

REPÈRES

4 000

C'est, en euro, le prix moyen du m² des logements neufs vendus au troisième trimestre 2017, dans le Sud-Aquitaine (hors logement aidé, hors parking). Un prix en augmentation de 1,5 % sur un an. Le prix moyen fluctue selon les territoires : de 2 500 €/m² autour d'Hasparren à 4 270 €/m² dans l'agglomération de Bayonne. Saint-Jean-de-Luz reste la commune la plus chère du Pays basque, avec un prix moyen légèrement supérieur à 6 000 €/m².

52

C'est, en pourcentage, la part de logements vendus à des investisseurs dans le Sud-Aquitaine au cours du troisième trimestre 2017. A contrario, les ventes à occupants représentent 48 % des transactions. Sur la même période, il y a un an, la part des investisseurs s'élevait à 55 %.

44

Les appartements de trois pièces (T3) sont les biens les plus recherchés. Ils représentent 44 % des ventes réalisées dans le neuf. La part des T2 est de 37 %, celle des T4 de 11 %, celle des T1 de 6 % et celle des T5 ou plus de 3 %. En accession aidée, la part des T4 représente en revanche 30 % des ventes.

4

C'est le pourcentage de ventes de logements neufs réalisées en secteur aménagé dans le Sud-Aquitaine, au troisième trimestre 2017. Deux ans plus tôt, sur la même période, un logement sur cinq était vendu en secteur aménagé. Une chute révélatrice de la très forte baisse du nombre de zones d'aménagement concerté au Pays basque.

L'immobilier basque sous influences ?

RÉGLEMENTATION Ce marché reste très dépendant de la conjoncture économique et des politiques publiques, aussi bien nationales que locales

Il est de coutume de dire que le marché immobilier de la Côte basque est un marché à part, singulier. L'attractivité du territoire, la forte identité du Pays basque et sa douceur de vivre lui confèrent effectivement des atouts uniques. Certes. Ce n'est cependant qu'en partie vrai. Le Pays basque reste extrêmement sensible aux évolutions de l'immobilier à l'échelle de l'hexagone. Il jouit en réalité d'une autonomie toute relative. La raison principale tient à la politique du logement érigée par l'État comme un secteur prioritaire. Fort de l'adage « Quand le bâtiment va, tout va », la France consacre chaque année 40 milliards d'euros d'aides publiques à la politique du logement. Un investissement colossal, plus élevé que chez nos voisins, qui vise non seulement à soutenir le secteur de la construction, à loger les habitants mais, aussi, à harmoniser les territoires.

L'impact des politiques nationales est flagrant sur le marché de l'immobilier au Pays basque. Le dispositif Pinel, destiné à soutenir les investisseurs, a, par exemple, clairement permis de maintenir le marché local à flot, au lendemain de la crise de 2008. Le classement par l'État des communes du littoral en zone B2, c'est-à-dire en secteur tendu, a indéniablement favorisé la production de logements. Il en est de même du Prêt à taux zéro (PTZ), réservé aux primo-accédants, qui soutient depuis plusieurs années la construction de logements au Pays basque.

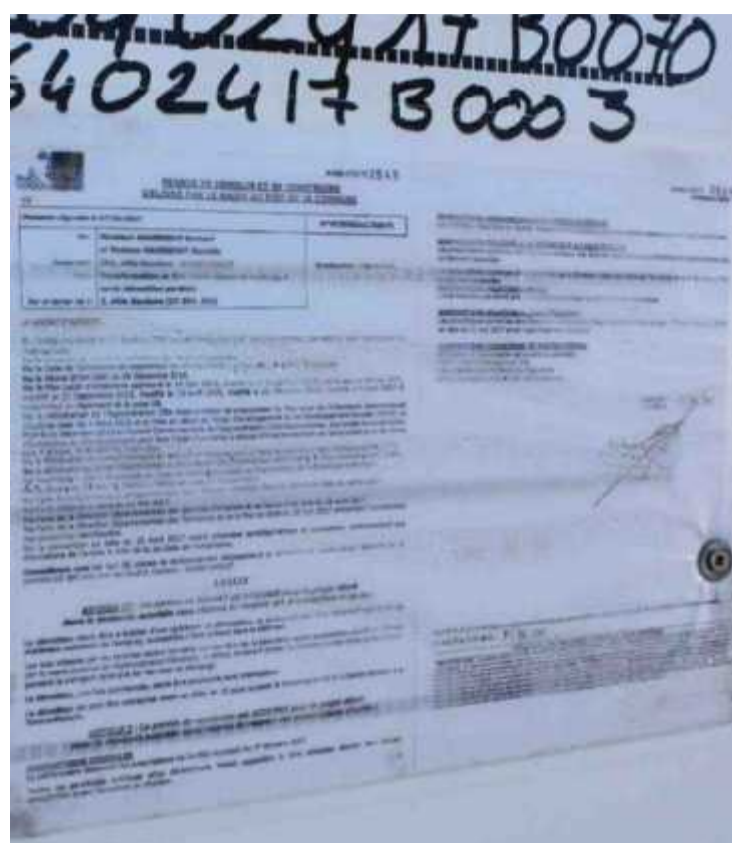
En France, la politique de l'habi-

tat se distingue enfin des autres pays européens par une très forte complémentarité entre les opérateurs sociaux et les promoteurs privés. Il suffit de faire quelques kilomètres et de franchir la Bidassoa pour mesurer l'exception française en la matière. D'un côté de la frontière, en Espagne, la mixité sociale est quasiment inexistante. À Saint-Sébastien, par exemple, les différents logements ne se mélangent pas. D'une part, les résidences privées vendues à prix d'or ; de l'autre, les résidences de logements sociaux de moindre qualité.

Mixité sociale en France

En France, la mixité sociale est, au contraire, une priorité depuis plusieurs années. Concrètement, la plupart des résidences bâties au Pays basque aujourd'hui comprennent à la fois des logements libres commercialisés au prix du marché et des logements aidés, en locatif et/ou en accession sociale. Ce principe change tout. D'abord, parce que la qualité du bâti est identique pour tous, que l'on soit investisseur, accédant ou locataire d'un logement social. Ensuite, parce que ce système oblige les opérateurs sociaux et les promoteurs privés à travailler main dans la main.

Le plus souvent, les promoteurs privés construisent toute la résidence avant de revendre une partie des logements aux opérateurs sociaux, à un prix très inférieur à celui du marché. L'inverse est parfois vrai aussi, à l'instar des 120 logements actuellement en construction sur l'ilot



Le plus souvent, les promoteurs privés construisent toute la résidence, avant de revendre une partie des logements. PHOTO B.F.

Pascal Thibaut, AEDIFIM

« La promotion immobilière au Pays basque est étroitement liée à l'application des règles d'urbanisme en vigueur. En un mot, nous dépendons plus des politiques publiques que de la loi de l'offre et de la demande. De fait, la pénurie annoncée résulte avant tout de la volonté affichée des élus locaux, de réduire la production de logements libres au profit de la part de logements sociaux dans les communes. Ces orientations, définies dans le cadre du PLH 2016-2021 de l'agglomération de Bayonne, se retrouvent aujourd'hui dans la plupart des plans locaux d'urbanisme des autres collectivités locales. Face à cette politique légitime, l'enjeu est désormais de trouver les moyens de produire malgré tout, un nombre suffisant de logements libres accessibles aux actifs locaux, en quête d'une résidence principale à prix abordable. Des solutions existent. D'une part, en renforçant la concertation entre les promoteurs et les élus locaux dans le montage d'opérations, au cas par cas. D'autre part, en permettant aux opérateurs privés de porter des projets d'accession libre maîtrisée, par exemple dans le cadre de zones d'aménagement concerté. »



Pascal Thibaut. ARCH. É. DROUINAUD

Bovero, à Anglet. L'ensemble de l'opération a été confié à un bailleur social, Habitat Sud Atlantique, qui a d'ores et déjà prévu de revendre, à l'issue du chantier, 30 % des logements qu'il aura lui-même bâtis à

un promoteur privé. Revers de la médaille : chez nous, quand la production de logements libres est en baisse, la production de logements sociaux en pâtit mécaniquement...
Bruno Fay

Devenez propriétaire de **votre résidence principale** dans le **Pays Basque** à Jatxou

BARATXARTEA

De l'appartement 2 pièces à la maison individuelle T4
À partir de 120 000 € TTC

Lancement
Venez nous rencontrer !

Vendredi 9 février : 10h - 18h
Samedi 10 février : 10h - 18h

Lieu dit La Place - 64480 Jatxou - Entrée libre

Prenez rendez-vous sur axanis.fr
ou au **05 56 99 97 97**

axanis (une certaine idée de l'accession à la propriété)

GRUPE aquitanis | les COOP HLM