

Economie | Les nouvelles tendances de l'immobilier girondin



Ce vendredi 7 février, la Chambre des Notaires de Gironde a présenté son bilan annuel des tendances de l'immobilier sur le département. On y a constaté plusieurs tendances : une hausse plus "mesurée" sur Bordeaux mais, d'un autre côté, une répercussion sur d'autres communes de la métropole et des secteurs plus excentrés de la capitale Girondine sur le reste du département. Ce "ruissellement" de l'habitat s'est particulièrement illustré sur certains secteurs comme le Médoc. Si les profils des investisseurs ont bien été identifiés, de nouveaux types d'habitat restent encore à inventer pour faire face à un foncier qui se raréfie, sujet majeur dans une campagne des municipales qui veut "désartificialiser". Bilan "d'avant-mandats"

L'augmentation des prix "semble faire une pause". Après une augmentation de plus de 40% sur dix ans (+17% en 2018), le prix au mètre carré d'un appartement ancien sur Bordeaux augmente de 1,4% en 2019. Pourtant, du côté des villes les plus chères de France, Bordeaux est toujours dans le peloton de tête avec 4280 euros du mètre carré, juste derrière Lyon (4300 euros), hors Paris.

Les lois de l'attraction

C'est, en substance, l'essentiel à retenir des chiffres clé du marché immobilier girondin, relevés ce vendredi à l'occasion du bilan annuel de la Chambre des notaires de la Gironde. "Ça augmente de façon plus mesurée avec des épiphénomènes de rattrapage. Globalement, l'augmentation est beaucoup plus raisonnable, on s'éloigne de la crainte d'un phénomène de spéculation", a ainsi précisé maître Sébastien Cetre, notaire à Bordeaux. L'évolution annuelle du prix au mètre carré médians des appartements neufs, toutefois, montre tout de même une forte évolution sur Bordeaux (on dépasse les 4500 euros). Pour le reste de la Gironde, en revanche, l'étude montre un tassement : -37% pour les appartements neufs, -17% pour les terrains à bâtir et -0,4% pour les maisons anciennes. Les prix médians dans le département se situent tout de même à 3430 euros du mètre carré sur les appartements anciens (+5,3%), 4100 euros sur les appartements neufs (+2,7%), 256 500 euros sur les maisons anciennes (+5,2%). Si on compare ces chiffres à ceux de la région Nouvelle-Aquitaine, on constate donc une attractivité girondine qui ne se dément pas : par exemple, les appartements neufs sur la région opèrent un recul de 0,3%, et la hausse est bien moins marquée sur les maisons anciennes et les terrains à bâtir (respectivement +0,6% et +1%), un peu moins sur les appartements anciens (+4,6%).

Sur la métropole bordelaise, les notaires de Gironde notent une "augmentation plus limitée", malgré certaines

communes qui semblent vouloir "rattraper leur retard". "À l'exception des communes de Mérignac et Lormont, les communes les plus abordables de la métropole ont vu le prix au mètre carré médian des appartements anciens augmenter de plus de 11% sur un an", note l'étude : +11,2% à Cenon (2210 euros du mètre carré), +17,8% à Blanquefort. Le neuf, lui, affiche une évolution plus marquée (+1,4%), le tout avec des disparités : -8,8% au Bouscat mais +9,9% à Pessac sur les appartements neufs, par exemple. Les maisons anciennes sont très recherchées à Parempuyre (+12,5%), Villenave d'Ornon (+9,5%) ou Lormont, à l'égal de Bordeaux (+7,3%). Les prix au m2 médians sont de 3980 euros sur la métropole bordelaise, contre 4230 euros sur le Bassin d'Arcachon ou 4510 euros sur Bordeaux.

Sur le reste de la Gironde, on note, du fait de leur raréfaction, une forte hausse du prix des terrains à bâtir (+18,8% à 95 000 euros). En comparaison, il est de 55 000 euros dans les Landes, de 52 000 euros en Charente-Maritime et de 23 600 euros en Dordogne. À noter que ces chiffres sont en baisse sur le Bassin d'Arcachon (-3,8%), l'Entre-deux-Mers (-8%) ou encore le Sud-Garonne (-3,2%). Sur le Bassin, toujours en cours d'élaboration de son nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), on recherche plutôt des maisons anciennes. Si le prix médian y affiche une hausse de +3%, cette dernière est beaucoup plus marquée sur certaines communes : Salles affiche ainsi la hausse la plus importante (+17,7% à 360 000 euros) devant Gujan Mestras (+17,2%) et derrière Arcachon (+19,2% à 640 600 euros). Sur Bordeaux, bien que moins élevé (472 000 euros), le prix médian des maisons anciennes est toujours en hausse (+7,3%), leur rareté faisant logiquement gonfler les prix, en plus de l'augmentation du bien une fois rénovée, la durée moyenne de détention étant de cinq ans.

La "stratégie du ruissellement"

Évoquant un "ruissellement" des nouveaux arrivants (23 000 nouveaux ménages à loger chaque année en Nouvelle-Aquitaine jusqu'en 2030 et une tendance ces dernières années de 20 000 nouveaux habitants par an en Gironde) attirés par Bordeaux mais poussées à l'éloignement du fait des prix élevés du marché, les notaires démontrent notamment l'exemple au travers du Médoc. Si la hausse du prix médian des maisons anciennes (+6,2%) est déjà révélatrice, le fait que certaines communes augmentent plus que d'autres l'est encore plus. Ainsi, évoque l'étude, "alors que les communes d'Arsac et Castelnau de Médoc étaient les seules à enregistrer des évolutions négatives" l'an dernier, elles affichent respectivement une hausse de 15,3% et 11,7% (+17,1% à Saint-Laurent de Médoc). Que ce soit sur les appartements anciens (+8,6%), neufs (+6,2%) ou les terrains à bâtir (+9,8%), les prix au mètre carré sur un an sont en augmentation. Le prix des appartements anciens, lui, est en très forte augmentation à Libourne (+16,3%), un secteur attractif du fait de la proximité avec la LGV mais aussi de son "attractivité et des nouveaux projets qui s'y montent, comme le futur centre aquatique des Dageys. Le dispositif De Normandie attire aussi les investisseurs locatifs" (avantage fiscal si achat avec travaux prévus). Cet effet de ruissellement, selon Sébastien Cetre, se mesure aussi sur certaines communes de la métropole, comme Lormont ou Mérignac. "Le quartier de Capeyron attire les acquéreurs", souligne le professionnel, pour qui "de nouvelles marges de hausse sont à prévoir". Sur Bordeaux en revanche, il estime qu'une "augmentation beaucoup plus stable commence à s'amorcer".

Concernant le profil type des acquéreurs, il est notable de constater que la part des moins de 30 ans est bien représentée (12,9% des investisseurs sur le département, 15,1% à Bordeaux, 14,8% en Nord-Gironde mais 6,1% sur le Bassin d'Arcachon), encore une preuve, selon les notaires, de l'attractivité du secteur. En comparaison, les 60 ans et plus représentent 16,7% des acheteurs girondins, avec là aussi de plus fortes disparités (32,2% sur Bordeaux, 11,4% si on y inclut le reste de la métropole). Les professions intermédiaires sont les plus nombreuses à investir (27%). Autre phénomène, visiblement en cours de résorption mais de même présent : la part des acquéreurs franciliens. En Gironde, elle est de 6,2%, plus marquée sur le Bassin d'Arcachon (10,1%) et Bordeaux (9,8%).

Perspectives nouvelles

Le prix de vente médian des terrains à bâtir, reparti en forte hausse sur le département, a connu une baisse en 2018. Le contexte des municipales, multipliant les propositions pour faire baisser les prix du foncier, pourrait en partie expliquer cet emballement. Surtout si on y ajoute le fait que la révision des PLU est devenu un argument de campagne et que, notamment sur la métropole, les candidats multiplient les volontés de "loyers modérés" et d'urbanisme "raisonné" après le coup de frein de certains maires sur les permis de construire. L'incertitude du renouvellement électoral demeure pour Mathieu Massie, le Président de la Chambre des Notaires de Gironde qui, en substance, se demande s'il faut "attendre les prochaines élections pour que de nouveaux projets soient mis en place et que des situations se débloquent ? Faut-il trouver de nouvelles formes de propriété pour réduire les prix et permettre une accession à la propriété plus facile ?".

Parmi ces "nouvelles formes" évoquées, l'une d'entre elles s'est récemment invitée dans la bouche des politiques locaux : la loi Lagleize votée le 28 novembre dernier, dissocie le bâti du foncier dans le but avoué de faire baisser les prix de ce dernier dans un contexte où il se raréfie (phénomène qui, au vu du discours de l'État sur l'arrêt de l'artificialisation, devrait continuer). Si les Organismes de Foncier Solidaire mettaient déjà en place ce dispositif pour les ménages modestes, il est désormais accessible sans conditions de ressources. Le principe ? Acquérir une maison sans être propriétaire du terrain sur lequel elle se trouve, pour lequel le propriétaire devrait verser un loyer à des organismes de foncier libre (publics ou privés). Conséquence : des logements neufs entre 20 et 40% moins chers, mais aussi des doutes sur la spéculation foncière si potentiel conflit entre public et privé, en plus d'un nombre de biens disponibles encore revu à la baisse (alors que l'INSEE estime les besoins en Nouvelle-Aquitaine entre 37 et 40 000 logements par an).

Interrogés sur un éventuel premier effet de cette mesure, les notaires sont prudents. "Ce sont des voies particulières, elles sont encore assez récentes. Les gens préfèrent être propriétaires en direct et pas en indirect. Ce n'est pas une solution classique pour être propriétaire. Il y a des craintes psychologiques et des questions sur la revente. Tout ça fait que pour le moment, on n'a pas encore basculé. Il va falloir que les institutionnels prennent

le relais, ce sera à eux de proposer ça aux particuliers et de convaincre, un peu comme sur la défiscalisation", précise ainsi maître Guillaume Loriod. "Ça a du mal à s'enclencher, il y a une vraie réflexion à avoir de la part des collectivités et un effort pédagogique important à mener là-dessus", ajoute Mathieu Massie. Les nouveaux dispositifs, parmi lesquels cette dissociation récente, ont donc encore tout à prouver, surtout si, comme les tendances actuelles le montrent, la hausse des prix sur les communes de la métropole bordelaise et les autres secteurs les plus proches dans le reste du département continue de se propager.



Romain Béteille

Crédit Photo : aqui.fr

Publié sur aqui.fr le 09/02/2020

[Url de cet article](#)