



# Un marché difficile dans le Sud-Ouest

**L**e sud-ouest de la France a fait la une de l'actualité ces derniers mois en raison de la difficulté récurrente à trouver des locataires pour les logements neufs de plusieurs petites villes. Investissements à réaliser avec grande prudence, donc, dans cette partie du pays. Toutefois, il reste des opportunités.

## Trop de permis de construire

Le grand sud-ouest de la France stigmatise les risques auxquels peuvent être confrontés des investisseurs lorsqu'ils achètent dans une commune qui accorde des permis de construire à tous ceux qui en demandent. Agen, Albi, Angoulême, Bergerac, Brive-la-Gaillarde, Dax, Auch, Montauban, Niort, Périgueux, Rodez ou encore Tarbes ont construit tellement de logements en trois ans que l'offre locative est bien supérieure à la demande. Résultat : les logements dont les prix de départ étaient surévalués se louent moins cher que prévu ou, pis, restent vides. Une catastrophe pour ceux qui ont calculé au plus juste le financement de leur investissement, dont certains doivent revendre. «C'est le cas, raconte un agent immobilier d'Albi, de deux clients qui vendent actuellement des



- L'intérêt de Toulouse, dont la démographie bat des records, est toujours d'actualité.
- Moins dynamique mais moins chère, Bordeaux présente de nombreuses opportunités.
- Les communes proches de l'Atlantique doivent être prospectées. Elles attirent de plus en plus de résidents.

*biens achetés il y a un an et qui n'ont jamais trouvé de locataires. La revente se fera avec une moins-value.»*

## Prix moyens dans l'ancien

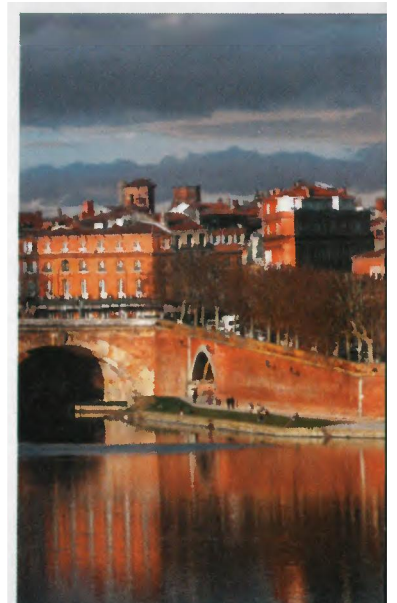
Ville (quartier central)	Prix de vente (1)	Loyer mensuel 2-pièces (1)*
Agen	600-1.800 =	7-8,5 =
Albi	1.200-1.800 =	10-12,8 =
Bayonne	1.500-1.800 ↑	9-12,5 ↑
Bordeaux	1.900-2.800 =	9-12 =
Cahors	650-2.000 =	7,5-9 ↑
La Rochelle	2.300-3.200 =	10,5-14 =
Montauban	1.000-1.400 =	6,7-8,2 ↓
Niort	700-1.150 =	7-12 =
Pau	900-2.000 ↑	8-11 =
Poitiers	1.000-1.800 =	9,1-13 ↓
Rodez	500-1.500 ↓	7-8 ↓
Tarbes	770-1.050 =	5,9-8,3 -
Toulouse	2.000-5.000 =	12-14,5 ↑

\* Hors charges. (1) Prix en €/m² et tendance.

SOURCE: FONCEA

Tout n'est toutefois pas à écarter dans ces villes réputées sinistrées. «Un bon produit, bien placé et loué au juste prix trouve toujours un locataire, affirme David Lutard, d'Immobilier-neuf.com. A Agen, par exemple, un bon programme au centre-ville peut séduire des locataires car le parc ancien comprend beaucoup de logements vétustes.» «A Saint-Gaudens, ajoute Stéphane Gascon, du groupe Dezon, nos deux-pièces neufs se louent sans difficulté car le loyer demandé est de 373€ alors que la concurrence réclame 430€.» Laurent Teisserenc-Bonesteve, de la Sit, renchérit : «A Angoulême, il y a trop d'appartements mais une maison à un loyer correct trouverait de nombreux candidats.»

Beaucoup d'investisseurs préfèrent se tourner vers des grandes villes. Des deux métropoles régionales, Toulouse et Bordeaux, la première récolte le plus de suffrages. A raison ? Sans doute. Le bassin d'emploi reste porteur avec l'inauguration du cancéropôle fin 2007 et





*L'impact des difficultés d'Airbus devrait être limité*

## La Ville rose toujours plébiscitée

«**T**oulouse est la ville de France dont la population augmente le plus vite, indique Christian Musset, président de Cogedim Vente. Environ 15.000 personnes s'installent chaque année dans l'agglomération, séduites par une ville du Sud au dynamisme notable. Les besoins locatifs sont importants. Les investisseurs le savent puisque 65% des logements neufs sont vendus à des bailleurs.» Toulouse devrait rester un bassin d'emploi important pendant de longues années même si le licenciement prévu de centaines de salariés d'Airbus a terni le tableau. Les professionnels assurent que l'impact ne devrait pas être dramatique, même si un ralentissement des ventes est envisagé. C'est sur-



H. GOUSSE / AIRBUS

tout à Blagnac, Colomiers et Combarrieu que des problèmes sérieux pourraient se poser. Le mètre carré s'y négocie à environ 4.000€. Une baisse est possible. Du côté des locations, même scénario. Les loyers des deux-pièces (environ 500€) et des trois-pièces (environ 700€) pourraient être revus à la baisse. ■

les projets de l'aérospatiale, même si Airbus traverse une passe difficile. Le marché locatif toulousain correspond à la demande : loués entre 9€ et 11,5€/m<sup>2</sup>, les logements trouvent généralement preneur. Entre Toulouse et Montauban, Castelnau-d'Estrétefonds offre des opportunités d'investissement. Le nombre de locataires potentiels devrait s'accroître grâce à la création d'une antenne du port de Barcelone. «On peut y acheter des deux-pièces neufs à 115.000€ avec possibilité de les louer 365€ par mois, soit un rendement brut de 4%», signale Stéphane Gascon.

“ Ce ne sont pas des villes qui sont à éviter, ce sont certains produits. ”

Jérôme Ménardo, président du groupe Wagram

Bordeaux, moins dynamique économiquement, est intéressante. «Sa politique de grands travaux démarrée il y a dix ans l'a transformée et, si les prix ont grimpé comme ailleurs, ils restent abordables», note Gilles Buffin, de Cogedim. Le quartier de la Bastide est porteur en raison de l'ouverture en septembre dernier de l'université Bordeaux-III, qui incite 5.000 étudiants à chercher un logement dans cette zone. On y trouve de l'ancien à partir de 2.700€/m<sup>2</sup>. Le nouveau quartier du bassin à flots et les environs de la gare en réhabilitation sont aussi à prospecter. Alentour, les communes de Bègles et de Bruges offrent un marché locatif actif.

Près de l'océan, le bassin d'Arcachon et de nombreuses villes côtières se révèlent intéressants car le secteur attire de nombreux retraités et le mouvement devrait s'amplifier avec le papy-boom. A prospecter encore : le Médoc, notamment Soulac-sur-Mer et Le Verdon-sur-Mer avec son nouveau port. Alors que le prix moyen du mètre carré neuf à Royan atteint 2.900€, ces secteurs sont plus abordables : 2.400€/m<sup>2</sup> en moyenne. Dans les Landes, la région de Soustons attire de nombreux Espagnols, la région d'Hendaye, au Pays basque, étant devenue trop chère.

Plus au nord, en Poitou-Charentes, l'agglomération rochelaise est à privilégier. La démographie y est en plein essor et l'on peut trouver des logements à acheter à partir de 2.000€/m<sup>2</sup>, notamment à Tasdon, commune proche du quartier prisé des Minimes, et dans la zone de La Pallice, en pleine restructuration. ■

## Exemples de prix de logements neufs en vente

Ville / zone (1)	Promoteur ou vendeur	Prix moyen 2-pièces (2)	Loyer mensuel (2)	Rendit en % (3)
Agen / B2	Wagram, Immo. neuf	2.500	8,5	4
Albi / B2	Wagram	2.750	9	3,9
Bordeaux / B1	UFF, Bouygues, Nexity	2.500-3.800	7,5-13	3,6-4,1
Carcans-Maubuisson / C	Immo. Neuf	2.800	8,28	3,5
Gujan-Mestras / B2	Cogedim	3.600	11,3	3,7
Léguevin / B1	Cogedim	2.700	9,7	3,9
L'Isle-Jourdain / C	Wagram	2.250	8,1	4,3
Muret / B1	Wagram	3.300	10,3	3,7
Pau / B2	Bouygues, UFF	2.500	9,5-9,8	4,5-4,7
Saint-Jean-de-Luz / B1	Immo. Neuf	3.700	12,47	4
Saintes / C	Immo. Neuf	2.350	8,28	4,2
Toulouse / B1	Cogedim, Nexity, Wagram	3.250-3.900	9,7-12	3,4-4,4

(1) Zone des plafonds de loyers Robien et Borloo. (2) En €/m<sup>2</sup>. (3) Rapport prix/loyer, hors frais.



HACHETTE/LES COURTES/EXPLORER/HOAOUI