

« Il est de plus en plus difficile de sortir de nouvelles opérations »

**ANALYSE** Pascal Thibaut préside la Fédération des promoteurs immobiliers Aquitaine-Poitou-Charentes en charge du Sud-Aquitaine

« Sud Ouest » Comment se porte le marché du neuf au Pays basque ?

**Pascal Thibaut** Le marché est dynamique, même un peu trop d'ailleurs au regard de l'offre qui a du mal à se renouveler. Les mises en vente ne suivent pas la demande et cette tendance pourrait s'aggraver. Le Pays basque est soumis à de nombreuses contraintes et il est de plus en plus difficile de sortir de nouvelles opérations.

Le nouveau Programme local de l'habitat vise, par exemple, à diviser par deux le nombre de logements libres dans l'agglomération de Bayonne. L'objectif affiché de produire plus de logements sociaux est honorable, mais c'est oublier le rôle des promoteurs dans le parcours résidentiel grâce à la production de logements abordables.

Quelles sont les complémentarités entre privé et social ?

Nous travaillons ensemble au quotidien. Près de 70 % des logements sociaux au Pays basque étaient jusque-là produits par les promoteurs privés. Les élus souhaitent aujourd'hui inverser cette tendance en incitant les bailleurs sociaux à augmenter leur production propre. Ce n'est pas un souci.

En revanche, si la production de logements libres baisse fortement, les prix vont mécaniquement remonter et le fossé va se creuser un peu plus encore entre le social et le libre, rendant d'autant plus difficile l'accès à la propriété des locataires aux revenus modestes que les prix de l'ancien sont à la hausse.

Quelles sont les perspectives pour le marché immobilier ?

L'offre de logements risque de se concentrer sur la commune de Bayonne où les opportunités foncières existent et où la demande est la plus forte. La production de logements se maintiendra probablement à un seuil équivalent à celui d'aujourd'hui. En revanche, la situation va se compliquer ailleurs. Des communes comme Biarritz et Anglet ont, par exemple, adopté des mesures qui limiteront à terme la production de logements libres à prix abordable.

Le Sud Landes ou des secteurs comme Hasparren ou Ustaritz peuvent composer un marché de report, mais là aussi les terrains constructibles se font de plus en plus rares. L'équilibre reste à trouver.



# Biarritz, une ville sous contraintes

**CONSTRUCTION** Entre contraintes naturelles et réglementaires, élus et promoteurs se creusent la tête pour trouver des solutions satisfaisantes pour tout le monde



Biarritz est la commune la plus dense du département. La moitié de sa surface est inconstructible à ce jour

« Les chantiers que l'on voit aujourd'hui dans les rues ont été lancés avant la modification du Plan local d'urbanisme votée cet été. Ils ne reflètent pas la tendance actuelle du marché immobilier neuf à Biarritz. Il est plus probable que la production de logements ralentisse fortement au cours des prochaines années. » Comme bon nombre de promoteurs au Pays basque, Pascal Thibaut, directeur d'Aedifim, ne cache pas ses craintes.

Les professionnels du bâtiment s'inquiètent en particulier des nouveaux seuils de logements sociaux adoptés par la municipalité. Une résidence de 7 à 12 logements doit désormais compter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Entre 13 et 50 appartements, la part de logements sociaux passe à 50 % minimum. Et au-delà de 50 logements, le quota est fixé à 70 %.

**La réalité des prix du foncier**

« Avec ces nouvelles règles, nombre de programmes commercialisés aujourd'hui n'auraient pas pu voir le jour, estime le directeur de d'Aedifim. La volonté de construire plus de logements sociaux se heurte à la réalité des prix du foncier qui ne baissent pas. »

Alexandra François-Cuxac, d'AFC Promotion, renchérit : « Soit la collectivité engage de grandes opérations avec un volume important de logements pour amortir le coût des opérations, soit on ne pourra

« Ces modifications du PLU nous ont été imposées par les services de l'État, explique-t-elle d'emblée. Je crains en effet que nous en subissions les conséquences. Les propriétaires fonciers n'ont aucun intérêt à baisser leur prix de vente. L'offre de logements neufs va se réduire et le coût du foncier risque au contraire d'exploser. Des opérations qui sortent aujourd'hui sont déjà entre 8 000 et 10 000 €/m<sup>2</sup>. Qu'en sera-t-il demain ? », s'inquiète l'élue.

« En nous infligeant un rapport de force, les services de l'État n'ont pas pris en considération les spécificités de Biarritz qui ne dispose pas de réserves foncières, souligne l'adjointe. La fixation de nouveaux seuils de logements locatifs sociaux destinée à rattraper notre retard au regard de la loi SRU ne répond pas aux enjeux locaux. Nous devons absolument trouver le moyen d'attirer des jeunes et des actifs pour redonner du dynamisme à notre ville, c'est notre volonté la plus ferme, mais les solutions ne sont pas simples. Les modifications du PLU ajoutent une pression supplémentaire aux nombreuses contraintes réglementaires et législatives existan-

ce jour, il est fort à parier que la création du quartier Kléber sur un vaste terrain libéré grâce au déménagement du centre technique municipal constitue probablement avant longtemps la dernière opération de taille dans la ville. Biarritz est déjà la commune la plus dense du département. Le foncier est rare et les possibilités de construction sont très limitées. La ville cumule en effet toutes les contraintes : la loi Littoral, les courbes de bruit de l'aéroport, la présence de l'auto-route et de la ligne ferroviaire, la zone Natura 2000 avec ses 140 hectares de bois classés ainsi que la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de 300 hectares qui interdit de transformer ou de rehausser près d'un millier d'immeubles.

Lorsque la ZPPAUP intégrera demain l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (Avap) en cours d'élaboration, ce seront même 600 hectares qui seront mis sous cloche. Autant dire que les marges de manœuvre sont extrêmement réduites.

La solution envisagée à court terme par la mairie passe par l'identification de niches foncières

tière par la commune qui ne compte que 9 % de logements sociaux quand la loi SRU en exige 25 % d'ici 2025.

**Aguilera et Iraty**  
À plus long terme, d'autres solutions existent, mais elles sont complexes. C'est le cas de l'aménagement du plateau sportif Aguilera qui s'étale sur 9 hectares. « Tout en donnant la priorité à la requalification des installations sportives, il sera peut-être possible de bâtir à terme entre 230 et 240 logements en périphérie, envisage Nathalie Motsch. Les choses ne sont pas simples pour autant car nous voulons conserver, en premier lieu, la vocation sportive du site et garantir l'équilibre financier de l'opération. »

À un horizon plus lointain, une solution pourrait venir d'Iraty, entre le quartier de la Négresse et l'aéroport. Mais il existe un souci de taille : les terrains sont privés et n'appartiennent donc pas à la ville.

Nathalie Motsch souligne enfin les risques selon elle de faire du renouvellement urbain n'importe comment et n'importe où : « Biarritz dispose d'un patrimoine architectural exceptionnel qui participe à l'embellissement de la ville au quotidien, à son attractivité et au développement économique. Toute la difficulté face laquelle nous nous trouvons aujourd'hui consiste à chercher un équilibre entre l'indispensable production de logements accessibles pour ac-

« La solution envisagée à court terme par la mairie passe par l'identification de niches foncières