

LE DOSSIER DU SAMEDI

Pénurie sur le littoral basque

PYRÉNÉES-ATLANTIQUE La demande de logements est supérieure à l'offre. Les natifs du territoire ont de plus en plus de mal à s'installer face à la concurrence des nouveaux arrivants. Mais quelques solutions fleurissent

PIERRE SABATHIÉ
p.sabathie@sudouest.fr

Qui peut encore acheter au Pays basque ? La question a fait l'objet d'un débat nourri, organisé par « Sud Ouest », fin janvier, à Anglet. Elle est soulevée par de nombreux jeunes ménages natifs du territoire qui n'ont plus les moyens de se loger face à la concurrence des nouveaux arrivants au pouvoir d'achat sans limites. Le constat est partagé par les élus, les professionnels de l'immobilier et les habitants : la pénurie d'offre de logements est bien réelle. La moindre parcelle de foncier disponible attire les promoteurs pour y bâtir des résidences. Le littoral, du sud des Landes à Hendaye, est saturé. La première couronne autour de l'agglomération bayonnaise devient engorgée, et le Pays basque intérieur, un Eden de plus en plus convoité pour trouver un logement abordable.

Quelques chiffres pour illustrer ce constat : le mètre carré de foncier

Le mètre carré de foncier peut s'envoler au-delà de 600 euros à Anglet, Biarritz ou Saint-Jean-de-Luz

peut s'envoler au-delà de 600 euros à Anglet, Biarritz ou Saint-Jean-de-Luz. Il avoisine avec les 200 euros sur la première couronne qui s'étend de Cambo aux bords de l'Adour, à Guiche en passant par Hasparren. À l'intérieur des terres, on peut encore acheter un terrain au

Les records de la côte basque

Appartements neufs et anciens

Biarritz	4 730 €/m ²
Bidart	4 670 €/m ²
Saint-Jean-de-Luz	4 440 €/m ²
Ciboure	3 850 €/m ²
Anglet	3 210 €/m ²

Données : Chambre des Notaires

tour des 50 euros le mètre carré. Pour tenter de remédier à ce déséquilibre, la nouvelle communauté d'agglomération, qui regroupe les 158 communes du Pays basque, élabore un vaste programme local de l'habitat (PLH).

Les prix montent en flèche

Son président, le maire (UDI) de Bayonne, Jean-René Etchegaray, indique vouloir mettre en place une politique qui « vise à répondre aux besoins en logements et en hébergements pour tous, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ». Il insiste sur la limitation de la consommation foncière, et précise qu'en 2017, 660 logements sociaux ont été financés sur l'ensemble du Pays basque (dont 94 % en zone



À Biarritz comme sur tout le littoral, les prix tranchent avec l'arrière-pays. PHOTO ARCHIVES JEAN-DANIEL CHOPIN

tendue) et 278 autres réhabilités dans le parc privé.

Problème : plus de 70 % de la population du Pays basque est éligible à un logement social. Le compte n'y « est pas pour respecter la règle des 25 % de logements sociaux dans chaque commune ». Pour Pascal Thibaut, vice-président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers, « la pénurie de logements 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 ».

Ce manque d'offres ferait ainsi monter les prix (de 2 500 euros le mètre carré à plus de 6 000 euros selon les secteurs). Face à cela, les bailleurs sociaux s'organisent pour

proposer des biens oscillants entre 2 100 et 2 800 euros le mètre carré.

L'habitat participatif

Le comité ouvrier au logement (COL) initie des solutions innovantes qui fonctionnent : l'habitat participatif dans une résidence du quartier du Séqué à Bayonne a permis d'obtenir des prix moyens de vente à 2 300 euros le mètre carré, contre près de 3 500 euros en moyenne sur le marché. À Biarritz, via la création d'un organisme foncier solidaire, le COL propose aux futurs accédants d'acheter les murs de leur logement et de louer le foncier, ce qui évite la spéculation immobilière et permet de se loger dans la cité impériale à 2 500 euros le mètre carré. Reste les classes moyen-

nes qui n'ont pas droit aux logements sociaux et ne peuvent rivaliser avec le porte-monnaie des nouveaux arrivants. Le promoteur David Freslon demande « une politique d'aménagement foncier sur le territoire » pour « casser la dualité entre logements pour riches et logements pour pauvres et rien entre les deux ».

Et le marché de l'ancien n'est guère plus abordable avec un volume de transactions qui ne cesse de croître et des prix sensiblement identiques à ceux du neuf, voire plus selon les biens. Et si la solution se niche dans la location ? Une théorie difficilement applicable tant les ménages sont attirés par l'accession à la propriété, gage de sécurité et de placement sans risque sur ce territoire attractif.

À Angoulême, le marché repart doucement

CHARENTE Les transactions ont augmenté de 10,9 % en 2017, avec un effet LGV encore limité

L'heure de la reprise semble avoir sonné en Charente, et en particulier à Angoulême. Les transactions immobilières ont augmenté en 2017 de 10,9 % par rapport à 2016. Les chiffres de la Chambre des notaires et de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) le confirment. « La reprise, déjà amorcée en 2016, a été continue en 2017 avec des prix plutôt stables », assure Mathieu Lafontaine, président de la Fnaim Charente et patron de Lafontaine Immobilier.

Reprise en douceur marquée par le retour des ventes à plus gros budgets (entre 200 et 400 000 euros) et l'intérêt des investisseurs, surtout à Angoulême. Et ce, même si, comme le souligne Mathieu Lafontaine le marché des primo-accédants (entre 80 000 et 130 000 euros) forme toujours le gros bataillon des ventes, et que l'achat de résidences secondaires reste une niche (6 % des

ventes). « Le marché a retrouvé de la fluidité, avec des taux très bas, la confiance est revenue », témoignent de nombreux professionnels. Faut-il aussi y voir un effet LGV Sud Europe Atlantique qui place Angoulême à 35 minutes de Bordeaux ?

« C'est trop tôt pour le mesurer », estime Christelle Galais, de l'Agence Pelé. Seuls frémissements observés à Angoulême, quelques hausses contenues de prix (3,8 % du prix médian des maisons anciennes dans les quartiers de la gare). Une certitude, Angoulême n'a pas enregistré d'afflux d'acheteurs bordelais, malgré les prix attractifs de son foncier.

On nourrit des espoirs

Pointée du doigt : la dégradation de l'offre LGV (sur des horaires stratégiques) qui mobilise élus et acteurs du territoire. « Pour l'instant, on nourrit des espoirs. On a du potentiel ici, au carrefour de la région, avec les en-



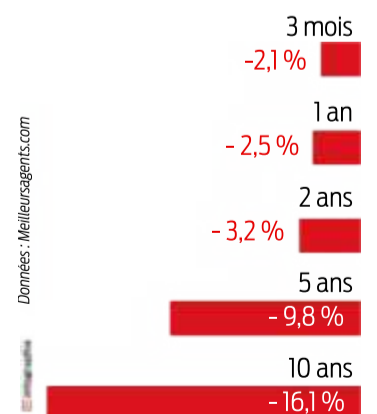
Le marché a retrouvé de la fluidité en 2017, avec un effet LGV encore très modeste et limité à Angoulême. PHOTO LOÏC DEQUIER

treprises de l'image. En plus, on a cette belle pierre coquillière, une qualité de vie et une belle offre culturelle. Il faut que la desserte LGV soit à la hauteur », estime Véronique Arlot, gérante de l'agence Orpi, et conseillère municipale à Angoulême. Si l'agence Orpi, sur un réseau national, n'a pas constaté de hausse parti-

culière de sa clientèle hors région (elle en a toujours eu un vivier), d'autres, néanmoins, notent un frémissement. Pour Arnaud Potel, de l'Étude Saint-André immobilier, « il y a un phénomène plus qu'un effet LGV. Une communication positive qui a amené beaucoup de Parisiens et quelques Bordelais ». Une percée qui

Charente, les prix en forte baisse

Évolution du prix moyen du m² sur...



Données : Meilleursagents.com

« à près d'un an, avec, ce qui est nouveau, des investisseurs bordelais », appuie Mathieu Lafontaine. Signe des temps, les maires des deux villes ont lancé en février un appel à projet commun pour la cession foncière de deux sites, qui a attiré des promoteurs de toute la région.

Hélène Rietsch

LE DOSSIER DU SAMEDI

Avec 200 000 euros j'achète quoi ?



Les appartements les plus chers de la région se trouvent à Arcachon (jusqu'à 6 220€/m²), Biarritz (5 740€/m²), Saint-Jean-de-Luz (4 870€/m²), Bordeaux (4 630€/m²) et Andernos-les-Bains (4 370€/m²).

Le palmarès régional

Prix au m² des maisons anciennes

Prix bas (bleu) - Prix haut (rouge)

47	Villeneuve-sur-Lot	660 € - 1170 €
47	Marmande	850 € - 1460 €
16	Cognac	910 € - 1410 €
24	Bergerac	940 € - 2070 €
16	Angoulême	960 € - 1500 €
24	Périgueux	980 € - 1490 €
40	Mont-de-Marsan	1120 € - 1800 €
17	Saintes	1120 € - 1700 €
47	Agen	1140 € - 1650 €
40	Dax	1140 € - 2010 €
64	Pau	1330 € - 1900 €
33	Libourne	1410 € - 2050 €
17	Royan	2050 € - 2970 €
17	La Rochelle	2190 € - 3150 €
64	Bayonne	2680 € - 3890 €
64	Anglet	3050 € - 4650 €
64	Biarritz	3080 € - 5140 €
33	Bordeaux	3300 € - 4720 €
64	Saint-Jean-de-Luz	3660 € - 4710 €
33	Arcachon	3670 € - 5610 €

Évolution du montant moyen des loyers en 2017

Avec 600 euros par mois, je loue quoi ?

