

COMMENT ENCORE ACHETER EN IPARRALDE ?

Après quelques années de stagnation, dues à la crise, le marché immobilier est reparti en forte hausse. Il faut dire que le Pays Basque est l'une des régions qui connaît l'un des dynamismes démographiques les plus forts. La demande en logements est très forte et les prix grimpent, autant dans les

villes de la Côte que plus à l'intérieur des terres. La pénurie guette ! Pourtant, promoteurs privés et bailleurs sociaux sont là pour tenter de répondre à cette demande grandissante. Alors, comment peut-on encore acheter au Pays Basque ?

EDMOND DANTÈS



Verra-t-on encore longtemps des grues dans le paysage ? © DR

BIARRITZ : DES PRIX TOUJOURS PLUS ÉLEVÉS

C'est la Ville la plus chère du Pays Basque et les prix restent haut en raison d'une forte pénurie de logements. Le coup de mou au début des années 2010 a freiné les constructions sur la ville et maintenant que les acheteurs sont revenus, la pénurie met le marché sous tension. Les ventes se concluent vite, avec des prix en augmentation de près de 10 % en un an, notamment sur le centre-ville. Le bord de mer reste le plus recherché mais les prix montent dans toute la ville de plus de 5 % : Saint-Charles, Milady, jusqu'à Iraty, la Négresse, et aux lacs Marion et Mouriscot. Les prix sont très élevés atteignant les 9 700 euros du mètre carré pour le front de mer en centre-ville avec terrasse et parking. Le centre-ville se négocie quant à lui plutôt autour de 6 000 euros. Ce n'est véritablement qu'à l'intérieur que le prix médian tombe sous la barre des 5 000 euros. Le marché du neuf est en revanche assez restreint. Les ventes en volume sont faibles. Les prix de vente au mètre carré

sont raisonnables pour la ville : 5 770 euros (6 144 euros avec parking) pour le troisième trimestre 2017, mais cela s'explique par la situation des logements dans les quartiers les plus en retrait de la côte. Les offres en cours comportent davantage de biens plus proches du centre, si bien que l'offre moyenne en fin de trimestre s'élevait à 6 765 euros du mètre carré. Quant aux maisons, les prix sont en forte hausse : + 8,2 % en 2016 pour un prix moyen de 541 700 euros.

La voisine Bidart connaît la même dynamique mais avec des prix moins élevés. Dans l'ancien, la hausse est à 10 % sur 2016, établissant le prix du mètre carré à 4 350 euros, plus cher qu'à Saint-Jean-de-Luz ! Le neuf y est aussi soutenu aussi bien en volume qu'en prix : 3 966 euros du mètre carré. Là encore, la proximité de la mer dans les logements anciens explique le prix moyen supérieur au neuf, qui se situe plus en retrait du front de mer.

« On s'oriente vers une situation de pénurie »

Pascal Thibaut, président de la société Aedifim et vice-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers Sud Aquitaine, connu pour proposer des produits de grande qualité, confirme dans le cadre de cet entretien, que la situation sera de plus en plus tendue dans les années à venir.

Quelle est votre spécificité ? Votre société n'est pas très ancienne mais d'une part, vous avez fait vos études à Pau, et d'autre part, je crois que vous avez 20 ans d'expérience sur le territoire. On peut dire que cela vous donne une légitimité pour occuper la place qui est la vôtre ?

Vous êtes bien renseigné. J'ai fait une école de commerce à Pau et c'est comme ça que j'ai connu la région. Très peu de temps après, j'ai intégré une société de promotion immobilière. Au bout de quatre ans, j'ai accédé à sa gérance. Je l'ai effectivement développée. Et depuis trois ans, j'ai des responsabilités au sein de la fédération des promoteurs. En vingt ans, j'ai vu l'évolution du marché de l'immobilier. J'ai occupé ma part. Une légitimité ? Ce n'est pas à moi de le dire, mais en tout cas, j'ai une expérience qui me permet de donner mon avis.

Quelle est, pour vous, l'évolution depuis vingt ans ?

Cela n'a échappé à personne, la Côte basque a été énormément construite. On voit d'ailleurs que sa topographie n'y était pas spécialement préparée ou adaptée. On commence à voir des bouchons depuis cinq ans à peu près. Jusque-là, c'était assez rare. Le Pays Basque s'est développé sur deux modèles. Jusqu'à, il y a dix ans, c'était avant tout de l'étalement urbain. Depuis dix ans, sous l'impulsion de la loi SRU, il y a une volonté de redensification. J'ai l'impression que l'on arrive à la fin de ce cycle. La loi n'a pas changé mais sous la pression de l'électorat, les élus veulent limiter la construction sur la côte. Voilà ce que l'on peut dire si l'on doit définir les grandes orientations.

Votre société est active à la fois au Pays Basque, Côte et intérieur, mais aussi dans le sud des Landes. Est-ce que ce sont deux marchés de l'immobilier très différents ?

Pas tant que ça. Le sud des Landes remonte jusqu'à Hossegor, Tosse, plus cher qu'à Saint-Jean-de-Luz ! Le neuf y est aussi soutenu aussi bien en volume qu'en prix : 3 966 euros du mètre carré. Là encore, la proximité de la mer dans les logements anciens explique le prix moyen supérieur au neuf, qui se situe plus en retrait du front de mer.



Pascal Thibaut, président d'AEDIFIM. © Kepa Etchandy

ceux qui travaillent ou qui vivaient jusque-là sur l'agglomération et qui, pour différentes raisons – souvent économiques parce que l'aglo est devenue très chère – veulent habiter plus loin, pour retrouver un esprit « campagne », et qui n'ont pas peur de prendre la voiture pour leurs trajets. On a un marché de report, un marché local, et les deux sont assez similaires dans le fonctionnement. Je mets à part Capbreton et Hossegor qui sont un peu plus proches des marchés de Bidart et de Guéthary. Parallèlement à l'immobilier d'habitation, il y a l'immobilier de bureau. Franchement, j'ai l'impression qu'il y avait presque trop de bureaux à disposition. Vous venez pourtant de construire le Prémium à Bayonne. Il y a de la place encore pour l'immobilier de bureau ?

Il y a toujours de la place par siphonage. Je n'aime pas le terme qui n'est pas très joli mais c'est le bon. Votre question est très bonne. Vous avez raison : aujourd'hui il y a trop de bureaux. Il y a un stock à plusieurs milliers de mètres carrés de bureaux qui ne prennent pas preneur. Ce n'est pas pour cela qu'il n'y a pas de siphonage. Si vous avez un très bon emplacement et des bureaux qui répondent à la demande, vous allez en termes de prix. Il est également assez proche en termes de report. Vous avez deux types de clientèle à l'intérieur du Pays Basque et au sud des Landes. Vous avez les gens qui vivent autour et qui veulent tout simplement habiter là, on peut les appeler les « locaux ». Et puis il y a

procher des sorties d'autoroute et des grands axes du BAB. C'est la première réponse. Quand je suis allé présenter le projet en mairie, j'ai eu cette réflexion : « Le bureau, il y en a assez. Vous allez encore nous en rajouter, etc. » D'abord avec le Prémium, j'étais dans une zone qui était dédiée au bureau, et ensuite j'avais prévu, c'est-à-dire que je répondais à un besoin, sur les trois-quarts de la surface. Au rez-de-chaussée, à savoir le boulanger-pâtisseries Raux, était à l'initiative du projet. J'avais une société d'ingénierie qui avait pris tout le premier étage parce qu'elle avait des sociétés dans plusieurs bureaux et elle venait les réunir. Nous répondions à une demande précise. L'activité de restauration-rapide avec un drive répondait aussi à un besoin dans le quartier, parce qu'il y a très peu d'offre de restauration rapide dans le quartier, en plus de qualité. A partir du moment où nous répondions à une demande, le projet a été assez facilité par la mairie. Aujourd'hui, tout est livré et tout est vendu.

Votre métier, c'est aussi de faire le bon choix architectural. On le voit avec vos projets qui sont sur la côte notamment les projets bayonnais qui ont une architecture et à la fois originale et moderne. Et à l'intérieur, puisque vous êtes promoteur de programmes, vous avez quelque chose de beaucoup plus traditionnel. Est-ce que c'est votre choix, allié à la demande des futurs acheteurs ou est-ce que les municipalités exigent ce type d'architecture ?

Les trois, mon Capitaine ! A la base, mon idée est de ne jamais faire deux fois le même immeuble à deux endroits différents. Je suis très conscient de l'empreinte que l'on va laisser. Les immeubles que je construis aujourd'hui vont rester bien au-delà de mes petits-enfants et arrière-petits-enfants. Il faut y être sensible. Ce ne sont pas des produits de grande consommation : ils vont rester. La qualité de l'architecture que l'on va laisser sur un terrain est toujours importante. Ensuite, nous essayons toujours de l'adapter au quartier, en fonction du PLU. Le PLU va nous donner le cahier des charges. Pourquoi ne peut-on faire du contemporain aujourd'hui quasi uniquement à Bayonne et quelques secteurs d'Anglet ? C'est parce que les PLU le permettent. Il y a des PLU qui vous disent par exemple que vous n'allez pouvoir faire que des toits en tuiles, ça vous limite le style



Le programme immobilier Hameau Bidegaina à Espelette. © Aedifim

architectural. Bayonne permet de faire de grandes terrasses, donc ça induit une architecture moderne. A partir de là, nous essayons de faire quelque chose qui va s'intégrer à son environnement. Si on prend l'immeuble que nous faisons derrière la station de lavage au rond-point du Cadran, il est assez original parce que du côté station de lavage qui était moins sympathique pour de l'habitation, nous avons mis du tertiaire, et à l'arrière c'est du contemporain mais plus traditionnel pour l'habitation. Du coup, nous avons quelque chose d'atypique. Le site s'y prêtait. Nous voulions quelque chose d'un peu marquant. A Espelette, à l'inverse, nous sommes sur un site très proche du centre-bourg. C'est presque une ville-musée, Espelette. Il fallait vraiment s'intégrer et ne pas vouloir ressortir de l'architecture du quartier. Là, nous avons fait quelque chose de très traditionnel qui devait s'intégrer. L'ambition que nous avons c'est que dans deux ou trois ans, tout le monde considère que cet immeuble a toujours été là.

Quel est le prix actuel du mètre carré dans le neuf sur la Côte et à l'intérieur ? Si vous avez un conseil à donner, comment faire des bonnes affaires, ou du moins bien acheter ?

Le prix moyen sur la Côte basque est défini à 4 200 euros du mètre carré, parking compris. Cela masque de très fortes disparités : on n'est pas loin des 7 500 euros à Biarritz et à Espelette, on est à 3 000. Le prix moyen masque des écarts énormes. Il y a une pénurie, contrairement à ce que pensent les gens qui nous demandent si nous

ANGLÈT : PARADIS DU NEUF

En plein renouvellement urbain, Anglet est la ville la plus dynamique en termes de mise en vente de produits neufs.

65 % des logements neufs mis en vente au troisième trimestre dans l'agglomération étaient situés sur la commune. Cette abondance répond à une demande forte sur Anglet et les prix restent élevés, de l'ordre de 4 474 euros du mètre carré en moyenne (4 793 € avec parking). Les prix continuent même de monter puisque l'offre à la fin du trimestre était à 4 827 euros, et ceux après une hausse annuelle sur 2016 qui s'élevait déjà de l'ordre de 6,4 %.

L'autre produit immobilier phare à Anglet, c'est la maison ancienne. Très demandée également, une maison angeyenne se vendait en moyenne 437 100 euros, en 2016. Et là aussi, la demande a entraîné une forte hausse, s'élevant à 8,6 % sur un an. Toujours dans l'ancien, ce sont les appartements qui ont connu la hausse la plus modérée : 1,3 % en un an, pour un prix de vente médian de 3 100 euros du mètre carré. Autre spécificité angeyenne, ce sont les petites surfaces, plus qu'ailleurs, qui sont les plus demandées, avec une forte demande pour les studios, et les deux-pièces.

LE NOUVEL ELDORADO DU SUD DES LANDES

Longtemps boudé, le secteur de Boucau et du sud des Landes, de Tarnos au Seignanx, est la nouvelle destination pour les Bayonnais quittant la ville. Longtemps resté sous-coté le secteur connaît des prix attractifs, malgré une hausse récente. A Boucau, le mètre carré dans l'ancien se négocie à 2 390 euros, quasiment au prix du Labourd intérieur pour une accessibilité plus facile. Une maison se vend en moyenne à 253 400 euros. Malgré l'augmentation

est de 4,5 % sur un an. Tarnos connaît le même phénomène, à cela que les logements proches de la plage commencent à être très demandés et partent de plus en plus au-dessus de leurs estimations. Le marché du neuf se concentre quant à lui plutôt sur Saint-Martin-de-Seignanx et sur Ondres. A Ondres, le mètre carré neuf se vendait 3 153 euros au troisième trimestre, tandis qu'à Saint-Martin il était à 2 930 euros.

BAYONNE : UN MARCHÉ DIVERSIFIÉ

Avec son parc extrêmement diversifié, la situation bayonnaise est très contrastée et les moyennes cachent souvent des réalités très contrastées, parfois au sein des mêmes quartiers. Si dans l'ensemble les quartiers les plus prisés restent le Grand-Bayonne, Saint-Léon et surtout le quartier des Arènes, avec des prix d'ensembles qui dépassent les 2 500 euros du mètre carré dans l'ancien (prix médian au deuxième trimestre 2017), ce sont les quartiers moins chers de Saint-Esprit et du Petit-Bayonne qui sont les plus dynamiques. Dans l'ancien, l'augmentation annuelle sur ces quartiers est de l'ordre de 8,4 % dans le Petit-Bayonne et de 10,9 % à Saint-Esprit. Du côté du neuf,

la tendance est également à la hausse avec un prix au mètre carré moyen, pour le troisième trimestre 2017, de 3 626 euros (3 831 euros avec parking).

A Bayonne, les maisons sont plus rares. Avec un prix de vente moyen sur 2016, de 373 800 euros, la ville se classe derrière ses voisines Anglet et Biarritz. Bayonne est nettement moins demandée sur ce type de produit et l'on a même assisté à un léger tassement (ponctuel) des prix de vente de l'ordre de 2,9 % l'année dernière. Ce tassement se retrouve surtout dans les quartiers parmi les plus chers comme ceux de Saint-Etienne et ceux de Marraq.

Propos recueillis par
JEAN-PHILIPPE SÉGOT