

« Stock de 5 à 6 mois » Le littoral basque toujours plus attractif

ENTRETIEN Pascal Thibault, vice-président régional de la Fédération des promoteurs immobiliers, pense que l'offre ne va pas augmenter

« Sud Ouest » L'offre de logements est-elle toujours aussi tendue au Pays basque ?

Pascal Thibault Oui, on constate une poursuite de la raréfaction de l'offre. Nous sommes sur un stock de 5,6 mois actuellement, et il va continuer de diminuer d'ici à 2020 et les élections municipales. Les prix, en revanche, continuent d'augmenter. Le prix moyen est de 4 200 euros le mètre carré aujourd'hui.

Les municipalités sont plus ouvertes aux projets de petite taille, plus haut de gamme, et les projets se raréfient. La Communauté d'agglomération Pays basque se met en place, notamment avec le transfert des services des anciennes intercommunalités. Cela freine forcément les dossiers.

Reste-t-il des endroits pour acheter son logement ?

L'attractivité de la côte est toujours très forte. Bayonne est sans doute le secteur où il y a le plus de projets. Il reste des opportunités sur la première couronne et sur le sud des Landes où il y a davantage de foncier. Dans la première couronne, on peut aller jusqu'à Cambo en terme de marché de report, mais c'est la limite. Au-delà, les gens se retrouvent confrontés aux difficultés de déplacement.



Pour Pascal Thibault, « c'est difficile de rester compétitif ».

PHOTO ARCHIVES ÉMILIE DROUINAUD

Comment assurer l'offre de logements libres par rapport aux obligations de logements sociaux ?

C'est la course au social dans toutes les communes du Pays basque. Ce qui fait flamber les prix du foncier pour la part des logements libres. Cependant, c'est difficile de rester compétitif par rapport à la valeur des biens bâtis sur le marché du

particulier. Cette politique participe à l'inflation des prix avec le risque de ne plus pouvoir s'adresser à la clientèle locale.

Depuis six mois, les projets sortent plus lentement, et cette pénurie impacte davantage les locaux que les extra-locaux. Aujourd'hui, on fixe davantage nos prix en fonction du foncier que du marché. Les classes moyennes ont de plus en plus de difficultés à s'intégrer dans ce marché.

Existe-t-il une solution ?

Jusqu'ici, il existait dans certaines communes du Pays basque le principe d'accession maîtrisée. Il s'agissait de prévoir un plafond au prix de vente, et une clause non spéculative. Aujourd'hui, tout est transformé en accession sociale à la propriété. C'est dommage, parce que cela ne concerne pas la classe moyenne. C'était un bon moyen de la toucher, mais ça n'existe plus. Le fossé se creuse un peu plus entre le social et le libre sur la côte, et de plus en plus à l'intérieur, même si les prix y sont plus stables.

Comment voyez-vous la suite ?

Tout dépendra de l'évolution des taux d'intérêt et des prix. L'offre de logements ne pourra pas augmenter à court terme.

Recueilli par Pierre Sabathié

ÉTUDE Le site MeilleursAgents.com a comparé l'évolution des prix des maisons et des appartements

Spécialisée dans l'estimation immobilière, la plateforme en ligne MeilleursAgents.com s'est penchée cet été sur les prix en bord de mer. L'étude distingue quatre secteurs : la Côte d'Azur (de Cassis à Menton), la Manche (de Saint-Pol-de-Léon à Wisant), la Bretagne (de Pomic à Landunvez) et la côte Atlantique (de Noirmoutier à Hendaye). Il ressort que les prix augmentent plus vite depuis un an sur le littoral Atlantique que sur la Côte d'Azur.

Les chiffres témoignent en particulier d'une forte attractivité de la région Nouvelle-Aquitaine. Le bassin d'Arcachon se distingue notamment avec une hausse des prix de près de 14% en deux ans. Lège-Cap-Ferret se place d'ailleurs en tête des communes les plus chères avec un prix moyen de 6 787 €/m² pour un appartement et de 6 267 €/m² pour une maison.

Même si les prix restent encore très éloignés de ceux pratiqués sur la Côte d'Azur (compter 13 929 €/m² pour une maison à Saint-Jean-Cap-Ferrat !), ils sont toutefois orientés partout à la hausse dans le Sud-Ouest.

En augmentation régulière depuis un an, Guéthary affiche ainsi un prix moyen de 5 690 €/m² pour une maison et 4 856 €/m² pour un appartement, devant Biarritz (respectivement 5 160 €/m² et 4 500 €/m²), Hossegor (5 073 €/m² et 5 025 €/m²), Saint-Jean-de-Luz (5 094 €/m² et 4 365 €/m²), Biarritz (4 449 €/m² et 4 524 €/m²), Capbreton (4 089 €/m² et 3 731 €/m²), Anglet (3 639 €/m² et 4 076 €/m²), Hendaye (3 524 €/m² et 3 195 €/m²), Seignosse (2 930 €/m² et 3 489 €/m²), Ondres (2 877 €/m² et 2 684 €/m²), Labenne (2 738 €/m² et 2 791 €/m²) et Tarnos (2 704 €/m² et 2 647 €/m²).

B. F.



C'est à Guéthary que les prix au m² sont les plus élevés. PHOTO B.F.

BIENVENUE CHEZ VOUS

Devenez propriétaire au PAYS BASQUE - LANDES - BÉARN

USTARITZ

Lotissement INDARRA

Résidences Soka-Tira, Harrijasotzaleak et Aizkolariak au Centre-ville d'Ustaritz

✓ T3 - 64 m² - 153 000 € avec terrasse de 15 m² et 2 parkings

Renseignements : 06 89 95 57 44

TARNOS

Résidence OLYMPE DE GOUGES

26 APPARTEMENTS EN LOCATION-ACCESSION

Centre-ville de Tarnos

✓ Appt du T2 au T4

Renseignements : 06 46 88 95 60

PAU

Résidence LA TRIADE

9 LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION

Boulevard de la Paix

✓ Pavillon T4

✓ Appt T3 et T4

Renseignements : 06 46 88 95 61



acheteraicol.com

