



Gironde

LOGEMENT

L'immobilier a bien résisté en 2020

Confinement oblige, les ventes ont baissé de 8,7 % l'an dernier dans le département. Mais les prix continuent d'augmenter, preuve de la vitalité du marché immobilier local

Emmanuel Commissaire
e.commissaire@sudouest.fr

Après plusieurs années de progression, le nombre de ventes en Gironde a baissé de 8,7 % en 2020 par rapport à 2019. Mais c'est un chiffre en trompe-l'œil. Durant le premier confinement, du 17 mars au 10 mai inclus, le marché immobilier était à l'arrêt partout en France. Les agences ne pouvaient plus faire visiter les maisons et les appartements. Les études notariales avaient la solution des procurations.

« Il fallait faire certifier les signatures et les mairies ne voulaient pas ou bien étaient fermées », se souvient le président de la Chambre des notaires de Gironde, M^r Mathieu Massie. « On a fait presque zéro acte. » Les huit semaines « d'arrêt total » faussent donc la donne, statistiquement parlant.

« Si nous avions eu deux mois classiques, nous aurions encore explosé les volumes et les prix par rapport aux années précédentes, qui étaient déjà exceptionnelles », affirme M^r Guillaume Liorod, notaire établi sur le bassin d'Arcachon, qui invite à faire une règle de trois. Si les dix mois restants n'avaient pas dépassé ceux de 2019, « la meilleure année en termes de volumes en Gironde », la chute sur un an n'aurait pas été de 8,7 %, mais

du double. « Au prorata du nombre de mois, on fait encore mieux que l'année d'avant », en déduit-il.

« Un rattrapage » Dès juin, les transactions immobilières sont reparties de plus belle dans le département. « Les chiffres ont plutôt augmenté à Bordeaux et dans la Métropole, parce qu'on a la chance d'être dans une région plébiscitée et demandée, confirme M^r Sébastien Cêtre, qui s'occupe de ce secteur géographique. Il y a eu un rattrapage après le déconfinement. Rétrospectivement, on s'aperçoit que la valeur refuge qu'est l'immobilier a fonctionné. »

Le niveau des prix de vente en est la preuve. Là, pas besoin

« Au prorata du nombre de mois, on fait encore mieux que l'année d'avant »

de sortir la calculatrice. Les variations enregistrées en Gironde entre le 1^{er} décembre 2019 et le 30 novembre 2020 traduisent une tendance nette : +4,5 % pour les appartements anciens (3 590 euros/m² en moyenne), +4,6 % pour les appartements neufs (4 310 eu-



L'immobilier reste une valeur refuge malgré la crise sanitaire. ARCHIVES THIERRY DAVID

ros/m²), + 8,8 % pour les maisons anciennes (279 900 euros), + 4,4 % pour les terrains à bâtir (96 600 euros). Les candidats à l'achat poussent toujours à la porte. Voici quelques évolutions de

prix observées ici ou là pour les maisons anciennes : +14,5 % à Arcachon, -12,8 % à La Teste-de-Buch, +11,6 % à Bègles comme à Bruges, +6,3 % à Saint-Médard-en-Jalles, -3,6 % à Floirac, -5,1 % à Lormont, + 18,6 % à Macau,

+ 9,6 % à Castelnaud-de-Médoc, +16,5 % à Coutras, + 14,3 % à Libourne, + 0,6 % à Bordeaux.

Dans le neuf, il y a eu « un petit tassement » pour les appartements dans la capitale de la Gironde : -0,7 % au cours de la

Crise sanitaire et confinements : « On n'a pas noté »

Huit acquéreurs sur dix résidaient déjà dans le département et 6,7 % déménageaient de la région parisienne

Recherche maison avec un bout de jardin, voire un grand terrain si les finances le permettent. Beaucoup de ceux ayant vécu les semaines de confinement en appartement ont rêvé de changer de cadre. Mais sont-ils passés à l'acte en s'écartant des grandes agglomérations, quitte à opter pour un mode de vie différent, plus proche de la nature ? « Les chiffres le disent, les ventes de maisons individuelles ont augmenté, atteste le président de la Chambre des notaires de la Gironde, M^r Mathieu Massie. Quand les gens peuvent, ils le font. Mais faut-il encore pouvoir. Une maison avec jardin, ça prend 4 % ou 5 % tous les ans.

Passer d'un appartement à une maison, sauf si on a un très bel appartement en centre-ville, ce n'est pas très simple. »

L'influence du télétravail À la lecture des statistiques, difficile d'être catégorique. Ainsi, 80 % des personnes qui ont acheté un bien immobilier l'an dernier en Gironde résidaient déjà dans le département. La part des Franciliens est variable : 12,1 % parmi les acquéreurs qui ont porté leur dévolu sur le bassin d'Arcachon, 10,7 % de ceux qui ont trouvé leur bonheur à Bordeaux, 5,9 % pour le Médoc, 3,5 % dans l'entre-deux Mers, 3,5 % concernant le Sud Gironde et 31 % pour le Nord Gi-

ronde, la moyenne girondine étant de 6,7 %.

« On n'a pas noté d'exode, comme on a pu l'entendre, considère M^r Sébastien Cêtre », notaire à Bordeaux. Pas de départs massifs non plus, selon lui, de la capitale de la Gironde vers la périphérie. « Sinon, il y aurait eu une baisse de prix à Bordeaux, observe-t-il. Les gens ont encore le goût de la ville. Si on ne peut pas aller au restaurant ou si on doit rester travailler chez soi pendant encore des années, on risque de voir apparaître à terme ce phénomène. Mais, aujourd'hui, ce n'est pas le cas. »

Toutefois, des candidats à l'achat qui avaient des vues sur

Bordeaux ont pu, lui semble-t-il, tenir le raisonnement suivant : « Si on se dit que le télétravail doit être pris en compte, on va plutôt aller sur une ville de la métropole pour avoir au même prix une pièce supplémentaire. » Mais à ses yeux, il est trop tôt pour juger : « On verra l'évolution en 2021. S'il y a un retour à la normale, je pense que l'attrait de la ville va reprendre et que l'hypercentre va redevenir dynamique. »

Regain pour les maisons Dans sa zone géographique, Guillaume Liorod, son confrère du bassin d'Arcachon, où 35,4 % des acquéreurs ont

60 ans et plus, n'a pas constaté de modifications liées à la pandémie dans les comportements d'achat. « Aucun effet, dit-il. J'ai eu un seul cas de clients qui vendaient leur résidence principale à Paris. » Les autres avaient ce projet à l'esprit bien avant cette année pas comme les autres.

À l'inverse, Marjorie Jordana-Goumard, notaire à Libourne, a « vraiment ressenti un regain d'intérêt après le premier confinement », pour les maisons surtout. Dans le Nord Gironde, 17,3 % des acheteurs ont moins de 30 ans contre 14,4 % à Bordeaux et 13,6 % en moyenne dans le département.

E. C.