



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Etat des lieux du marché immobilier en région Aquitaine

Par Bernard Desbieys – Président de la Région FNAIM Aquitaine

Une région, des marchés.

La région Aquitaine est vaste et les marchés sont donc très différents. D'un côté le dynamisme des villes de bord de mer : Bordeaux, Bayonne, Biarritz. De l'autre, l'intérieur des terres où le marché reste au ralenti.

En Aquitaine le marché est principalement tourné vers la résidence principale et la location, celui de la résidence secondaire souffre.

La destination des acquisitions reflète cette réalité :

- Bordeaux : résidence principale et investissement locatif
- Lot et Garonne : résidence principale, en pavillon ou appartement car les prix sont bas
- Dordogne : résidence secondaire.

Zoom sur la côte Basque

Depuis 2015, on estime que le nombre d'acheteurs potentiels sur la Côte Basque a augmenté de 10%. La clientèle est à 85% française. Les 15% d'étrangers, toutes nationalités confondues, se placent sur l'immobilier haut de gamme, peu touché par la crise. Biarritz et Saint-Jean-de-Luz étant les villes les plus prisées.

Concernant les prix, à Biarritz centre-ville par exemple, les prix des studios et des 2 pièces sont stables et s'affichent à environ 5 000 euros/m², soit de 150 000 euros pour un studio à 200 000 euros pour un 2 pièces. Par contre, pour les plus grandes surfaces, les prix sont en baisse de l'ordre de 5% revenant à un niveau « normal ».

Autre exemple, à Hendaye, la ville a perdu sa clientèle espagnole, touchée par la crise et qui n'est toujours pas revenue. Conséquence : les prix de l'immobilier ont chuté de 20%.

Des délais de négociation et de transaction allongés :

Aujourd'hui, les délais de négociation sont beaucoup plus longs. L'acquéreur discute systématiquement le prix mais le vendeur reste ferme et n'accepte pas de descendre en-dessous de 5%. Il n'est pas rare que les tractations durent 2 ou 3 mois, alors qu'il y a quelque temps, l'acquéreur devait prendre sa décision sous 8 jours.

En plus des délais de négociation s'ajoutent les délais d'obtention (2 mois) et de délivrance (1 mois) des crédits qui se sont allongés, sans oublier le temps nécessaire à l'aboutissement de l'acte notarié. Une transaction peut donc prendre, en tout de 6 à 7 mois. Cependant, le passage par un courtier en crédits immobiliers permet de réduire un peu le délai d'obtention.

Dans le cas de la vente d'une résidence secondaire, le dossier est souvent rendu compliqué du fait de l'éloignement géographique des parties et des notaires. La quantité des éléments à rassembler pour le dossier, rendus obligatoires par la Loi ALUR, viennent alourdir les démarches et amplifier ce phénomène.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Location et gestion locative : la concurrence du logement neuf

Depuis 5 – 6 ans, les mairies ont débloqué beaucoup de terrains. La Côte Basque a vu se développer de nombreuses constructions neuves. Le parc locatif existant a alors été impacté par cette nouvelle concurrence.

Cette augmentation de biens disponibles à la location a entraîné une baisse des loyers (-10% sur les 5 dernières années), un turnover important et un allongement de la vacance locative.

Concernant les prix, si le niveau des loyers des studios n'a pas trop baissé, ce sont surtout ceux des 2, 3 et 4 pièces qui ont dû s'aligner pour être en phase avec les revenus des habitants du secteur.

Les candidats à la location sont toujours attirés par le centre-ville. Cependant, ils peuvent facilement se laisser séduire par les avantages (normes, confort, qualité...) des constructions neuves qui se sont développées en périphérie. Les propriétaires-bailleurs de logements dans le parc existant, s'ils veulent continuer à louer correctement, doivent accepter de mettre à niveau la qualité de leur bien.

Les locataires qui restent le plus longtemps dans leur logement sont, pour l'essentiel, ceux qui sont de passage ou ceux qui ont des moyens limités.

Activité des agences.

Le plafonnement des honoraires de location touche surtout les petites surfaces (studio et 2 pièces) qui représentent l'essentiel de l'activité « location » des agences. Une baisse du chiffre d'affaires sur ce segment se fait donc ressentir.

Cependant, le nombre d'agences dans le secteur se maintient. Si certaines ferment, du fait de la baisse de leurs honoraires et de charges trop lourdes, elles sont remplacées par de nouvelles structures plus légères. Les mandataires sont aussi de plus en plus nombreux à intervenir dans la région.

Si le marché immobilier, transaction et location confondues, revient sur des bases saines et raisonnables, il n'en devient pas plus fluide. Ce manque de fluidité est la conséquence d'une conjoncture économique qui reste compliquée, de locataires dans des situations difficiles et d'acquéreurs qui n'obtiennent pas leur prêt.



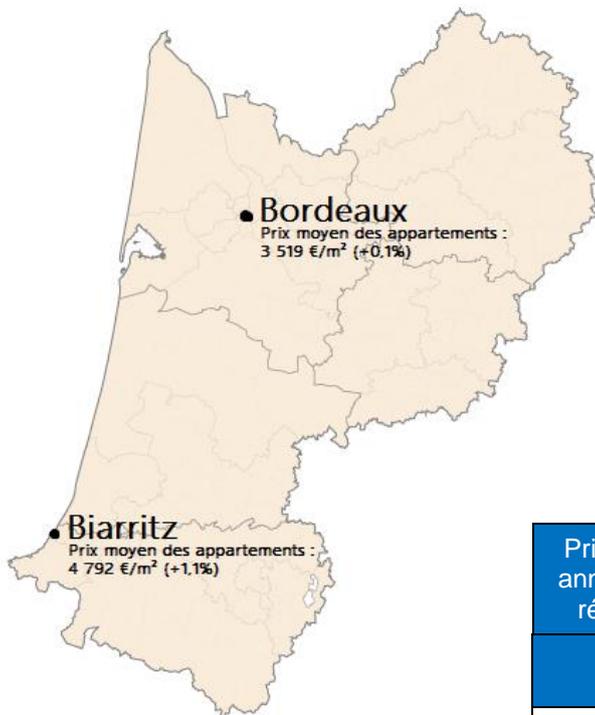
Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

AQUITAINE

JUIN 2015



Volume annuel des ventes en région

Juin 2015 / Juin 2014

39 853 (de -4% à -2% par rapport à 2014)

Prix moyen de la région

2 297 €/m² (de -2% à 0% par rapport à 2014)

Pour les appartements

3 424 €/m² (sup. à 0% par rapport à 2014)

Pour les maisons

1 970 €/m² (de -4% à -2% par rapport à 2014)

Prix moyens annuels de la région (en €/m ²)	Prix moyens annuels (en €/m ²)	évolutions semestrielles des prix (en %)
Ville	Prix moyens annuels des apt (en €/m ²)	évolutions annuelles du prix des apt (en %)
BIARRITZ	4 792	1,1
BORDEAUX	3 519	0,1

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur la FNAIM](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>