

« Le marché est assez disparate »

ENTRETIEN Rencontre avec Pascal Thibaut, vice-président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers pour le Sud Aquitaine

« Sud Ouest » Comment se porte le marché ?

Pascal Thibaut Le marché du neuf est très dynamique. L'année écoulée s'est même caractérisée par un record de ventes au Pays basque et dans le Sud des Landes. L'observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest, mandaté par la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) pour mesurer l'évolution du marché local, comptabilise 2 121 logements vendus au détail en 2017, soit une progression d'environ 10 % par rapport à 2016. Dans le même temps, tandis que les ventes progressent, la commercialisation de nouveaux logements est en baisse continue. Fin 2017, 894 logements étaient en vente au Pays basque et dans le Sud Landes contre 1 295 logements douze mois plus tôt. La conclusion va de soi : avec seulement 1 860 logements neufs mis en vente en 2017, la demande est aujourd'hui largement supérieure à l'offre. Nous nous orientons doucement, mais sûrement, vers une situation de pénurie.

Qui achète dans le neuf ?

Les ventes s'équilibrent entre investisseurs et occupants. Sur l'ensemble



« Nous militons pour l'accession maîtrisée ». PHOTO B. F.

de l'année écoulée, la part des accédants en résidence principale est légèrement supérieure à celle des investisseurs : 53 % contre 47 %. Ce sont les appartements de deux pièces qui ont le plus de succès. Ils concentrent aujourd'hui la moitié des ventes réalisées dans le libre. Les T2 et les T3 représentent à eux seuls 86 % du marché.

Quel est le prix moyen d'un logement ?

Il est difficile de répondre à cette question tant le marché est disparate. Tout dépend de l'emplacement. Les écarts

de prix sont très importants selon que l'on achète à proximité du littoral ou bien à l'intérieur des terres. Fin 2017, le prix de vente moyen sur l'ensemble du territoire est de 3 900 euros le m², parking inclus. Mais dans le détail les écarts sont importants : de 2 200 euros le m² du côté d'Hasparren à presque 4 300 euros le m² en moyenne dans le Sud Pays basque. Dans l'agglomération de Bayonne la moyenne s'établit, par exemple, à 4 100 euros le m².

Quelles perspectives pour 2018 ?

L'insuffisance de l'offre risque de devenir problématique. Les prix restent pour le moment stables, mais on ne peut pas exclure qu'ils repartent mécaniquement à la hausse là où la demande est la plus forte. Le logement social est une réponse, mais ce n'est pas suffisant. Les classes moyennes ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement à prix abordable près de leur lieu de travail. Avec la FPI, nous militons notamment pour un développement de l'accession maîtrisée, comme cela se pratique par exemple, à Bayonne ou Bidart.

Proche de la pénurie

LITTORAL Malgré les apparences, sur la côte l'offre dans le neuf est actuellement en chute libre

Les grues ne font pas le printemps. Malgré les apparences, le littoral manque de logements neufs. L'offre commerciale dans le Sud Aquitaine affiche une baisse d'importance depuis un an, passant de 1 300 logements disponibles fin 2016 à moins de 900 douze mois plus tard, soit une chute sans précédent de plus de 30 %. L'offre représente aujourd'hui 6,3 mois de stock, contre sept mois un an plus tôt. Un niveau très bas, proche de celui de la métropole de Bordeaux.

Les projets se font rares

Les ventes en secteurs aménagés (ZAC, ZAD...) sont même en chute libre : seulement 110 logements produits en 2017 contre plus de 300, l'année précédente. Depuis les grosses opérations d'aménagement réalisées ces dernières années, comme le Séqué à Bayonne ou le quartier

Kléber à Biarritz, les projets portés par les collectivités se font de plus en plus rares.

Le futur îlot Bovéro à Anglet, qui prendra véritablement forme en 2020, est un peu l'exception qui confirme la règle. En l'absence de maîtrise publique, les programmes qui voient désormais le jour sur la Côte basque sont essentiellement des petites résidences de moins de 20 logements. Et encore, le nombre de programmes est lui aussi en baisse continue. Fin 2016, le Sud Aquitaine comptait 163 programmes en cours de commercialisation. Ce chiffre est aujourd'hui descendu à 134. Aucune commune n'échappe à ce phénomène. La ville de Bayonne est passée de 42 à 34 programmes en cours de commercialisation. Anglet de 33 à 21, Biarritz de 11 à huit, Hendaye de huit à trois...



L'offre dans le neuf ne représente que 6,3 mois de stock. PHOTO B. F.

Les prix moyens de vente dans le neuf

