

**SO**

**IMMO**

*Les Conférences de l'Immobilier*



**VENDREDI 26 JANVIER À 8 H 30**  
ESPACE DE L'OcéAN À ANGLET



**QUI PEUT ENCORE ACHETER  
AU PAYS BASQUE ?**

En partenariat avec



KAUFMAN & BROAD





## Vers la fin de la propriété privée ?

Samedi 27 janvier

Lire  
sur  
Sudouest.fr

### CONFÉRENCE DE L'IMMOBILIER

Face à une demande de logements sans cesse croissante et des prix élevés, de nouvelles pistes sont explorées, dont la location du foncier

Et si dans l'avenir devenir propriétaire n'était plus l'aboutissement suprême pour se loger ? La question n'a rien eu de déplacé hier, lors de la quatrième édition de la Conférence de l'immobilier organisée par « Sud Ouest », devant près de 200 personnes dont de nombreux acteurs de l'immobilier.

Face à une demande très nettement supérieure à l'offre, les difficultés ne manquent pas. « Personne n'a parlé de la question de la mobilité, observait Jean-René Etchegaray, maire de Bayonne et président de la Communauté d'agglomération Pays basque (CAPB). Si on considère qu'il faut seulement laisser faire la loi du marché, on n'y arrivera pas. Parce que 60% des emplois du Pays basque sont aujourd'hui concentrés sur l'agglomération bayonnaise où il est difficile de se loger. Ce qui induit des déplacements avec, pour Jean-René Etchegaray, le double risque lié à la circulation routière et à la préservation de l'environnement.

Autre constat apparu au cours des discussions, l'oubli des classes moyennes et intermédiaires qui ont des difficultés à trouver leur place entre les logements du littoral à des prix trop élevés et des logements sociaux auxquels ils n'ont pas nécessairement droit en raison de leurs revenus. « On n'a pas trouvé la bonne réponse, convenait le président de la CAPB. La loi SRU (qui im-

pose aux communes de disposer de 25% de logements sociaux, NDIR) a amplifié le problème. Il y a là quelque chose de très injuste. »

**200 000 euros, panier moyen.** Avant lui, David Frelon, de la Sagec, a dressé un état des lieux qui va dans le même sens. « Les élus locaux ne peuvent que respecter la loi SRU. Mais dans certaines communes, la réalité fait qu'il est difficile de tenir cet engagement. D'où la difficulté de produire des logements libres. Le problème est dual : entre cette obligation de faire du logement locatif social et la réalisation de logements libres à des prix élevés, quand de nombreux ménages ne peuvent investir que 200 000 euros. Avec ce montant que se paye-t-on sur la Côte basque ? Les actifs doivent habiter dans la première ou la deuxième couronne. Moins de 20% habitent dans la commune où ils travaillent. »

Face à cette situation, une vaste réflexion s'amorce. Jacques Veunac, adjoint au maire d'Anglet en charge de l'immobilier, s'en faisait l'écho à l'issue de la conférence. « Si on se retrouve l'an prochain ici, on ne parlera peut-être plus des mêmes choses. Jusqu'à l'accession à la propriété privée était la priorité. Dans l'avenir, on ira peut-être vers d'autres systèmes, un peu comme les voitures neuves qui sont au-



jourd'hui louées plutôt que vendues. »

#### Organisme foncier solidaire

Bertrand Bourrus, président du Col, juge que des réponses peuvent être apportées par les bailleurs sociaux. « Même si on doit faire le grand écart entre la loi SRU et le marché privé. Nous suivons actuellement

deux pistes. Avec, d'une part, la création d'un organisme foncier solidaire. Nous achetons les terrains. Ensuite, nous vendons les murs et louons le foncier sur lequel ils sont bâtis avec un bail de 99 ans. Ce bail repart à zéro si le logement est ensuite vendu par celui qui l'a acquis. »

Ce qui permet d'éviter, comme l'exemple fut cité à Guéthary, qu'un

acquéreur de logement social à 150 000 euros, le revende onze ans après à 450 000 euros. Les clauses du bail emphytéotique voulues par le Col font barrage à cette possibilité.

L'autre option mise en œuvre est d'acheter par le biais d'une SCI pour l'accession sociale qui permet, par la suite, d'acheter des parts sociales.

Au micro, Jean-René Etchegaray, maire de Bayonne et président de la Communauté d'agglomération Pays basque, a appelé à mieux prendre en compte les classes moyennes. **PROF. (RÉDACTION)**

« Nous avons déjà éprouvé cette méthode dans le quartier du Sèquai à Bayonne pour le projet de logements participatifs et nous prévoyons de le faire dans notre parc HLM. Si une évolution est mar-

chante, la réalité reste pour l'heure que le littoral reste inaccessible aux revenus moyens ou bas et que la Côte basque demeure très attractive pour ceux qui ont des revenus élevés.

## L'immobilier du Pays basque vu par cinq grands témoins



Jean-Marc Torrollion, président de la Fnaim

Il y a eu un million de transactions immobilières en France l'an dernier. Une augmentation de 40% sur trois ans. C'est une vraie dynamique, il faut s'en réjouir. Mais 100 000 logements sont déclassés, chaque année en vacances résidentielles (logements sans occupants).



Jacques Rubio, Kaufman & Broad, Grand Sud-Ouest

On voit beaucoup de grues de chantier autour de Bayonne. Les opérations sont lancées et les logements vendus. Mais la surface des terrains constructibles se réduit. Il faut réunir les élus et les acteurs de l'immobilier pour trouver une solution.



Pascal Thibault, AEDIFIM

Dans le logement neuf, le volume des ventes a été historiquement élevé en 2017 au Pays basque, avec 2 200 transactions, hors bailleurs sociaux. Au niveau des prix, on a constaté une augmentation de 5%. Les gens arrivent à se loger, mais pas forcément là où ils souhaitent.



Philippe Etcheverria, directeur de l'Office 64 du logement

100% des gens qui achètent un logement social le font pour y vivre. Les logements que nous proposons sont de qualité. Il est temps de reconnaître et de respecter les bailleurs sociaux. Ça me met toujours en colère lorsqu'on dit que nous faisons des sous-produits.



Daniel Hiribarren, Camen immobilier

On observe une véritable fracture entre la côte, réservée à une population aisée, et l'intérieur du Pays basque. Dans les communes proches, les prix sont plus raisonnables. Mais avec le ralentissement de l'offre de neuf, je crains que les prix n'augmentent.

## Les défis de l'agent immobilier

Hier se tenait également l'assemblée générale de la Fnaim à Bayonne, en présence du nouveau président national, Jean-Marc Torrollion. Au cours d'une table ronde à laquelle « Sud Ouest » participait, les intervenants ont souligné le rôle fondamental de l'agent immobilier dans les transactions... sans oublier l'État à la consommation des banques, des notaires ou des avocats qui peuvent faire obstacle à des transactions immobilières. Jean-Marc Torrollion a insisté sur une clarification des statuts et des missions de chacun pour une plus forte reconnaissance du métier d'agent immobilier. Même exigue face à la concurrence des offres immobilières sur internet : « Il faut y être emmenant notre rôle de conseiller et d'expert. » Le président national appelle ses collègues à veiller et signaler les « concurrences qui se font pour la gestion à distance des logements en Airbnb ». Côté administration des biens, les professionnels justifient les charges de copropriété par les contraintes des normes en tout genre et espèrent voir les procédures simplifiées pour les petites copropriétés.

## LA VIDÉO DE LA CONFÉRENCE





# Qui peut encore acheter ?

**IMMOBILIER** « Sud Ouest » ouvre le débat à l'occasion des quatrième Conférences de l'immobilier, le vendredi 26 janvier à l'Espace Océan d'Anglet

PIERRE SABATHIÉ  
p.sabathie@sudouest.fr

## 1 L'offre de logements est-elle suffisante au Pays basque ?

Le logement est au cœur des préoccupations des habitants du Pays basque. Acheter un bien devient un véritable casse-tête tant le territoire est attractif. Une aubaine pour les promoteurs immobiliers ? Oui et non, tant la demande est forte pour tous les goûts et pour tous les prix avec une inflation qui ne cesse de progresser.

Les propriétaires fonciers sont évidemment attentifs à cela et font grimper les prix des terrains constructibles de manière artificielle, tant ils savent qu'ils trouveront toujours preneurs. Évidemment, plus proche du littoral que de l'intérieur.

Dans ce contexte délicat, les promoteurs immobiliers parlent de pénurie de l'offre, et orientent leur regard vers les élus des communes locales afin qu'ils libèrent du foncier disponible pour construire.

## 2 Comment loger ceux qui travaillent au Pays basque

C'est la question que tout le monde se pose. Sans faire de « l'anti-nouveaux arrivants », beaucoup de gens d'ici bataillent pour trouver un logement abordable. Les élus s'emploient à trouver des solutions, poussés également par les contraintes de la loi SRU qui oblige les communes à proposer 25 % de logements sociaux.

Aujourd'hui, 70% de la population du Pays basque est éligible à un logement social, d'où l'équilibre à trouver entre offre de logements libres et offre de logements sociaux. De nouveaux programmes immobiliers affichent entre 50 et 100 % de logements sociaux.

Existe-t-il alors une offre de logements pour les classes moyennes ? Les plans locaux d'urbanisme sont-ils adaptés à la réalité de la demande ? Quel est l'état du marché de l'ancien ? Est-il une alternative accessible ? Autant de questions qui seront abordées et débattues lors de notre conférence, vendredi prochain.



Cette nouvelle conférence de l'immobilier organisée par « Sud Ouest » sera illustrée par notre dessinateur Jean Duverdié. PHOTO ARCHIVES EMILE DROUINAUD.

## 3 Un débat de la rédaction pour obtenir des réponses

« Sud Ouest » organise la 4<sup>e</sup> édition des Conférences de l'immobilier, vendredi 26 janvier à l'espace Océan d'Anglet, à partir de 9 heures. Autour de la table, débattront Bertrand Bourrus, président du COL, Philippe Etcheverria, directeur de l'Office 64 de l'habitat, David Freslon, directeur de la Sagec Sud Atlantique, Daniel Hiribar-

ren, président de Carmen immobilier, Jacques Rubio, directeur général de Kaufman & Broadgrand Sud-Ouest, et Pascal Thibaut, président d'Aedifim et vice-président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers.

Younes Lhadi, responsable commercial du promoteur social Axanis, témoignera de son expérience. Jean-René Etchegaray, président de la

Communauté d'agglomération Pays basque, conclura les débats animés par la rédaction de « Sud Ouest ». À noter que le nouveau président national de la FNAIM, Jean-Marc Torrolion, sera présent et apportera son éclairage. Le débat est public.

Renseignements et inscriptions au 05 59 44 72 33 par mail à : e.sabatier@sudouest.fr

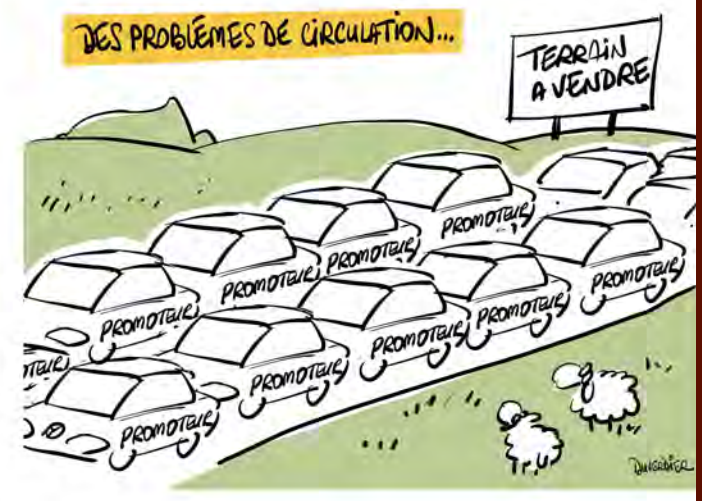
Vendredi 18 janvier

Lire  
sur  
Sudouest.fr

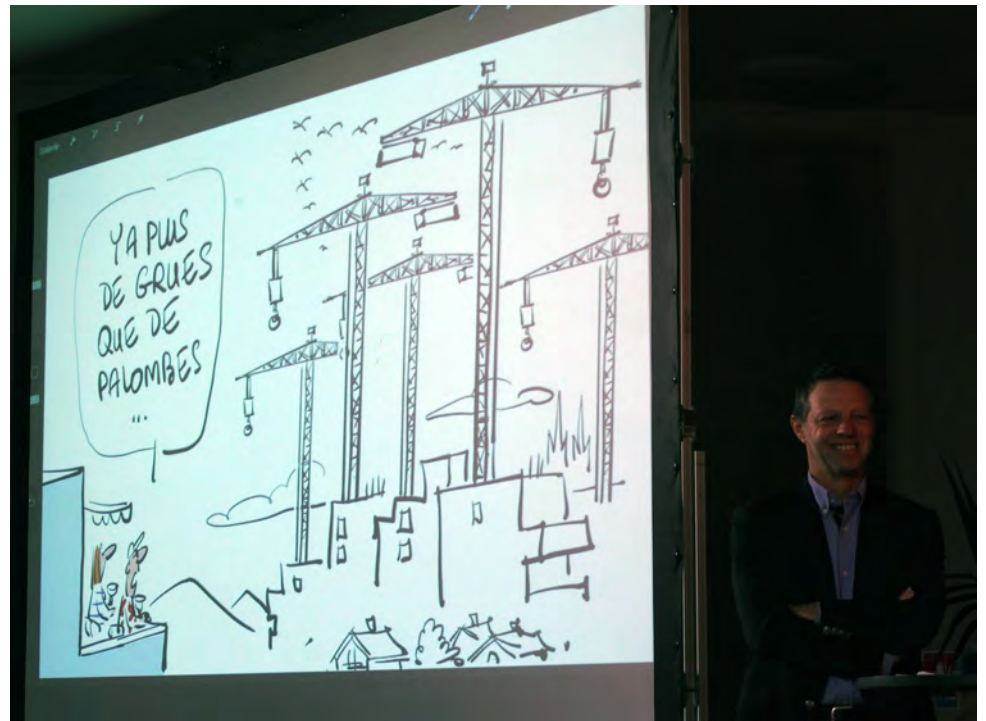


# Les Dessins de ...

## Duverrier







Merci aux intervenants et aux nombreux participants