

Gironde : tensions sur le marché du terrain à bâtir



Au vu des prix pratiqués en Gironde, les primo-accédants s'installent toujours plus loin, avec le Nord des Landes comme marché de report. Crédits : Adobe Stock DiffereR

Pour sa première table ronde de rentrée, consacrée au marché du terrain à bâtir en Gironde, l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest (OISO) s'inquiète des tensions entre une production en chute libre et une demande toujours plus forte. Va-t-on vers une inflexion majeure des stocks ?

C'est un des principes économiques les plus anciens du monde : tout ce qui est rare est cher. En la matière, le marché du terrain à bâtir en Gironde ne faillit pas à la règle. Une rapide cartographie du premier semestre 2021 laisse présager « *une poudrière immobilière* », avec une envolée des prix et un effondrement des stocks. « *Sur les 6 premiers mois, le marché du terrain à bâtir en Gironde a connu une forte progression des ventes (+ 50 % en un an, soit 423 ventes), observe Jérôme Banderier, président de l'UNAM Nouvelle-Aquitaine. Sur l'autre plateau de la balance, les mises en ventes ont chuté de - 50 % en un an (176 ventes), et les stocks fondent comme neige au soleil. En résumé, nous produisons moins, nous vendons plus et nous disposons seulement de 5 mois de stocks.* » Cette saturation du foncier concerne Bordeaux Métropole, rive gauche, mais aussi le Médoc qui traditionnellement servait de locomotive à la construction individuelle.

La maison post-Covid

Les raisons de cette pénurie de terrains sont plurielles. L'effet Covid et son corollaire le « home office » ne sont pas étrangers à cet engouement pour la maison individuelle. « *Depuis la pandémie, les ménages veulent pouvoir profiter d'un petit bout de jardin et disposer d'un bureau. Pas de concession sur la surface habitable, ils préfèrent s'éloigner pour réaliser leurs rêves,* » admet William Thiriet, vice-président Pôle Habitat FFB Gironde. Au vu des prix pratiqués en Gironde, les primo-accédants s'installent toujours plus loin, avec le Nord des Landes comme marché de report. Et « cet exode » met en lumière tout le paradoxe actuel. D'un côté, l'administration demande aux aménageurs d'appliquer une stricte sobriété foncière en évitant l'étalement urbain, avec le ZAN (Zéro Artificialisation Nette). De l'autre, les collectivités locales refusent catégoriquement

www.placeco.fr
Pays : France
Dynamisme : 2



Page 2/2

[Visualiser l'article](#)

la densification sur leurs communes pour conserver leur âme. Quant aux primo-accédants, ils achètent dans du diffus (terrains non aménagés, soit 64 % des parts au 1er semestre), tant les prix sont élevés en proche ceinture.

Le terrain, un luxe !

« Historiquement, le terrain à bâtir était le produit classique de l'accession à la propriété, commente Jérôme Banderier. Très schématiquement, un couple se mettait en ménage, puis avait des enfants et achetait un pavillon. On assiste aujourd'hui à une profonde mutation de ce modèle. Le terrain est devenu - comme dans les pays Anglo-saxons - un produit de luxe, rare et cher. » D'où cette bascule des ventes vers des secteurs éloignés pour les primo-accédants, qui disposent d'un budget médian de 250 000 €, alors qu'une résidence principale (maison + terrain) en Gironde s'élève à près de 300 000 € (157 000 € le terrain de 620 m2 et 130 000 € la maison).

Une chose est certaine : depuis la pandémie, la maison individuelle connaît un regain d'intérêt aux yeux des Français. Quid de la maison du futur ? Elle sera compacte, en R+1, avec une orientation bioclimatique étudiée, et des parcelles plus denses. Selon Sylvain Brillet, directeur général de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, on tend également vers « un modèle hybride entre le logement collectif et l'individuel, avec une mutualisation des services (local à poubelle, vélos, etc) et des espaces partagés ». Une tendance confirmée par le sociologue Guy Tapie, qui estime pour sa part que le coliving et l'habitat partagé installent de nouvelles manières de penser et d'habiter...