

La côte basque, un marché sous tension

IMMOBILIER Le marché est dynamique mais la pénurie de foncier et l'inflation inquiètent

Grâce à un très bon 2^e trimestre, l'activité reste tonique. Mais la pénurie de foncier et l'inflation sur le littoral inquiètent Pascal Thibaut, vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Aquitaine/Poitou-Charentes, chargé du Sud-Aquitaine.

« Sud Ouest » Apparemment, 2017 se présente bien...

Pascal Thibaut Effectivement. La « pause technique » (seulement 386 ventes pour le premier trimestre 2017) liée à la période électorale n'est plus qu'un lointain souvenir. Ainsi, plus de 660 ventes de logements neufs ont été recensées dans notre secteur au cours du 2^e trimestre. C'est, à ma connaissance, un des niveaux d'activité les plus élevés enregistrés depuis la création de l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (OISO) en 2009. L'autre

bonne nouvelle concerne l'accroissement des propriétaires-occupants sur le marché. Ils ont absorbé 56 % des ventes au printemps dernier. Sur ce segment, l'OISO a recensé pour ce 2^e trimestre 116 transactions de plus qu'au 2^e trimestre 2016. L'offre nouvelle a également bien progressé avec 730 logements supplémentaires mis sur le marché au cours du 2^e trimestre, alors qu'elle plafonne généralement autour des 400 logements par trimestre dans le secteur. Plusieurs programmes ont été débloqués d'un coup, ce qui explique cette franche embellie. Malgré cette bouffée d'oxygène, l'offre commerciale globale se stabilise à peine. Avec moins de six mois de stocks, les tensions réapparaissent.

Comment décongestionner le marché ?

Ça va devenir très compliqué, car nous ne disposons pas de réserves foncières extensibles à l'infini sur le littoral. Il s'agit d'un périmètre réduit sur lequel s'exercent de multiples contraintes : zones architecturales abritant des bâtiments à préserver, emprise aéroportuaire, etc. Et les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement dans le futur ne sont pas légion. On peut notamment citer Aguilera, Iraty ou encore Mouguerre.

Le basculement des ventes vers la périphérie lors du 2^e trimestre 2017 traduit bien ce phénomène de saturation inexorable de la métropole bayonnaise. En un an, la part de l'agglomération côte basque-Adour (ACBA) dans l'activité a chuté de 48 % à 33 % au profit des autres secteurs géographiques. Faute de disponibilités foncières, certaines communes enclavées n'auront d'autre choix que de se tourner vers le renouvellement urbain.



Pascal Thibaut. PHOTO DR

Cela génère des niveaux de prix élevés. Comment enrayer l'inflation ? Il faut bien reconnaître que le tarif moyen de 3 780 €/m² (soit +3,2 % sur un an) affiché pour l'ensemble du secteur Sud-Aquitaine masque de profondes disparités entre les villes du littoral et celles de l'arrière-pays. Dans les communes jouxtant la côte basque, les prix avoisinent plutôt les 5 500 €/m² pour les programmes neufs les plus accessibles. En réalité, on atteint aisément les 7 000 à 8 000 €/m² en moyenne. Et certaines opérations situées en première ligne proposent désormais des biens autour des 10 000 €/m². C'est intenable pour les primo-accédants qui sont contraints de s'éloigner de plus en plus loin en périphérie pour trouver des tarifs plus conformes à leur budget. Les communes de Saint-Martin-de-Seignanx, d'Ascain, de Saint-Pée-sur-Nivelle, voire même d'Hasparren deviennent progressivement des

marchés de report pour ces candidats à l'accession. Le phénomène est d'autant plus préoccupant qu'il concerne aussi les classes moyennes. Pour contenir l'inflation et retenir

leurs forces vives, quelques communes du littoral (Anglet, Bidart, notamment) mènent des expériences d'accession à prix maîtrisés qui permettent de proposer des logements neufs autour de 3 000 €/m². Ces initiatives devraient être généralisées. Mais, pour l'instant, l'accession abordable n'a pas franchement la faveur des élus.

Recueilli par Thierry Gironde

IDÉE CADEAU
OFFREZ LE JOURNAL OU LA "UNE" DE SUD OUEST QUI VOUS A MARQUÉ !

Appelez le : **05 35 31 31 31**

BOURSE

Cours du mercredi 11 octobre 2017 ou derniers cours connus

MARCHÉ DE L'OR			
	Dernier cours	Variation	Var. 31/12
Lingot	35010	0,00	-0,96
Napoléon	205,7	-1,01	-2,70
Piece 20 Dollars	1150	-2,54	-4,96
Piece 10 Dollars	588	0,00	-2,33
Piece 50 Pesos	1303	+0,54	-2,03
Souverain	260	-1,81	-1,14
Piece Latine 20F	204	0,00	-1,45
Piece 10 Florins	212,9	0,00	-0,42
Piece Suisse 20F	203	-1,36	-3,33

BILLETS GUICHET			
	Achat	Vente	
Etats-Unis USD	0,7994	0,9116	
Royaume-Uni GBP	1,0627	1,199	
Suisse CHF	0,8163	0,9217	
Canada CAD	0,6297	0,7396	
Japon (100) JPY	0,7201	0,8121	
Danemark DKK	0,1244	0,1461	
Norvege NOK	0,099	0,1163	

INDICES EURONEXT			
	Dernier cours	Variation	Var. 31/12
Cac 40	5362,41	-0,02	+10,29
Cac Next 20	11335,28	-0,02	+13,22
SBF 120	4284,58	-0,03	+11,71
Cac All Tradable	4216,96	-0,02	+11,88
Cac Large 60	5922,5	-0,02	+10,58
Cac Mid & Small	14466,8	-0,03	+22,10
Cac Mid 60	14571,49	-0,06	+22,19

VALEURS FRANÇAISES			
	Dernier cours	Variation	Var. 31/12
AB Science	8,88	-2,42	-35,09
ABC Arbitrage	6,3	-0,16	-12,38
Abivax	11,83	+0,77	+87,78
Accor	434	-0,05	+22,50
ADP	138,65	+0,47	+36,20
Air France-KLM	13,31	+0,38	+157,25
Air Liquide	104	-0,24	+8,28
Akka Technologies	51,71	+1,89	+49,32
Albioma	19,71	-0,66	+19,17
ALD	13,325	+0,30	-6,82
Alstom	35,85	+0,51	+36,96
Altamir	15,51	-	+21,46
Altarea	194,95	-0,15	+5,26
Alten	75,76	-0,59	+13,55
Altran Techno.	15,05	-1,57	+8,43
Amplitude	449	-	+17,85
Amundi	68,97	-0,29	+43,27
Animmobilier	2213	+0,32	+9,28
Antalis Intl	2,31	-1,70	-25,00
Arcelormittal	22,345	+0,36	+6,16
Archos	0,72	+1,41	-46,67
Argan	38	-	+52,00
Arkema	103,8	+0,10	+11,68
Artprice.com	17,96	-1,16	+56,17
Assystem	32,72	-0,85	+23,61
Atos SE	133,05	-	+32,72
Axa	25,825	-0,42	+7,67
Axway Software	22,2	-	-27,45
Bains C. Monaco	44	-2,22	+46,23
Beneteau	14,605	-0,55	+6,22
Bic	92,15	-0,01	-28,65
bioMérieux Reg.	70,54	-1,45	+49,15
BNP Paribas	67,37	-0,05	+11,26
Boiron	78,45	+1,80	-6,80
Bolloré	4,11	+0,05	+22,69
Bonduelle	39,3	+1,03	+57,4
Bourbon	7,51	-1,70	-38,69
Bouygues	39,855	-0,36	+17,07
Bureau Veritas	22,265	-0,25	+20,94
Burelle	1286	-0,39	+35,37
Cap Gemini	99,5	-0,15	+24,14
Capelli	38,98	-	+54,56
Carrefour	17,135	-0,09	-25,14
Casino Guichard	50,49	+0,64	+10,75
CeGeREAL	3,77	-0,79	-0,03
Cerenis Therapeu.	1,79	+1,13	-7,31
CGG	4,29	-4,03	-68,71
Christian Dior	27,4	+0,67	+39,22
CNP Assurances	19,87	+0,10	+12,90
Coface	9,64	+0,42	+55,48
Colas	188,05	+0,03	+33,51
CRCAMBrie Pic CC	27,02	-0,63	+15,57
Credit Agricole	15,05	-1,41	+27,76
Danone	6,91	+0,39	+14,78
Dassault Aviation	1335	-0,78	+25,75
Dassault Systems	88,13	+1,06	+21,74
Derichebourg	8,93	-0,22	+112,57
DirectEnergie	42	-0,59	+17,65
Edenred	23,95	-0,83	+27,16
EDF	10,905	+2,64	+22,15
Eiffage	87,44	-0,61	+31,98
Elect Strasbourg	126,5	-0,39	+20,87
Elior	23,585	+0,58	+8,59
Eis	22,77	-	+40,93
Engie	14,435	+2,70	+19,10
Eramet	63,43	+0,29	+11,79
Essilor Intl	103,45	-1,19	-3,63
Esso	61,85	+0,90	+50,27
Euler Hermes Gp	100,6	-0,30	+20,48
Eurazeo	78,57	+0,54	+48,43
Euro Ressources	3,52	-0,57	-2,76
Europar	12,42	+1,51	+28,92

ACHETONS R

PAIEMENT IMMÉDIAT
Pièces or et argent • Lingots
• Bijoux anciens et occasion • Platine
Pierres précieuses • Montres de marque

Vente en ligne de montres et bijoux : ocmp.fr

BORDEAUX
119, cours Alsace-Lorraine
05 56 79 07 45

Transaction soumise à la taxe forfaitaire sur les métaux précieux. Paiement en espèces non autorisé. Interdit aux mineurs, carte d'identité à produire lors de la vente d'or.

Eurosic	-	-	+40,69
Eutelsat Com.	23,195	-2,69	+26,09
Exel Industries	108,19	+0,01	+41,70
Faurecia	62,25	+1,02	+69,00
Fdl	8,51	-	+13,62
FFP	104,95	-0,19	+45,26
Flo (Groupe)	0,28	+3,70	-58,21
Fondiere des Murs	28,11	-1,95	+10,87
FNAC Darty	82,51	-0,67	+28,46
Fonc Lyon	55,75	-0,02	+13,89
Fonciere Inea	39,89	+0,43	+4,97
Gascoigne	3,99	-	+33,00
Gaumont	98,16	-4,47	+77,18
Gecina	134,95	-0,04	+5,25
Generale de santé	15,24	-	-3,18
Genfit	22,49	-7,45	+7,04
Gensight Biologics	5,03	+1,21	-35,10
Groupe Eurotunnel	10,54	+0,86	+16,67
Groupe Partouche	32,7	-0,34	-17,42
GTT	46,555	+0,68	+13,29
Havas	9,046	-0,21	+13,08
Hermes Intl	431,95	+0,36	+10,76
icade	74,49	+0,23	+9,88
IDI	35,64	+0,96	+37,08
Iliad	222,7	-0,22	+21,93
Imeys	75,94	+0,01	+5,37
Ingenico Group	78,89	+0,08	+3,98
Inside Secure	2,87	-	+14,34
Inventiva	6,84	+3,32	-20,28
Ipsen	114,3	-1,17	+66,38
Jacques Bogart	10,49	-	-21,07
Jacquet Metal Sce	28,8	-0,35	+45,38
JC Decaux	32,4	+0,25	+16,00
Kaufmanet Broad	39,5	-0,60	+16,86
Kering	357,55	+1,58	+67,63
Klepiere	33	+0,08	-11,63
Korian	27,59	+0,04	-0,90
LafargeHolcim Ltd	49,225	-0,98	-1,38
Lagardere	28,28	-0,42	+7,14
Lanson-Bcc	33,08	-	-2,13
Laurent-Perrier	81	-0,03	+12,50
Ldc	115	-0,86	+21,71
Legrand	61,64	-0,19	+14,25
L'Oreal	185,5	+0,60	+6,98
LVMH	239,4	+0,84	+31,97
M6-Metropole TV	20,4	-	+15,45
Maisons du Monde	37,4	+0,27	+49,33
Manitou	34,06	+1,37	+82,14
Manutan Inter.	85,65	+0,12	+22,88
Mauna Kea Tech	2,64	-1,49	-12,58
Maurel et Prom	3,8	+1,33	-9,95
Mercialys	17,18	-0,41	-10,73
Mediawan	9,62	-0,41	-4,75
Mersen	33,23	-1,95	+63,53
Michelin	122,65	-0,04	+16,04
Natixis	6,795	-0,89	+26,77
Naturex	95,2	-0,70	+12,00
Neopost	32,94	-1,41	+10,83
Neurones	28,19	+0,46	+26,07
Nexans	51,12	+0,97	+3,88
Nexity	51,69	-0,42	+16,26
Nicox	9,355	-0,41	+9,66
NRJ Group	10,77	-1,10	+12,77
Odette (Financ.)	92,75	-0,27	+28,82
Orange	13,92	+0,65	-3,57
Orege	3,99	-	-7,21
Orpea	104,05	-0,10	+35,55
Parrot	10,9	+0,37	+5,01
Pernod Ricard	121,75	-0,21	+18,26
Peugeot	20,365	-0,59	+31,43
Pierre Vacances	46,9	-0,45	+23,65
Plastic Omn.	36,585	+0,16	+20,62
Plastiques Du Val	23,89	+3,11	+15,13
Prodways Group	6,07	-1,94	+13,04
Publicis Groupe	60,2	-0,33	-8,16
Ramsay GDS	15,24	-	-3,18
Remy Cointreau	109,1	+1,07	+34,66
Renault	85,04	-0,21	+0,63
Rexel	14,225	-0,94	-9,02
Robertet	403,36	-0,86	+15,25
Rothschild & Co	31,75	-1,55	+23,54
Rubis	53,44	+0,45	+36,45
S.T. Dupont	0,16	-5,88	-11,11
Safran	85,62	-1,03	+25,14
Saint-Gobain	49,44	-0,21	+11,72
Sarnse	154,99	-0,01	+6,16
Sanofi	84,42	-0,37	+9,78
Sartorius Stedim	58,31	+0,87	-2,77
Savencia	79,02	+0,27	+18,12
Schneider Electric	74,01	-0,34	+11,95
Scor Se	35,34	-0,32	+7,65
Seb	163,3	+1,65	+26,83
Sequana	0,89	-3,26	-24,77
Showroomprive	17,54	-1,46	-17,73
SJPH	85	-	+61,69
Societe Generale	48,59	-0,06	+3,95
Sodexo	103,05	+0,10	-5,63
Soitec Regr.	56	+1,10	+90,48
Solocal Gpe	0,937	-2,40	+65,39

Somfy	78,02	+0,41	+0,64
Sopra Steria Group	158,3	+0,44	+46,78
Spie	231,75	+1,60	+15,79
Stef	95,83	+2,87	+20,04
Suez Env.	15,54	+0,75	+10,88
Supersonics	1,87	+2,75	-10,89
Technicolor	2,812	-0,14	-45,29
Technipfmc	22,72	-2,91	-31,67
Teleperformance	126	-0,40	+32,21
Terreis	41,61	+0,75	+25,98
Tessi	176,85	-0,48	+9,84
TFI	12,95	-1,22	+37,02
TFF Group	155,75	-0,67	+55,75
Thales	95,69	+0,46	+3,86
Thermador Gp	103	-0,85	+23,35
Tikehau Capital	22,2	-	+5,71
Total	45,85	+0,66	-5,89
Tour Eiffel	56,79	-0,05	+8,17
Transgene	3,29	-0,30	+22,76
Trigano	133,25	+2,11	+79,27
Ubisoft Entertain	64,8	+0,67	+91,72
Unibail-Rodamco	207,35	+0,12	-8,56
Union Fin France	32,1	+0,50	+34,87
Valeo	63,36	+1,07	+16,02
Vallourec	4,725	-1,23	-27,86
Veolia Environ.	19,86	+0,33	+22,78
Vetoquinol	54,9	+0,79	+20,58
Vicat	65,53	+0,41	+13,65
Vilmorin & Ge	78	-0,38	+30,37
Vinci	80,37	+0,21	+24,22
Vivendi	21,27	-0,28	+17,81
Volitalia	11,25	-	+30,97
Vranken-Pommery	23,17	+0,65	+3,02
Wendel	138,9	-0,43	+21,42
Worldline	40,1	+0,31	+49,74