

Webinar OISO – 27 novembre 2020

Face à la crise, la Gironde tangué !

Le constat est sans appel : la promotion immobilière accuse un net recul des ventes, avec une baisse historique de 42 % sur l'ensemble du territoire, établissant un triste record de 2 322 ventes sur les 3 premiers trimestres (contre 4077 l'an dernier). Sur ce marché malmené, on observe une orientation des ventes sur Bordeaux Métropole (80 % de représentation), ainsi qu'un léger recentrage des ventes sur le littoral.

Si la crise semble impacter tout le département, elle est particulièrement sévère sur Bordeaux Métropole qui enregistre une baisse des ventes de 42% sur les 3 premiers trimestres (1 869 ventes vs 3 235 en 2019).

Concernant les mises en ventes, l'impact de la crise sanitaire semble majeur, avec 58 % de baisse sur la période, soit 1 491 lots (vs 3 568 l'an dernier). « Le léger regain constaté au 3 trimestre ne suffira pas à compenser la chute significative du début d'année, déplore Pierre Vital. Dans le détail, l'alimentation est limitée aux projets d'aménagement, et principalement recentrée sur la ville de Bordeaux. » Quant aux stocks, ils s'amenuisent (23 % de perte), avec une particularité : la part de la ville de Bordeaux a tendance à croître (46 %), contrairement aux autres communes qui disposent de peu d'offres disponibles, à l'exception de Mérignac et Villenave d'Ornon.

Dans ce marché moribond, l'ensemble des segments « investisseurs » et « Propriétaires occupants » ont connu une baisse significative. « *Si la part « Investisseurs » tend à baisser, on observe une montée en puissance de l'accession à la propriété, aussi bien en centre-ville que dans les villes en périphérie, où les prix sont moins élevés. Quant aux investisseurs, ils ont tendance à sélectionner des territoires plus éloignés, offrant une plus forte rentabilité locative.* » Se pose alors la problématique des prix, en perpétuelle augmentation sur la métropole bordelaise.

Jusqu'où ira la flambée des prix ? Les professionnels s'interrogent, car la tendance haussière touche désormais tous les segments, et toutes les typologies de ménages, en logements libres ou aidés. Avec un T4 qui frôle les 400 000 euros (en accession libre), la solvabilité des ménages entre en jeu. Même constat sur les logements aidés, notamment sur les petites surfaces, comme les T2 qui se négocient désormais à 160 000 euros, soit une hausse de + 16 000 euros en un an... Pour l'OISO, 2020 restera donc une année historiquement faible, avec un niveau de ventes avoisinant les 2 500 lots. Un vrai coup dur comparé aux années fastes 2016-2017 qui enregistraient une activité deux fois plus importantes.

Le point de vue d'Emmanuelle Cosse, ancienne ministre au Logement :

« Vers des modes de vie et de travail hybrides »

La crise sanitaire semble avoir rebattu les cartes du logement dans son ensemble...

Effectivement, la crise sanitaire a agi comme un révélateur et accélère finalement les mutations déjà engagées. Il ne faut pas réfléchir uniquement sous le prisme de la Covid-19, mais s'inscrire dans un contexte plus large. Les élections municipales – notamment à Bordeaux – mais aussi le mouvement des Gilets Jaunes exprime clairement de nouvelles attentes liées à la mobilité, au logement, aux modes de vie et de travail. Ce sont des problèmes beaucoup plus profonds, que la crise ne fait qu'exacerber...

Justement, quels sont les grandes tendances de fond ?

On observe des évolutions durables dans notre rapport au travail et l'usage du numérique. Pendant le premier confinement, la généralisation du télétravail a posé la question prégnante de la frontière entre vie privée et professionnelle. Et cette séparation aura forcément un impact sur la production des logements de demain. Nous allons vers des histoires hybrides, avec des chemins de vie de plus en plus mêlés et mélangés. Ces évolutions vont amplifier les multiplications des espaces de coworking et de coliving, des tiers lieux, où l'on pourrait à la fois habiter et travailler.

Nouveaux usages, nouvelles envies... Quels sont les attentes des Français ?

La relation de l'individu à la nature s'est renforcée avec le confinement. L'accès à un espace extérieur – chez soi ou en entreprise – est désormais attendu, avec une exigence d'îlots de fraîcheur. Comment ramener de l'ombre et des arbres dans des villes minérales ? Quelle place pour l'eau ?

A cela s'ajoute un nouvel enjeu autour des services liés à la santé, notamment sur la qualité de l'air intérieur. Se pose aussi la question de l'accessibilité, avec des logements adaptables plutôt que « adaptés ». Cela demande des offres de logements plus duales, en trouvant le meilleur compromis entre espaces naturels et coût de la maintenance, pour ne pas alourdir les charges de copropriété.

Quid des nouveaux enjeux de mobilités ?

Ils sont multiples. Depuis quelques années, on note une demande forte de véhicules plus propres, moins polluants. Les mobilités douces sont également plébiscitées, le vélo bien entendu, mais n'oublions pas la marche à pied. Là encore, cela suppose des aménagements de voiries hybrides, pour faire coexister les voitures, vélos et piétons... L'électromobilité et la mobilité douce vont fatalement avoir un impact sur le développement immobilier, et amener de nouveaux services sur les parkings : recharge pour les véhicules, parking sécurisé pour les vélos... Les aménageurs et promoteurs devront également réfléchir sur une baisse d'artificialisation des sols pour retrouver un espace naturel si besoin.