



Pascal Thibaut : « La pénurie de biens entretient l'inflation. » É. D.

## L'offre de logements neufs en net recul

### SUD-AQUITAINE

Les programmes ont de plus en plus de mal à sortir dans ce secteur. Pascal Thibaut tire la sonnette d'alarme

« Sud Ouest » Les tensions sur l'offre s'accroissent encore...

**Pascal Thibaut (1)** C'était prévisible avec la baisse tendancielle des mises en vente observée tout au long de ces derniers mois. Dans notre secteur, le nombre de logements neufs proposés sur le marché au cours du second trimestre 2018 a reculé de 51 % par rapport au deuxième trimestre 2017, selon les données de l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (Oiso). La faiblesse du renouvellement de l'offre et le maintien d'une demande soutenue ont contribué à amplifier la pénurie dans ce périmètre.

Désormais, l'offre commerciale globale ne représente plus que cinq mois de stocks, ce qui est le signe d'un marché en voie de blocage. Moins de programmes mis en vente, cela signifie évidemment moins de transactions. Celles-ci ont reculé de 25 % en un an sur l'ensemble du secteur Sud-Aquitaine. Pourtant, cela fait longtemps que nous informons les élus et les pouvoirs publics sur les dangers des multiples freins à l'activité sur ce territoire : foncier rare et hors de prix notamment sur le littoral basque, délais d'instruction dilatoires, recours abusifs, élaboration particulièrement lente des documents d'urbanisme (le plan local d'urbanisme intercommunal de l'agglomération bayonnaise ne devrait pas être bouclé avant 2021), multiplication des normes, etc.

La raréfaction des produits disponibles contribue à alimenter l'inflation. Le tarif moyen d'un logement neuf avoisine désormais les 4 200 euros le m<sup>2</sup> dans la zone Sud-Aquitaine. Le niveau des prix pousse les accédants des classes populaires et même des classes moyennes à se loger de plus en plus loin du centre de l'agglomération bayonnaise pour trouver des biens correspondant à leur budget. Bien sûr, ils trouvent encore des produits à des prix accessibles en périphérie, notamment dans le sud des Landes ou dans l'arrière-pays basque. Mais, même ces secteurs réputés abordables ne sont plus épargnés par l'inflation.

Par ailleurs, les investisseurs parais- sent également découragés par le ni-

veau des prix désormais pratiqués en Sud-Aquitaine. Ils ne représentent plus que 40 % du marché, ce second trimestre 2018. Ils sont évidemment inquiets pour les rentabilités dans ce périmètre relevant, en grande partie, de la zone B1 du dispositif Pinel. Mais je pense qu'il y a aussi un peu d'attentisme de leur part.

**Le prix moyen d'un logement neuf a bondi de 11 % en un an dans votre secteur. Comment enrayer la spirale inflationniste ?**

C'est compliqué, car il faut bien avouer que les acteurs locaux ont tous une part de responsabilité dans la persistance d'une inflation soutenue. Ainsi, les exigences des élus concernant le développement de la production de logements sociaux ont un coût non négligeable pour les opérateurs privés sollicités. On doit aussi déplorer le fait que l'accession à prix maîtrisés a quasiment disparu des plans locaux d'urbanisme (PLU). Par ailleurs, les propriétaires de terrains font de la sur-enchère pour tirer le maximum de leurs biens. Et les promoteurs sont bien obligés de céder à leurs exigences s'ils veulent lancer de nouveaux programmes. De plus, faute de projets en secteur aménagé, les professionnels sortent plutôt des petites opérations à l'heure actuelle. Et elles sont plutôt concentrées à l'intérieur de l'agglomération bayonnaise, ce qui ne favorise pas vraiment la maîtrise des prix. Celle-ci passe surtout par le renouveau du secteur aménagé et par la relance de l'accession à prix maîtrisés.

**La loi Elan (Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) peut-elle favoriser le redémarrage du marché ?**

C'est une loi pragmatique comportant de nombreuses mesures qui vont dans le bon sens. Mais elle aura peu d'effet sur la situation actuelle si elle n'est pas accompagnée rapidement par un véritable choc de l'offre. Or je ne vois pas comment va se matérialiser ce choc alors que nous entrons dans une période électorale peu propice au lancement de projets d'envergure. Je crains fort que cette loi ne se heurte aux contraintes locales, en particulier à une politique de délinvance des permis de plus en plus restrictive dans les années à venir.

**Recueilli par Thierry Gironde**

(1) Vice-président de la Fédération des promoteurs immobiliers de Nouvelle-Aquitaine, en charge du Sud-Aquitaine.

## BOURSE

Cours du mercredi 3 octobre 2018 ou derniers cours connus

MARCHÉ DE L'OR			
	Dernier cours	Variation	Var. 31/12
Lingot	33500	+ 0,09	- 3,60
Napoléon	199,4	+ 0,50	- 3,62
Pièce 20 Dollars	1130	0,00	- 3,25
Pièce 10 Dollars	570	0,00	- 3,06
Pièce 50 Pesos	1255	+ 0,72	- 4,20
Souverain	249,2	+ 1,51	- 4,41
Pièce Latine 20F	195	+ 0,52	- 3,89
Pièce 10 Florins	204,5	0,00	- 3,90
Pièce Suisse 20F	196,4	+ 1,76	- 3,11

BILLETS GUICHET		
	Achat	Vente
Etats-Unis USD	0,8217	0,9363
Royaume-Uni GBP	1,0718	1,2092
Suisse CHF	0,8237	0,9294
Canada CAD	0,6309	0,7407
Japon (100) JPY	0,7257	0,8183
Danemark DKK	0,1243	0,1459
Norvege NOK	0,0985	0,1156

INDICES EURONEXT			
	Dernier cours	Variation	Var. 31/12
Cac 40	5491,4	+ 0,43	+ 3,37
CacNext20	12429,71	+ 0,68	+ 10,06
SBF 120	4392,14	+ 0,46	+ 3,31
Cac All Tradable	4313,98	+ 0,44	+ 3,09
Cac Large 60	6108,8	+ 0,45	+ 4,05
Cac Mid & Small	13893,21	+ 0,36	- 3,90
Cac Mid 60	14113,07	+ 0,47	- 3,13

VALEURS FRANÇAISES			
	Dernier cours	Variation	Var. 31/12
AB Science	3,96	+ 1,80	- 52,52
ABC Arbitrage	6,32	-	+ 0,64
Abivax	6,91	+ 5,02	- 19,93
Accor	43,61	- 0,64	+ 1,42
ADP	188,6	- 1,57	+ 18,99
Air France-KLM	8,584	+ 1,83	- 36,79
Air Liquide	115,15	+ 0,83	+ 9,61
Alka Technologies	62,4	+ 0,65	+ 34,77
Albioma	20	-	- 4,94
ALD	15,65	+ 1,16	+ 21,8
Alstom	38,83	+ 2,81	+ 12,21
Altamir	15,04	+ 0,27	- 1,31
Altarea	200	+ 0,30	- 3,89
Alten	89,6	- 0,17	+ 28,72
Altran Techno.	8,125	+ 9,13	- 35,01
Amplitude	3,04	+ 1,33	- 14,12
Amundi	64,62	+ 1,22	- 8,54
Antalis Intl	1,21	+ 0,50	- 38,58
ArcelorMittal	27,05	+ 1,46	- 0,24
Archos	0,631	+ 0,48	- 2,92
Argan	47	+ 0,64	+ 17,15
Arkema	109,7	+ 1,25	+ 8,03
Artprice.com	13,46	-	- 20,12
Assystem	28,2	- 1,40	- 5,75
Atos SE	103,2	- 1,48	- 14,96
Axa	23,235	+ 0,50	- 6,06
Axway Software	15,8	- 1,99	- 30,70
Bains C Monaco	57,4	+ 1,06	+ 6,28
Beneteau	13,8	- 0,29	- 30,81
Bic	76,65	-	- 16,38
bioMerieux	71,2	- 0,42	- 4,67
BNP Paribas	52,14	+ 0,31	- 16,24
Boiron	58,5	+ 0,69	- 21,84
Bolloré	3,752	- 0,05	- 17,4
Bonduelle	29,05	+ 1,40	- 34,09
Bourbon	5,65	+ 5,81	- 19,29
Bouygues	37,02	+ 0,65	- 14,52
Bureau Veritas	21,55	- 3,41	- 5,44
Burelle	12,55	+ 0,40	- 1,18
Cap Gemini	112,5	+ 0,90	+ 13,76
Capelli	39,8	- 1,24	- 23,51
Carrefour	16,57	+ 0,58	- 8,15
Casino Guichard	36,42	+ 1,14	- 27,97
CeGEREAL	37,2	+ 2,12	+ 0,18
Cerenis Therapeu.	1,838	+ 0,33	- 3,77
CGG	24,56	- 0,41	+ 60,75
Christian Dior	366,2	- 0,06	+ 20,24
CNP Assurances	20,3	+ 0,30	+ 5,43
Coface	7,86	-	- 11,82
Colas	17,78	- 0,56	- 2,04
CRCAM Brié Pic. CC	23,8	+ 0,51	- 9,98
Credit Agricole	12,398	+ 1,51	- 10,16
Danone	67,72	+ 0,13	- 3,19
Dassault Aviation	15,57	- 0,06	+ 19,96
Dassault Systemes	128,85	- 0,43	+ 45,45
Derchebourg	4,474	- 2,14	- 50,90
Edenred	33,1	+ 2,83	+ 36,89
EDF	15,51	- 0,13	+ 48,85
Eiffage	97,08	+ 1,25	+ 6,28
Elect Strasbourg	113	+ 0,89	- 10,21
Elior	13,36	- 0,60	- 22,44
Elis	19,77	- 0,10	- 14,10
Engie	12,795	+ 0,20	- 10,74
Eramet	88,75	+ 2,19	- 10,38
Essilor Intl	126,85	- 0,90	+ 10,35
Esso	42,25	- 0,82	- 26,27
Eurazeo	6,775	+ 0,67	- 7,61
Euro Ressources	3,15	-	- 10,00
Europcar	8,105	+ 0,62	- 20,93
Eutelsat Com.	21,21	+ 2,46	+ 9,92
Exel Industries	96,6	- 0,21	- 16,72
Faurecia	51,98	+ 2,48	- 20,19

ACHETONS

R

PAIEMENT IMMÉDIAT  
Pièces or et argent • Lingots  
• Bijoux anciens et occasion • Platine  
Pierres précieuses • Montres de marque

Vente en ligne de montres et bijoux : [occmp.fr](http://occmp.fr)

BORDEAUX

119, cours Alsace-Lorraine  
05 56 79 07 45

Transaction soumise à la taxe forfaitaire sur les métaux précieux. Paiement en espèces non autorisé. Interdit aux mineurs, carte d'identité à produire lors de la vente d'or.

FFP	116,8	+ 1,21	+ 16,45
Flo (Groupe)	0,254	+ 0,20	- 2,31
FNAC Darty	65,2	+ 0,31	- 35,25
Fonc. Lyon.	59,4	- 0,34	+ 8,77
CovivioHotels	26,1	+ 0,39	- 8,81
Foncière Inea	39,6	-	- 1,25
Gascogne	3,82	- 1,80	+ 2,93
Gaumont	135	- 0,37	+ 7,27
Gecina	142	- 0,70	- 7,73
Generale de santé	19,2	-	+ 21,90
Genfit	19,66	+ 4,08	- 17,81
Gensight Biologics	1,77	- 0,56	- 71,36
Getlink	11,03	+ 0,55	+ 2,89
Groupe Partouche	23	+ 2,68	- 31,93
GTT	68,1	+ 1,42	+ 35,93
Hermès Intl	557,4	- 1,21	+ 24,91
kade	79,2	+ 0,83	- 3,33
IDI	43,8	- 0,23	- 6,61
iliad	104,6	- 1,32	- 47,63
Imerys	63	+ 0,32	- 19,79
Ingenico Group	65,02	- 0,34	- 26,95
Inside Secure	2,5	- 3,10	- 14,97
Inventiva	7,6	+ 0,80	+ 53,54
Ipsen	143,85	- 0,38	+ 44,47
Jacques Bogart	5,26	- 2,59	- 46,71
Jacquet Metal Sce	19,74	- 1,79	- 28,22
J.C. Decaux	31,2	+ 3,59	- 7,16
Kaufman et Broad	39,66	- 0,65	+ 0,08
Kering	462,6	+ 0,59	+ 26,63
Kleppierre	29,8	-	- 18,72
Korian	31,32	- 0,70	+ 6,37
LafargeHolcim Ltd	42,6	- 0,12	- 9,44
Lagardère	26,24	+ 0,19	- 1,83
Lanson-Bcc	32	-	- 2,59
Laurent-Perrier	106	-	+ 27,24
Ldc	114	+ 0,89	- 0,87
Legrand	62,52	+ 0,32	- 2,60
L'Oréal	208	+ 0,24	+ 12,46
LVMH	302,75	+ 0,80	+ 23,37
M6-Metropole TV	16,93	- 3,37	- 21,38
Maisons du Monde	25,08	+ 0,32	- 33,56
Manitou	30,55	+ 0,83	+ 0,16
Manutan Inter.	72,2	+ 1,40	- 19,37
Mauna Kea Tech	2,86	+ 1,42	- 39,66
Maurelet Prom	5,35	- 4,46	+ 48,61
Mediawan	13,8	-	+ 40,82
Mercialys	13,48	- 1,32	- 26,92
Mersen	29,3	- 1,51	- 21,53
Michelin	104,7	+ 2,45	- 12,42
Natixis	5,726	+ 0,63	- 13,19
Navya	5,418	+ 2,23	- 24,22
Neopost	26,28	+ 1,47	+ 9,50
Neurones	22,9	+ 1,33	- 20,49
Nexans	26,81	+ 1,86	- 47,54
Nexity	47,4	- 0,04	- 5,00
Nicox	6,4	+ 2,98	- 36,88
NRI Group	8,3	-	- 8,99
Odette (Financ.)	814	+ 2,52	- 17,44
Orange	13,75	+ 1,03	- 5,01
Orege	3,38	+ 0,30	- 14,21
Orpea	109,6	- 0,27	+ 11,50
Parrot	4,725	- 0,53	- 46,43
Pernod Ricard	141,8	+ 1,11	+ 7,46
Peugeot	22,31	+ 0,23	+ 31,58
Pierre Vacances	26,7	- 0,56	- 41,74
Plastic Omn.	31,74	+ 0,28	- 16,24
Plastiques Du Val	12,52	- 0,16	- 33,05
Prodways Group	3,85	- 3,87	- 19,12
Publicis Groupe	52,16	- 0,19	- 7,93
Ramsay GDS	19,2	-	+ 21,90
Remy Cointreau	116,4	+ 0,78	+ 0,78
Renault	73,74	- 0,61	- 12,12
Rexel	12,8	+ 0,51	- 15,34
Robertet	566	+ 1,43	+ 38,73
Roche Bobois	21	+ 0,96	+ 5,00
Rothschild & Co	37,15	- 0,27	+ 21,66
Rubis	49,36	+ 3,05	- 16,31
S.T. Dupont	0,152	+ 0,66	+ 1,33
Safra	119	+ 0,42	+ 38,52
Saint-Gobain	36,57	+ 0,84	- 20,47
Samse	137	- 0,73	- 19,95
Sanofi	77,34	+ 0,53	+ 7,64
Sartorius Stedim	118,3	- 1,25	+ 96,22
Savencia	65,6	-	- 18,73
Schneider Electric	67,98	+ 0,41	- 4,06
Scor Se	40,78	+ 0,49	+ 21,57
Seb	149,2	+ 0,34	- 3,40
Sequana	0,354	+ 2,02	- 48,70
Showroomprive	5,25	- 5,24	- 17,19
SIPH	-	-	- 1,74
SMPC	23,37	- 0,11	+ 21,40
Société Générale	36,755	+ 0,59	- 14,62
Sodexo	89,7	- 1,21	- 19,95
Soitec Regr.	64,85	+ 3,18	+ 9,08
Solocal Gpe	1,002	+ 0,96	+ 20,72
Somfy	74,8	+ 0,81	- 9,19
Sopra Steria Group	138,3	+ 1,84	- 11,26
Spie	16,63	-	- 23,38
Stef	93	- 0,75	- 1,50

Suez Env.	12,68	+ 1,12	- 13,54
Supersonics	1,74	- 0,57	- 7,45
Technicolor	1,234	+ 18,09	- 57,00
Technipmc	26,78		