

Webinar OISO – 19 mai 2021

Gironde : un coup d'arrêt brutal

Comme l'on pouvait s'y attendre, l'effet Covid a mis un frein brutal aux mises en ventes, au 2^e trimestre de 2020. Résultat : l'année a un petit goût amer pour la promotion immobilière...



- 48 % : c'est la baisse constatée sur les mises en ventes en Gironde au 2^e trimestre 2020. Historiquement, c'est la plus mauvaise statistique constatée par l'OISO depuis sa création. Deux raisons expliquent cet arrêt brutal. Confinement oblige, les promoteurs ont tardé à mettre leurs programmes en commercialisation. D'autre part, le ralentissement des délivrances de permis et autres autorisations ont grandement freiné l'activité. Résultat : sur 2 885 lots, seuls 389 ont été mis en ventes sur le 2^e trimestre. *« C'est un coup d'arrêt brutal pour la promotion immobilière, admet Pierre Vital, Président de l'Oiso. Pour synthétiser, les mises en ventes se sont réalisées principalement sur le secteur de Bordeaux Métropole, qui demeure la principale locomotive immobilière avec 83% des mises en ventes, et à une moindre échelle, sur le bassin d'Arcachon et le littoral Médoc. »*

L'année 2020 marque ainsi un recentrage sur les territoires urbains. Dans ce contexte compliqué et atone, Bordeaux a tenu la barre, avec 37 % des mises en ventes. Une situation assez préoccupante, puisque les ventes connaissent également une forte inflexion (- 40 %), y compris sur les ventes en blocs (565 ventes vs 945 en 2020, soit - 45 %). *« C'est assez étonnant, car ces dernières années, le territoire montrait une certaine appétence pour les ventes en bloc. Alors qu'on tablait sur l'accélération de ce phénomène avec le confinement, le marché s'effondre et offre une toute autre réalité, »* souligne Pierre Vital.

Bref, l'année 2020 reste préoccupante sur tout le territoire girondin, et plus particulièrement sur le bassin d'Arcachon, qui enregistre une baisse historique de 100 % sur les mises en ventes (seulement 146 lots) et une baisse de - 53 % sur les ventes. *« La fin du dispositif Pinel sur la COBAN en 2018 engendre des conséquences directes sur la promotion immobilière, détaille Pierre Vital. Des secteurs comme Arcachon ou La Teste, ne produisent plus du tout. »* Conséquence immédiate : le marché dispose de 7 mois de stock à peine. Dans ce contexte de pénurie, la rareté des biens fait levier sur les prix de ventes, en constante augmentation (+5%).

Le 1^{er} trimestre 2021 ne rebat pas suffisamment les cartes du jeu

Que dire du premier trimestre 2021 ? La longue traîne de 2020 semble poursuivre son sillage en ce début d'année. Bordeaux Métropole enregistre une forte baisse sur les ventes, avec seulement 50 lots commercialisés sur la Ville de Bordeaux. *« Les opérations se concentrent sur les franges métropolitaines comme Saint-Vincent-de-Paul, Floirac ou Saint-Médard, mais avec de faibles volumes, »* souligne Pierre Vital.

On note toutefois une petite embellie sur les ventes, qui affiche une meilleure dynamique que les 3 derniers trimestres, même si elle restent en baisse comparées au 1^{er} trimestre à 2020 (- 6 %). « *On remonte doucement la pente, avec des ventes concentrées sur Villenave d'Ornon et Bordeaux.* » Bordeaux Métropole ressemble ainsi à un morceau de gruyère, avec des trous dans l'offre côté Bordeaux Nord et les boulevards, un grignotage sur Mérignac, Ambès et le Taillan qui tendent vers la pénurie, et un secteur rive droite (Brazza, Niel) plutôt « charnu » et qui concentre 28 % de l'ensemble de l'offre.

« *On note également que la part Investisseurs a baissé contrairement à la vente en accession à la propriété, qui se porte mieux. Par ailleurs, l'accession aidée devrait continuer sa progression grâce à certains dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS).* »

Concernant les investisseurs, une grande majorité s'est recentrée sur des territoires plus éloignés (Ambarès, Saint-Vincent-de-Paul, etc.).

Quant à la part de ventes en bloc (-17 % sur Bordeaux), on observe aucun phénomène d'accélération, car la Ville demeure attractive sur le segment de la vente au détail.

L'attractivité du territoire rayonne même au-delà de Bordeaux, puisque certaines communes affichent désormais des prix au mètre carré comparable à ceux de Bordeaux : + 5000 €/m² à Talence, et Pessac ou Saint-Médard entrent dans le peloton de tête des villes dites « chères ».

L'écart se creuse également entre l'offre et la demande : les T4 et T5 ne trouvent pas acquéreurs, tandis que les T1 et T2 (qui représentent 20 % de l'offre) sont très recherchés : ils représentent 40 % des ventes lors des derniers trimestres... « *Ce déséquilibre flagrant interroge sur l'avenir et sur notre capacité à distribuer de plus grandes typologies. Est-ce réellement pertinent ?* » indique Pierre Vital.

En conclusion, l'année 2020 restera une « annus horribilis » pour le territoire girondin. Bordeaux Métropole enregistre un fort retrait comparé à d'autres villes, et même si les ventes résistent mieux qu'à Nantes ou Toulouse, l'écart entre l'offre et la demande va poser de sérieuses problématiques à l'avenir...