

# 40

Mardi 17 janvier 2017

# SudOuest-immmo

## Le Seignanx en mouvement



D 817 à l'est, qui mettent les villes du Seignanx à quelques minutes de Bayonne. Ce réseau est complété par la D 85, construite en 2012, qui permet de relier de manière transversale l'échangeur d'Ondres à la D 817, desservant ainsi les zones d'activités, tout en contournant les bourgs des villes de Saint-Martin-de-Seignanx, d'Ondres et de Tarnos. La rénovation et l'élargissement de la route de Northon (entre la RD 26 et la RD 85), inaugurée le 9 janvier dernier, viennent s'inscrire dans ce même objectif, en offrant un accès facilité à la nouvelle zone d'activités de Souspesse à Saint-Martin-de-Seignanx tout en délestant le trafic en centre-bourg.

Ce réseau routier densifié n'est pas le seul atout du Seignanx. Les communes proposent également des équipements destinés aux familles. Ondres dispose d'une école maternelle et d'une école élémentaire, Saint-Martin-de-Seignanx d'une école maternelle, de deux élémentaires et d'un collège. Désormais cinquième ville la plus peuplée du département des Landes, Tarnos dispose d'infrastructures à cette mesure, avec quatre écoles maternelles, cinq élémentaires, un collège et un lycée professionnel, ainsi que de nombreux équipements sportifs et culturels. La ville bénéficie en outre de la présence du réseau de transports Chronoplus de l'Agglomération Côte basque-Adour. Elle est en effet irriguée par cinq lignes, dont la ligne B, l'une des quatre principales voies du réseau. Surtout, elle accueillera en 2019 la ligne 2 du Tram'bus qui reliera le centre de Tarnos au sud de Bayonne. De quoi booster l'attractivité de cette commune de plus de 12 000 habitants.

Les derniers chiffres de l'Insee ne font que confirmer une tendance déjà engagée depuis les années 2000. La population du Seignanx, et en particulier des villes de Tarnos, d'Ondres et de Saint-Martin-de-Seignanx, poursuit une croissance soutenue : entre 1,1 et 1,7 % de taux de croissance chaque année.

Une attractivité qui s'explique par des prix plus doux que sur la Côte basque, attirant une population de primo-accé-

dants et de familles à la recherche d'un logement plus grand ou moins cher que ceux proposés dans les villes de la Côte basque. Car, malgré la proximité immédiate des belles plages de sable de l'Atlantique, les transactions s'enregistrent principalement sur les résidences principales. Et concernent souvent des ménages qui travaillent dans l'agglomération bayonnaise. Selon l'Insee, 77,8 % des habitants du Seignanx travaillent dans une autre commune que celle de leur résidence. Parmi eux, 55 % travaillent

dans un autre département, très majoritairement les Pyrénées-Atlantiques.

Leurs déplacements sont facilités par les infrastructures routières de qualité dont le Seignanx est doté. En premier lieu, l'autoroute A 63, sur laquelle des travaux d'agrandissement en 2x3 voies sont prévus entre Ondres et Saint-Geours-de-Maremne. Mais aussi les deux axes structurants que sont la D 810 au nord et la

<p><b>JOSSE</b> 389 000 €</p> <p><b>NOUVEAUTÉ</b></p>  <p>Au calme, maison de qualité 6 pièces d'environ 154 m<sup>2</sup> de plain-pied. Entrée, pièce à vivre spacieuse avec un séjour cathédral, cuisine équipée ouverte, 4 chambres dont suite parentale avec salle d'eau/wc et dressing, salle de bains, wc et une buanderie. Double garage de 40 m<sup>2</sup>. Terrain : 1000 m<sup>2</sup> piscinable. DPE : C. Réf : 3656 T.</p> <p><b>HORIZONS</b> immobilier</p> <p>ST-VINCENT-DE-TYROSSE 05 58 77 43 36 www.horizons-immobilier.com</p>	<p><b>CAPBRETON</b> 420 000 €</p> <p><b>EXCLUSIVITÉ</b></p>  <p>Proche centre-ville, marché et commodités, villa mitoyenne d'environ 120 m<sup>2</sup> par un côté d'environ 120 m<sup>2</sup> vous séduira par ses prestations. Aucuns travaux, excellente exposition, fonctionnelle. Résidence sécurisée à taille humaine, peu de charges, proche des plages, belle terrasse, jardin entièrement dos et arboré, chauffage au sol, suite parentale, cellier. Idéal résidence secondaire ou pour vous investisseur. DPE : C. Réf : 3716.</p> <p><b>HORIZONS</b> immobilier</p> <p>CAPBRETON 05 58 41 80 66 www.horizons-immobilier.com</p>	<p><b>LABENNE</b> 338 000 €</p>  <p>Jolie maison de plain-pied 17 de 140m<sup>2</sup> parfaitement entretenue : spacieuse pièce de vie baignée de lumière ouvrant une terrasse plein sud sans aucun vis-à-vis ! Belle cuisine équipée, 5 chambres avec placards dont une suite parentale, 2 salles d'eau, wc, un bureau, un cellier. Poêle à bois... Le tout sur parcelle de 600 m<sup>2</sup> environ avec une belle piscine ! DPE : D. Réf : 3943 L.</p> <p><b>HORIZONS</b> immobilier</p> <p>LABENNE 05 59 45 73 70 www.horizons-immobilier.com</p>
--	--	---



PHOTO B. FAY

# Quoi de neuf à Bayonne ?

**VEFA.** Une trentaine de programmes neufs sont en cours de commercialisation à Bayonne. Au total, plus de 750 logements doivent être livrés d'ici deux ans. Le prix de vente moyen s'établit autour de 4 000 euros le mètre carré

L'absence de grands projets d'aménagements du type de Marinadour, du Prissé ou de l'écoquartier du Séqué ne signifie pas la fin de l'immobilier neuf à Bayonne. Au contraire, les grandes opérations laissent place à une multitude de petits programmes disséminés dans tous les quartiers de la ville.

Près de 450 logements répartis dans une douzaine de programmes seront ainsi livrés dans le courant de l'année 2017. L'année suivante, ce sont plus de 300 logements répartis dans une dizaine de programmes différents qui seront à leur tour livrés aux investisseurs et aux accédants. Certaines opérations se distinguent des autres par leur prix, leur volume ou leur typologie. Commercialisée sous le régime de l'accession sociale, la résidence des

Hauts du Lac, bâtie rue des Aulnes par le COL, remporte ainsi la palme de l'accessibilité avec un prix de vente moyen compris entre 2 200 et 2 400 €/m<sup>2</sup>.

Dans le libre, la présence d'un périmètre de rénovation urbaine et des avantages qui y sont liés permet également à certains promoteurs de vendre, sur la rive droite, des logements à prix accessibles parfois inférieurs à 3 000 €/m<sup>2</sup>. C'est par exemple le cas du groupe Pichet, qui commercialise dans sa future résidence Trio Verde, avenue de Plantoun, une quinzaine de logements autour de 2 800 €/m<sup>2</sup>.

À l'opposé, quelques résidences de prestige devraient voir le jour, comme la Villa Ronsard, érigée par Bouygues Immobilier allée des Roses, ou les Jardins de l'Arène,

rue de Massure, bâtie par Aedifim. Dans les deux cas, les prix de vente des appartements oscillent plutôt autour de 5 000 €/m<sup>2</sup> en raison de la situation exceptionnelle de ces deux programmes construits à deux pas du centre-ville, dans le très cher quartier des Arènes.

Deux autres opérations sortent également du lot en raison de la typologie des logements proposés. Il s'agit de la résidence Osea de Valeur Plus, rue d'Arrousets, et de la résidence Zoriona, de Seixo promotion, chemin de Loustaounaou. Ces deux programmes comprennent huit maisons adossées commercialisées entre 2 750 et 3 200 €/m<sup>2</sup>. Des produits rares, particulièrement recherchés dans l'agglomération de Bayonne, qui trouveront à n'en pas douter rapidement acquéreurs.

## FOCUS | ANGLET

L'arrivée du Tram'Bus, qui reliera à l'horizon 2019 les communes de Tarnos et Boucau à Biarritz en passant par Bayonne et Anglet, est à l'origine de la vaste opération de réaménagement de l'avenue de Bayonne à Anglet.

La ligne est-ouest, dite ligne 1, de Bayonne-Nord à Biarritz-Centre traversera la ville d'Anglet en desservant la zone des Pontots, le centre commercial BAB2, le quartier du Busquet, le campus de Montauray et la mairie. Les quartiers situés entre le carrefour Saint-Jean et le rond-point du Cadran sont directement concernés. À terme, cette section de la route départementale 810, aujourd'hui peu accueillante, a vocation à donner naissance à un véritable boulevard urbain propice à la flânerie et au shopping à pied. L'Esplanade Montauray, érigée par

Robert Alday, et les Terrasses de l'Avenue, construites par le COL, donnent le ton à ce futur quartier. D'autres opérations sont déjà sur les rails de part et d'autre de l'avenue. Sagec signe notamment deux programmes : la résidence L'Amiral, en lieu et place de l'actuel bowling, et Carré 64, juste en face d'un autre programme immobilier signé Robert Alday sur le site de l'ancien magasin Zone 10.

De son côté, Aedifim s'apprête à commercialiser une petite résidence en retrait du rond-point du Cadran. En allant vers Biarritz, de l'autre côté du rond-point Bernain, c'est le chantier de l'îlot Bovero qui devrait bientôt attirer les regards. Sur ce vaste terrain en friche appartenant à la commune et aujourd'hui livré aux voitures, un vaste programme d'habitation devrait

donc voir le jour d'ici 2019. Les terrains seront confiés à l'opérateur social Habitat Sud Atlantic, qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble et revendra ensuite au groupe Pichet une partie foncière destinée à accueillir 49 logements privés dont le prix de vente sera plafonné à 3 200 €/m<sup>2</sup>. Les immeubles, accolés les uns aux autres en cascade, chacun de hauteur différente mais limités à R + 6, formeront deux demi-cercles autour d'une vaste esplanade piétonne et paysagère. Enfin, le carrefour Saint-Jean sera lui aussi transformé en profondeur. Plusieurs promoteurs ont été désignés pour reconfigurer totalement ce carrefour, qui accueillera bientôt une place piétonne et une station du Tram'Bus. Pichet notamment, à la place du Huit à Huit, et Robert Alday, à la place de la BNP.

## Hendaye Front de Baie



**ARGOYTI IMMOBILIER**  
Hendaye - 05 59 48 28 00  
**370 000 €**  
Superbe T3 de 61 m<sup>2</sup> Carrez (94 au sol) entièrement rénové. Beau séjour avec balcon-terrasse, cuisine ouverte équipée, 2 chambres, dressing, grande sdb (baignoire, douche, wc), Chambre d'appoint possible. Grande cave et garage. DPE : C. EXCEPTIONNEL !

**GUICHE 450 000 €**  
Pays Basque, 20mn Biarritz, maison de 1750 rénovée, 190m<sup>2</sup>, T6+dép, ter 2ha, vue magnifique. 06.22.27.86.01 Particulier

**SAINT PEE SUR NIVELLE 488 000 €**  
St pee sur nivelle - quartier du lac. Belle maison de 4 pièces avec 2 studios de 30 m<sup>2</sup> récemment rénovés. Le tout sur 1.100 m<sup>2</sup> de terrain. Idéale pour investissement locatif saisonnier ou grande maison. Orpi compagnon 0559931656

**USTARITZ 360 000 €**  
Ustaritz, accès à bayonne en moins de 15min maison individuelle de plain pied 4 pièces, offrant des prestations contemporaines. Garage+abri voiture+panneaux photovoltaïques. Dpe : c/a surface terrain: 506 m<sup>2</sup> orpi compagnon 0559931656

**USTARITZ 289 000 €**  
Ustaritz Programme neuf, Quartier Herauritz, maison 4 pièces (environ 80m<sup>2</sup>) sur 2 niveaux avec possibilité d'aménager une chambre en plus au dessus du garage. Jardin privatif 114 m<sup>2</sup>. Livraison pour le Avril 2017. ORPI COMPAGNON 0559931656

### VIAGERS

**HASPARREN 175 000 €**  
Vente maison en viager occupé (âge : 77 ans) une jolie maison de 230 m<sup>2</sup> env. Hasparren quartier celhay, propriété d'environ 2h avec piscine, grand jardin un bouquet de 175 000 € et une rente mensuelle de 900 € tél 0559291611 après 18h

### AUTRES RÉGIONS

#### APPARTEMENTS

Studio / T1

**CAPBRETON 121 000 €**



Bel appartement d'environ 32 m<sup>2</sup>. Coin cabine, séjour avec cuisine américaine, salle d'eau, terrasse de 10 m<sup>2</sup> avec vue port. DPE: D. Charges: 832 € /an Copropriété de 159 lots. Pas de procédure en cours. HORIZONS IMMOBILIER 0558418066

#### T3

**PAU 106 000 €**  
Proche Leclerc/Université T3 bien agencé Vue Pyrénées, séjour s/balcon Cuis équipée, 2 Chs Bon état Parking collectif Cave DPE D Particulier - 06.87.04.42.90

**PAU 119 000 €**



Appartement refait à neuf dans rue très calme, très lumineux, près de toutes commodités et commerces. 06 08 67 54 50 Particulier

#### T4

**PAU 490 000 € HAI**



Entre Trespoe et St Cricq, à 5 mn du centre ville, prox ttes commodités, ds imm bon stdg, superbe T4 ent. rénové de 140m<sup>2</sup>. Prestations ht de gamme, face aux Pyrénées, dernier étage. Gd séjour prolongé d'une belle terrasse, cuis indép éq, 3ch, sdb sde. 2wc. Très fonctionnel, bcp de rangts. Garage dble & cave. Parc Beaumont & écoles à prox. Rare sur le secteur. DPE C. 155 €/mois. pichet-immobilier.fr 05.59.06.07.07

**TARNOS 240 000 €**



Ce très beau duplex, très lumineux, vous offre une belle surface habitable de 94 m<sup>2</sup>. Commerces et écoles à pied. Copro. de 39 lots Charges annuelles : 895,99 €. ORPI AGENCE DES ARENES 05 59 59 22 36

**MÉRIGNAC 413 000 €**



**ETOILE JEUNESSE II - Mérignac Capeyron, 2 appartements d'exception: T4 au dernier étage avec grande terrasse et parkings en sous-sol. Rés à taille humaine, clôturée, arborée et sécurisée. A partir de 413 000 € Lasserre Promotion 05.57.10.05.45 7j7**

### MAISONS

**CASTRES GIRONDE 218 000 €**  
Maison séjour/salon cuis 4 ch dress, s/bain, dépendances jdin tel : 06.98.94.94.21/05 56 85 10 17 Particulier

**CHATILLON SUR INDRE 47 500 €**



**MAISONS PAS CHERES, maison de pierre, indépendante sur 509m<sup>2</sup>. doc couleur 02.48.23.09.33. Crédit total possible. www.transaxia.fr**

**MIREPEIX 253 200 € HAI**



Plaine de Nay, au centre du village, belle maison ancienne rénovée de 160m<sup>2</sup>. Séjour av cuisine aménagée ouverte, 4ch, sdb, 2wc. Une grange attenante de 87m<sup>2</sup> au sol offrant plusieurs poss : garage, habitation ou loft. Petit jardin intime à l'arrière de la maison. Ecoles à proximité. à 5mn de Bordes et Turboméca. DPE D. pichet-immobilier.fr 05.59.06.07.07

**POEY DE LESCAR NC**

Projet 23 maisons jumelées T4 100m<sup>2</sup> avec garage vendu en plateau ou clés en main T3 à partir de 116 000 €

**Renseignements au 06.13.59.76.90 PAU 1 450 000 €**



Surplombant Pau et montagnes, propriété ancienne de 24 Ha dont 19 Ha de forêt à 10 Mn de la gare, 20 Mn siège de TOTAL. Maison de 600 M<sup>2</sup> + 3 logements indépendants, piscine, écuries, garages. Etiq énergie B. Agence PBI : 0674405159

**SAUBUSSE 219 000 €**



Maison 4 piècesœd'environ 89 m<sup>2</sup>. Entrée, oësalon / séjour, cuisine équipée ouverte, 3 chambres dont suite parentale avec salle d'eau, une salle de bains, un WC indépendant et un cellier. DPE: D Terrain: 643m<sup>2</sup> HORIZONS IMMOBILIER 0558774336