ESSOR DU TÉLÉTRAVAIL, PÉNURIE DANS LE NEUF, EMBALLEMENT AUTOUR DES MAISONS

Le Figaro magazine Aquitaine Spécial Immobilier
21/05/2021

Article de presse de Camille Faloci, présidente du pôle Nouvelle Aquitaine.

Camille Faloci

« IL Y A UNE VOLONTÉ GÉNÉRALE DE SORTIR DES VILLES »

Pour la présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS) Nouvelle-Aquitaine, l'immobilier dans la région est marqué par un déplacement des urbains vers les banlieues et les campagnes.

Propos recueillis par Jean Berthelot de La Glétais

En cette période particulière, comment se comporte le marché immobilier en Nouvelle-Aquitaine ?
On observe un marché resté dynamique, sur sa lancée des dernières années, sans réelle progression, ni régression. C'est d'ailleurs une tendance que l'on imagine perdurer. Il y a une volonté générale de sortir des grandes villes, assez nette depuis les confinements. Les ménages en appartement ont une vraie envie de verdure, de campagne. On voit dans les requêtes que cette envie est très liée au développement du travail à distance. Les acheteurs se renseignent de plus en plus précisément sur la connexion internet, par exemple, devenue un enjeu majeur.

Les mouvements que vous évoquez sont-ils plutôt intra régionaux, ou voyez-vous beaucoup d'arrivants venus d'autres territoires que la Nouvelle-Aquitaine ?
Ce sont surtout des urbains qui étaient déjà dans la région, même si bien sûr l'attrait de celle-ci se confirme. Elle continue d'attirer des acheteurs venus d'autres régions, elle donne envie d'y vivre, manifestement. Mais ils ne sont pas majoritaires.

Quelles zones et quels types de bien sont-ils particulièrement recherchés ?
Bordeaux, évidemment, reste un cas à part. Principalement pour les petites surfaces. Les T1 et T2 y représentent 60 % des ventes, on les vend sans difficulté aucune. Ce dynamisme rejaillit sur la première et deuxième couronne, où l'on s'arrache des maisons entre 300 000 et 450 000 €. Il y a même une liste d'attente très fournie pour ces biens. À l'inverse, à des prix supérieurs, à 600 000 ou 700 000 €, on a plus de mal à trouver preneur. Idem pour des appartements de type T4 ou T5.

Quelles villes bénéficient le plus de ce dynamisme ?
Sans doute celles de la deuxième couronne : Gradignan, Léognan, Libourne, Langon, celles qui sont facilement accessibles par les transports. On se rend compte que la distance en elle-même est de moins en moins un frein, et il me semble évident qu'avec l'accélération du télétravail cette tendance va s'accentuer. Il y a une vraie réflexion de fond, des ménages qui accordent davantage d'importance à leur qualité de vie. Je pense que ce mouvement de population vers l'extérieur des grandes villes est durable. Surtout si les entreprises encouragent le travail à distance.

Et pour les investisseurs, quelles zones sont-elles privilégiées ?
Principalement celles de la première couronne de Bordeaux. Les investisseurs se désintéressent du centre, à raison, je pense. Car la valeur foncière y reste très élevée, et la rentabilité locative est mécaniquement moins intéressante. Par ailleurs, l'encadrement des loyers à Bordeaux pourrait bien avoir une incidence forte sur cette rentabilité et la faire encore baisser. ■