# L'offre de logements neufs insuffisante

**IMMOBILIER** Le rebond du marché se confirme, mais les promoteurs ont de plus en plus de mal à sortir de nouveaux programmes

**Les ventes se concentrent sur Bayonne, Anglet ou, comme ici, Biarritz, où de nouveaux immeubles fleurissent.** PHOTO J.-D. CHOPIN/« SO »

Selon les dernières statistiques fournies par l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (Oiso) et la société Adéquation, les ventes au détail de logements neufs (collectif et individuel groupé) dénombrées en Sud-Aquitaine ont progressé de 33 % en un an. Au total, près de 1 900 transactions ont été enregistrées dans le secteur au cours de l'année 2016.

« Ces bons résultats doivent beaucoup aux efforts de la profession pour fournir une production mieux adaptée à la demande », explique Pascal Thibaut, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Aquitaine/Poitou-Charentes chargé du Sud-Aquitaine.

### Rééquilibrage du marché

Sans surprise, les ventes continuent de se concentrer au cœur du périmètre étudié, principalement sur les villes de Bayonne et d'Anglet, et dans une moindre mesure, sur Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Hendaye et Urrugne. Par ailleurs, on assiste à un rééquilibrage du marché entre investisseurs et propriétaires-occupants. Si les premiers représentaient encore 57 % des transactions en 2015 (soit 817 logements), ce pourcentage est tombé à 49 % en 2016 (938 unités).

Dans le même temps, les ventes aux propriétaires-occupants ont bondi de 58 % pour atteindre les 957 unités, cette année. La relance de l'activité n'a pas, pour l'instant, généré de flambée des prix. Ces derniers progressent modérément par rapport à 2015 (+ 1,6 % globalement). Le prix moyen d'un logement neuf en Sud-Aquitaine avoisine désormais les 3 810 €/m². Mais cette moyenne masque des disparités importantes selon les différents segments de marché. Ainsi, le prix moyen de l'appartement T2 est resté stable entre 2015 et 2016. Il s'élève actuellement à 170 000 € dans le secteur étudié. Celui du T3 a pris 7 000 € en un an, pour s'établir à 240 000 €. Et celui du T4 a sensiblement baissé sur la même période pour se fixer aux alentours des 350 000 €, soit une baisse moyenne de 13 000 € par rapport à 2015.

### Alerte sur les stocks

Mais cette situation de modération des prix risque de ne pas durer, compte tenu de l'insuffisance du renouvellement de l'offre. Les mises en vente ont en effet baissé de 1 % en un an, et cette tendance s'est même accentuée récemment avec une dégringolade de 40 % si l'on compare les premiers trimestres 2017 et 2016.

« Nous n'avons plus que sept mois de stocks, contre douze en 2015. Il faut donc agir rapidement pour supprimer les contraintes qui pèsent sur la production reprend, Pascal Thibaut. Sans cela, on va vers une reprise franche de l'inflation. Les classes moyennes risquent alors d'être exclues du marché local du logement. Pour éviter ça, les élus doivent prendre conscience de la nécessité d'associer plus étroitement les promoteurs à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération Côte Basque Adour, en particulier. »

**Thierry Gironde**

## EN BREF

**REVALORISATION DU RSA**
Le revenu de solidarité active a été relevé de 0,3 % le 1er avril dernier. Il s'établit désormais à 536,78 € par mois pour une personne seule. Il bénéficiera d'une seconde augmentation de 1,67 % en septembre 2017. Il s'élèvera alors à 545,48 €.

**DROITS DE SUCCESSION**
Le taux d'intérêt applicable aux demandes de paiement fractionné ou différé des droits de succession effectuées en 2017 s'élève à 1,6 %.

**INTÉRESSEMENT**
Les entreprises ont jusqu'à la fin du mois pour verser les primes d'intéressement et de participation. Si vous avez la chance de bénéficier de ces coups de pouce financiers, consultez le dernier numéro du magazine « Le Revenu ». Vous y trouverez de nombreux conseils pour bien placer l'argent épargné et pour défiscaliser en toute légalité.

BOURSE

MARCHÉ DE L'OR

BILLETS GUICHET

INDICES EURONEXT

VALEURS FRANÇAISES

VALEURS ZONE EURO

VALEURS INTERNATIONALES

SÉLECTION RÉGIONALE

ENTREPRISES
Sudouest-marchespublics

SYMBOLES