, prendre un maximum d'informations et explorer tous les réseaux de recherche pour se faire une meilleure idée du marché. On a vu une vingtaine de terrains. Sur le BAB (Bayonne, Anglet, Biarritz), à Ahetze, à Tarnos, à Bassussarry, à Arcangues, etc. On cherchait un terrain plat exposé plein sud. »

« **Savoir ce que l'on veut** » Un marathon où parfois « les visites ne duraient que cinq minutes » pour se rendre compte que « cela ne correspondait pas à nos envies. Quand on cherche un terrain, il faut savoir exactement ce que l'on veut, et par conséquent ce que l'on ne veut pas. Il ne faut pas hésiter à mettre son projet écrit noir sur blanc, ne pas se laisser influencer, car on se rend compte que parfois dans une offre, la seule chose qui paraît intéressante, c'est le prix. »

Facile à dire, mais la patience a ses vertus. Le couple Placette a fini par trouver son jardin d'Eden, sur 680 m<sup>2</sup> exposé plein sud à Bassussarry. Un coup de cœur qui réunit

la majorité des critères que les deux époux s'étaient fixés. « Pour nous, il est très bien situé. On préfère avoir un petit terrain proche des commodités qu'un plus grand plus éloigné de nos centres d'intérêts. Bassussarry est près de Biarritz, de Bayonne, de l'autoroute, c'est parfait. » Un terrain que les Anglois n'ont trouvé ni dans une agence, ni sur Internet, mais en échangeant avec le promoteur d'Aedifim, rencontré par hasard lors du Salon de l'habitat à Biarritz. « Mais finalement, l'achat du terrain, une fois le prêt de la banque accepté, c'est le plus simple », note Pascal.

**Maître d'œuvre** Après le tour des terrains, vient le casting des architectes et des constructeurs. « On s'est d'abord demandé si l'on devait faire appel à un architecte, à un constructeur ou si l'on se débrouillait tout seul. Un choix pas simple et qui dépend aussi de son budget. » Le couple Placette part consulter le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et se met à dessiner la maison de ses rêves sur papier. « On a profité de l'expérience des autres qui ont vécu les mêmes projets. On a rencontré trois constructeurs différents. Chacun nous a donné l'impression qu'il ne nous écoutait pas et qu'il voulait bâtir la maison qu'il avait en tête. On a abandonné la piste constructeur. On s'est appuyé sur un architecte, et j'ai pris la décision d'être maître d'œuvre et de rencontrer tous les corps de métier. Un choix financier et humain. »

Pascal est commercial. Il a l'habitude de négocier et de batailler avec ses interlocuteurs. Un atout pour élaborer les bons plans avec



Fin juin, le couple Placette déménagera dans la maison qui correspond à ses désirs, en cours de construction, à Bassussarry. PHOTO EMILIE DROUINAUD

tous les artisans. « Ils sont tous du coin. C'est beaucoup de travail en amont, mais j'ai économisé entre

15 et 20 % du coût par rapport à un constructeur maître d'œuvre », estime-t-il. Avec tous les éléments de confort qu'il souhaitait, piscine comprise. Au total, l'investissement se situe autour des 500 000 euros, dans la fourchette de prix que le couple s'était fixé. « Dans l'ancien, pour ce budget, je n'aurais jamais eu ça. Le neuf, c'est quand même

une valeur ajoutée. » Le couple anglois prévoit de s'y installer fin juin.

**► SUR sudouest.fr**  
Réagissez et donnez vos bons plans pour se loger au Pays basque.



Pour Pascal Thibaut, « l'appartement en centre urbain redevient un choix de logement ». PHOTO ARCHIVES JEAN-DANIEL CHOPIN

## Le confort du neuf face au

**L'ŒIL DE L'EXPERT** Vaut-il mieux acheter un logement neuf ou ancien ? Pascal Thibaut, vice-président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers, dresse les avantages et les inconvénients de ces biens

« **Sud Ouest** » Comment se porte le marché au Pays basque aujourd'hui ?

**Pascal Thibaut** Dans le neuf, à la fin de l'année 2016, on enregistrait une forte augmentation des offres commerciales, mais moins forte que les ventes, d'où un stock qui n'a jamais été aussi bas. Les ventes de biens immobiliers se sont accentuées de 31 % pendant que l'offre augmentait de 21 %. Cette offre est plus abondante en périphérie, dans le sud des Landes, Bayonne-nord ou sur le secteur d'Ustaritz à des tarifs autour de 3 000 euros le m<sup>2</sup>. Et nous enregistrons un premier trimestre 2017 record en termes de propositions d'accession à la propriété.

Quel est l'avantage d'acheter un bien neuf ?

Il y a plusieurs avantages. Le confort général en termes de luminosité, de balcon ou de terrasse, d'isolation thermique et phonique, le stationnement, les garanties, et pour les investisseurs, c'est intéressant pour la défiscalisation. Les frais de notaire sont réduits. Le principal inconvénient est le prix minimum de ces biens qui doivent répondre à des normes et qui ne sont pas compressibles. Ce prix minimum peut paraître élevé par rapport à l'ancien.

Vaut-il mieux acheter dans l'ancien ? Dans le marché de l'ancien, l'offre et la demande font le prix. Avec un

budget de 200 000 euros pour un T3 par exemple, dans le neuf, on ne trouve pas grand chose aujourd'hui. Dans l'ancien, il y a de l'offre, mais la qualité n'est pas certaine, il faudra certainement faire des travaux, et au final, ce sera le même prix que le neuf. Mais ces choix sont souvent dictés par le budget. Si on n'a pas le budget pour un bien neuf, on peut le réunir pour de l'ancien, quitte à décaler les travaux dans le temps. On choisit aussi l'ancien pour le charme, le cachet d'un logement et il y a généralement plus de choix dans l'ancien que dans le neuf.

À observer les programmes, on a l'impression de ne voir que des im-

## meubles. Le charme de l'ancien

meubles. Peut-on encore faire construire une maison individuelle ? Aujourd'hui, il existe une tendance légale à la densification. La loi contraint les plans locaux d'urbanisme. Après, les élus continuent de tout faire pour répondre à la demande de lotissements. Aujourd'hui, à Anglet, où il reste encore du foncier, il faut compter 500 000 ou 600 000 euros pour acheter un terrain de 500 m<sup>2</sup> et faire construire une maison de 120 m<sup>2</sup>. On peut trouver une maison à vendre à proximité pour 450 000 euros. En périphérie du BAB (Bayonne-Anglet-Biarritz), on peut trouver des terrains un peu plus grands, un peu moins chers, autour de 200 000 euros, pour un terrain de 800 m<sup>2</sup>. En revanche, on ne trouve quasiment plus dans les programmes, de maisons jumelées.

Reste-t-il encore des terrains à bâtir ? Il y en a peu et il faut un budget conséquent pour en acquérir. Le rêve de la maison individuelle coûte cher. Et comme de plus en plus de personnes souhaitent revenir vivre dans les centres urbains pour éviter les difficultés de circulation, l'appartement redevient un choix de logement. Avant, entre la belle maison en périphérie, la voiture et le scooter pour les enfants et un appartement en ville, il n'y avait pas photo. Aujourd'hui, les entrées de ville sont saturées par le flot de véhicules, le scooter est réputé dangereux, et l'appartement en ville s'impose comme un choix de vie. En tous les cas, acheter un terrain de 2 000 m<sup>2</sup> pour faire bâtir une belle maison devient élitiste, presque inaccessible. Recueilli par P.S.



## Les chiffres de l'immobilier

	Appart neufs (T3) (Prix au m <sup>2</sup> )	Appart anciens (T3) (Prix au m <sup>2</sup> )	Maisons neuves (5 pièces)	Maisons anciennes (5 pièces)	Terrains à bâtir de 600 à 900 m <sup>2</sup>
Pyrénées-Atlantiques	3 460	2 100	209 000, 405 000 sur la côte	204 000	90 € le M <sup>2</sup>
Anglet	4 190	2 750		405 000	190 € le M <sup>2</sup>
Bayonne	3 610	2 370		413 000	
Biarritz		4 300		609 400	
Bidart		3 830			
Boucau	3 270				
Cambo-les-Bains	3 280	2 570		224 700	
Ciboure		3 820			
Hendaye	3 830	3 180		356 100	
Saint-Jean-de-Luz	5 570	4 070			
Saint-Pierre-d'Irube	3 180				
Urrugne	3 790	2 870			
Pays basque intérieur	2 810	2 210		221 200	80 € le M <sup>2</sup>
Pau	2 960	1 370	209 000	211 600	110 € le M <sup>2</sup>

Infographie

Source : Chambre départementale des notaires Pyrénées-Atlantiques

## 27 FOIRE DE MOURENX

LES ROBOTS DANS LA VILLE

8-9 AVRIL

**375m<sup>2</sup> d'animations** autour des robots

Des spectacles de rue

Entrée, animations et spectacles gratuits

**250 exposants** dans toute la ville :

- Art & déco
- Habitat & loisirs
- Terroir & gastronomie
- Et les associations locales

Restauration sur place

PROGRAMME COMPLET ET RENSEIGNEMENTS

sur [www.mourenx.fr](http://www.mourenx.fr)

sur [www.cc-lacqorthez.fr](http://www.cc-lacqorthez.fr)