



## TERRITOIRES

# BULLE OU PAS BULLE IMMOBILIERE A BORDEAUX ?

MIKAEL LOZANO, AVEC ORIANNE DUPONT



**Simple flambée des prix ou naissance d'une bulle immobilière à Bordeaux ? Pour répondre à la question, il faut analyser les raisons profondes de la hausse des prix de l'immobilier dans l'ancien sur la métropole. Au banc des accusés régulièrement cités : la nouvelle ligne à grande vitesse, l'attractivité de l'agglomération, Airbnb... mais l'on parle moins du comportement parfois irrationnel des vendeurs, qui inquiète les professionnels de l'immobilier devant la raréfaction de l'offre.**

A en croire certains Bordelais "historiques" ou d'autres qui ont fait le buzz récemment avec une poignée d'autocollants, c'est la cause de tous les maux immobiliers de la métropole. La ligne à grande vitesse mettant Bordeaux à 2h04 de Paris, inaugurée le 2 juillet dernier, a-t-elle joué un rôle dans la folle inflation des prix, + 15 % en un an dans l'ancien selon les notaires ? Pas si simple.



Les travaux de l'Institut d'urbanisme français Lab'Urba, et plus particulièrement ceux de la chercheuse Marie Delaplace, montrent que la mise en service d'une ligne à grande vitesse n'est pas synonyme de boom économique et que les métropoles nouvellement desservies ne sont pas mieux loties que les autres : tout dépend de leur propre dynamique. Reste qu'effectivement, un impact est généralement noté en matière d'immobilier, particuliers comme promoteurs anticipant quelques années avant l'inauguration d'une LGV pour rénover des logements puis les revendre au prix fort à la mise en fonction de la ligne afin de réaliser une belle plus-value. Mais cette évolution se concentre essentiellement sur les quartiers de gare. On peut aussi noter que l'arrivée d'une population francilienne aisée génère de la hausse sur certaines franges de marché : maisons avec jardins en centre-ville, appartements de standing en hyper-centre. L'expérience de ces deux dernières décennies prouve donc que de fortes augmentations de prix, de l'ordre de 30 à 40 %, ont eu lieu à Saint-Malo, Vendôme, Aix, Avignon... Mais ces poussées n'ont duré que quelques années et encore une fois, n'ont rien d'automatique. Dans son étude de 2011 sur "l'impact de la LGV Est sur les prix de l'immobilier" pour le Commissariat général au développement durable, Dominique Dron souligne bien que "les villes traversées par une LGV n'ont pas connu un rythme de croissance des prix immobiliers plus important que la moyenne des villes françaises de taille similaire". Si un "effet LGV" n'est donc pas à exclure, il n'est certainement pas le seul facteur à prendre en compte. Et e banc des accusés est bien rempli.

## LES PARISIENS ET LA LGV, COUPABLES DÉSIGNÉS

Il faut souligner en premier lieu que les prix bordelais avaient du retard sur ceux pratiqués dans d'autres métropoles, Toulouse par exemple. Aujourd'hui, ce retard est comblé et plus encore. Mais l'attractivité de la métropole girondine ne faiblit pas. Bordeaux a été placée au sommet de tous les classements possibles et imaginables ces derniers mois : Lonely Planet pour ses charmes touristiques, Cadremploi pour l'attrait que lui manifestent les cadres d'Ile-de-France, et bien d'autres encore. Cette "hype" bordelaise largement relayée par de nombreux média se traduit démographiquement parlant par 16.800 nouveaux habitants par an en Gironde, dont 8.000 s'installant sur le territoire métropolitain (dont un millier en provenance d'Ile-de-France). Le marché immobilier local, lui, ne suit pas la tendance, pas plus d'ailleurs que les infrastructures. La rareté des biens génère la hausse des prix.

Les fameux couples parisiens quadras débarquant après une première partie de carrière réussie sont des boucs émissaires idéals dans l'esprit de certains, mais ils s'intéressent avant tout à la vieille pierre et cherchent en priorité des maisons avec jardins, voire des appartements spacieux en



hyper-centre. Autrement dit, une frange assez réduite du marché immobilier, pour laquelle effectivement les prix bondissent. On en arrive alors à des situations ubuesques.

*"Dans le neuf, les prix ont augmenté de 6 % au premier semestre 2017 par rapport à la même période en 2016 sur l'agglomération bordelaise. Comparativement, l'agglomération de Lyon affiche + 5 %, celle de Montpellier + 3 %, celle de Nantes + 5 % et celle de Toulouse +2,3 %. Le vrai sujet, c'est l'envolée des prix dans l'ancien où les collectivités ont moins de marge de manœuvre",* relève Laurent Mathiolon, président du promoteur Aqprim et de l'Oiso, l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest, qui s'intéresse avant tout au neuf.

*"Les prix du neuf ont augmenté en moyenne de 3 à 4 % par an ces dernières années, poursuit-il. L'ancien, qui est un marché plus spéculatif entre particuliers, a connu des augmentations supérieures à plus de 10 %. Les promoteurs immobiliers sont des producteurs de logements qui doivent répondre à une demande pour écouler leurs stocks alors qu'un particulier cherche un seul client en vendant au prix le plus élevé à ce seul client. Ainsi, l'ancien dans Bordeaux dépasse le prix du neuf dans certains quartiers, comme aux Chartrons, alors qu'un bien comparable est généralement décoté de 20 à 30 % !"*

Pour le promoteur, trois facteurs expliquent cette situation :

*"L'offre, assez peu importante, la disponibilité des biens, plus rapide dans l'ancien, et la lisibilité du produit, les acquéreurs potentiels pouvant se projeter plus facilement par rapport à un plan et à des visuels."*

## **"AIRBNB EST UNE CATASTROPHE"**

Si l'on résume, on arrive donc au constat suivant : l'effet LGV est difficilement quantifiable, l'attractivité de la métropole entraîne une raréfaction des biens et donc une hausse des prix, et les nouveaux arrivants à fort pouvoir d'achat se concentrent sur le segment haut de gamme du marché ancien. Que dire alors des petites surfaces ? On touche ici à un sujet sensible qui se résume en un seul mot : Airbnb, accusé d'assécher le parc de logements traditionnellement dévolus à la location de longue durée et d'entraîner l'éviction des populations les moins fortunées.

*"Sur Airbnb, mon avis très personnel est que le développement de la plateforme a dérégulé le marché des petites surfaces, juge Laurent Mathiolon. Ce phénomène a généré la raréfaction dans le locatif. Historiquement Bordeaux offrait un équilibre relatif entre l'offre et la demande. Avec Airbnb conjugué à l'arrivée de nouvelles écoles de formation, la situation s'est durcie."*

Fin septembre, la vice-présidente de l'Université de Bordeaux appelait solennellement les personnels disposant d'une chambre ou d'un logement à les proposer aux étudiants. Quelques jours après, le recteur de l'académie de Bordeaux lançait un SOS supplémentaire auprès des propriétaires.



"Plus d'appartement à louer." Certaines agences n'ont effectivement pas hésité à afficher leur désarroi ces derniers mois, à l'arrivée des étudiants à Bordeaux. "On est à flux tendu", confirmait en septembre Catherine Coutellier, d'Immo de France.

*"Le phénomène Airbnb nous inquiète car les propriétaires se désengagent de la location traditionnelle. La clientèle qui investit dans ce but participe à la pénurie de locations. Cela crée la rareté", regrette Daniel Seignat, président de l'Unis.*

Les agences bordelaises constateraient une baisse de 10 % à 20 %, selon les cas, de leur activité locative. Afin d'enrayer le phénomène, les propriétaires devront, à partir de mars 2018, se déclarer en mairie et seront limités à 120 nuitées par an.

*"Une décision louable, mais insuffisante, commente Daniel Seignat, il faut une vraie prise de décision politique sur le sujet, une action concrète comme demander l'autorisation des autres copropriétaires pour exercer cette activité, par exemple."*

## LE NEUF PROTÉGÉ DE LA BULLE ?

Une fois ces facteurs tous posés, la question de la dimension psychologique reste entière. La mécanique est connue. D'un côté, nous avons des acquéreurs qui bénéficient de taux immobiliers très bas et peuvent donc s'endetter facilement, y compris en sur-payant. La rareté des biens a tendance à pousser à l'achat impulsif. De l'autre, nous avons des vendeurs qui voient les prix grimper tout autour d'eux, et qui se disent qu'ils seraient bien bêtes de ne pas en profiter eux aussi pour céder au prix fort. Doit-on parler de bulle spéculative ?

*"Pas dans le neuf en tout cas, affirme le promoteur Laurent Mathiolon. Quand apparaît une bulle, tous les prix montent en même temps et se nivellent. Aujourd'hui, on constate toujours le même écart entre Bordeaux, autour de 4.200 € / m2 hors parking, et les villes de la périphérie à 3.700 €/m2. Je note aussi que si les investisseurs concentrent toujours 59 % des transactions enregistrées au 2e trimestre 2017, la part des ventes à propriétaires occupants a augmenté plus vite sur un trimestre que celle des investisseurs : + 49 % contre + 39 %."*

Selon Pierre-Edouard Lagraulet, juriste bordelais en droit immobilier :

*"Dans la mesure où il y a une forte discordance entre le prix de vente des biens et le prix auquel ils peuvent être loués, il est à craindre - pour les investisseurs - qu'il ne s'agisse que d'une bulle, en tout cas pour les petites surfaces très prisées pour l'investissement locatif. Pour les grands appartements ou maisons, notamment avec jardin, la situation est plus discutable"*



*dans la mesure où ces biens n'ont pas vocation à être "rentables". L'augmentation des prix est sans doute liée à la bulle médiatique qui entoure la ville de Bordeaux et l'attire supposé qu'elle a auprès des cadres. Si celle-ci explose, notamment parce que le marché de l'emploi ne suit pas, le soufflé devrait retomber, au moins un peu, mais peut-être pas autant que pour les petites surfaces."*

Alban Lacondemine, fondateur du réseau de courtage Emprunt Direct, apporte un point de vue différent :

*"L'expression de bulle immobilière a été popularisée dans les années 2000 suite à l'éclatement de la bulle Internet. Qui, elle, était une vraie bulle, à l'image d'autres phénomènes historiques bien connus, comme la tulipomanie. Dans une bulle, le retour sur investissement n'est souvent pas une préoccupation essentielle des acheteurs, qui s'intéressent davantage au prix de l'actif qu'ils achètent. Or ce n'est pas le cas ici. La demande est davantage l'expression de besoins structurels, notamment impliqués par la pression démographique.*

*La hausse des prix actuelle est, à mon sens, davantage la conséquence d'une progression importante du pouvoir d'achat immobilier impliquée à la fois par la baisse des taux de crédit immobilier ainsi que par la présence de dispositifs fiscaux avantageux, qui fléchent les investissements sur les métropoles dites en zone tendues. Ces fléchages qui concernent le neuf ont des implications sur l'ancien, en assurant une plus grande mobilité résidentielle des propriétaires, comme en attestent les hausses de prix dans l'ancien à Lille (+ 8,5% des prix en un an), Bordeaux (+15,5 %), Lyon (+2,2 %) ou Montpellier (+4,8 %). Le même phénomène avait été constaté suite au dispositif Scellier. Mais les prix avaient, suite à sa disparition, enregistré une correction, sans que cela n'affecte la dynamique de long terme."*

## **PAS DE RETOUR À LA RAISON ENVISAGÉ**

Chez de nombreux agents immobiliers, l'inquiétude est pourtant de mise depuis le début de l'année.

*"Je ne suis pas surprise que l'ancien dépasse le neuf dans certains quartiers car la demande porte sur de la pierre, du parquet, des moulures... et que l'offre se fait de plus en plus rare, témoigne Noëlle Bitoun, directrice de l'agence Stéphane Plaza Immobilier Quinconces, en hyper-centre. En revanche, je m'étonne de la hausse des prix, surtout depuis janvier dernier. Oui, Bordeaux a beaucoup changé en 10 ans et cela dope son attractivité. Oui, le développement d'Airbnb est une catastrophe, surtout pour les locataires d'ailleurs. Nous voyons des acheteurs dont le seul objectif est de mettre leur bien sur la plateforme. Oui, les*



*Parisiens arrivent avec des moyens importants, mais on compte aussi dans l'hyper-centre beaucoup de Bordelais aux bourses fournies et qui sont en capacité de payer cash, sans emprunt.*

*Ces facteurs sont importants, mais nous autres professionnels faisons tous le constat d'un emballement. La hausse des prix n'est plus cohérente. On arrive à du 13.000 €/m<sup>2</sup> sur les quais ! J'entends le discours qui critique les Parisiens aisés, mais les vendeurs locaux sont bien contents de les voir arriver pour faire leurs affaires. On sent comme une frénésie de faire la belle opération."*

La directrice de Stéphane Plaza Immobilier Quinconces évoque ainsi des marchands de biens qui achetaient un immeuble pour le rénover et le revendre en lots, mais qui aujourd'hui font l'acquisition du même type d'immeuble pour le revendre tel quel au bout de quelques semaines et faire une plus-value en tablant sur une poussée des prix entre temps.

*"Nous éprouvons maintenant des difficultés à estimer les biens, tant le marché évolue vite, ajoute Noëlle Bitoun. Il va falloir que ça se calme mais je n'y crois ni à court, ni à moyen terme, tant que la demande est là."*

Directeur du développement immobilier au Crédit agricole d'Aquitaine, Dominique Moreau-Ferellec partage cette analyse en tous points :

*"Nous sommes à Bordeaux dans le cadre d'un marché euphorique. Mais de l'euphorie à la perte de contrôle, il n'y a qu'un pas ! Le consensus dans la profession immobilière évolue vers l'inquiétude. Il y a désormais un net déséquilibre entre l'offre, bien trop rare, et la demande. On constate des phénomènes de rétention de bien de la part de vendeurs potentiels qui attendent que les prix augmentent encore, alimentant la pénurie. Le paradoxe est que le dynamisme du marché immobilier pourrait faire que demain, il n'y ait justement plus de marché, puisque plus de biens à vendre. Je ne vois malheureusement aucune perspective de retour rapide à la raison : l'offre ne va pas augmenter subitement ni la demande baisser."*

Alors, bulle ou pas bulle ? Dominique Moreau Ferellec reste prudent... mais inquiet :

*"Qu'il y ait eu du rattrapage par rapport aux autres métropoles, d'accord. Mais désormais, on a passé le col et on est entré dans des phénomènes qui relèvent de la spéculation. Je dirai que sur une échelle de 1 à 10, on est à 6 dans l'irrationalité."*

Dans le neuf, la situation semble donc sous contrôle. Dans l'ancien, c'est moins le cas. Le maire de Bordeaux et président de Bordeaux Métropole, Alain Juppé, a en tout cas fixé le cap, rédit encore en septembre lors de son point presse de rentrée : *"Il faut construire, construire, construire."* Et ainsi alimenter un marché qui tourne autour de 7.000 nouveaux logements livrés chaque année. Conséquent, mais aujourd'hui insuffisant.