



Pyrénées-Atlantiques

Remous sur la côte

Le marché est dynamique dans l'ensemble du département : les prix palois se sont stabilisés, tandis qu'à Biarritz ils atteignent des records dans le quartier Saint-Charles

Reliftée et modernisée, la ville de **Pau** ne perd rien de son statut de troisième pôle économique d'Aquitaine. D'où, un marché immobilier qui suit le rythme des mutations. L'essentiel de la demande va vers les villas vendues entre 200 000 et 300 000 euros. C'est-à-dire les maisons des années 1970, évaluées selon l'état et les nouveaux critères que sont l'isolation, l'électricité... Le DPE (diagnostic de performance énergétique) est ici pris très au sérieux. Les villas jumelées, quant à elles, se négocient entre 180 000 et 200 000 euros, plutôt dans la partie nord de la ville. Dans des lotissements récents à Lescar, par exemple, on trouve des maisons entre 250 000 et 300 000 euros. Dans cette commune cotée de l'agglomération, un petit ensemble de 16 logements neufs est en cours de commercialisation à plus de 3 500 euros/m². Les prix des appartements de Pau semblent se stabiliser autour de 2 000 euros/m², voire un peu au-dessus, s'il y a un balcon et de jolies prestations. Seuls les logements du boulevard des Pyrénées atteignent 13 000 euros/m². Mais les promoteurs notent, ici comme ailleurs, une exigence croissante de la part des acheteurs. D'où, un déséquilibre entre des biens

surévalués ou vieillissés et des habitations séduisantes.

De l'autre côté du département, la côte basque attire toujours autour du pôle Bayonne-Anglet-Biarritz. Cette dernière domine le marché des prix avec des records annoncés dans le quartier Saint-Charles (plus d'un million d'euros pour une belle demeure) ou le quartier du Parc-d'Hiver. Mais, constate Catherine Thomine-Desmazures, de l'agence **Barnes** « on reste sous les prix de la Côte d'Azur. Les appartements de première ligne atteignent les 8 000 euros/m² », constate Benoît Verdet, de l'agence Emile Garcin. Les acquéreurs étrangers reviennent, notamment les Anglais. Des immeubles des années 1960, à

l'intérieur de la ville, de l'Aiguillon ou du rond point de l'Europe abritent des appartements qui se vendent autour de 4 000 euros/m². A **Anglet**, la fourchette de prix des appartements va de 2 000 euros/m², pour les bâtiments des années 1960, à 4 500 euros/m², dans les résidences récentes du bord de mer. Et la demande est soutenue, car les jeunes couples de la région sont amateurs de logements de 60 m², pour un budget de 120 000 euros. Mais l'offre reste insuffisante.

A **Bayonne**, les prix peuvent être inférieurs de près de 20%. Un marché qualifié de « dynamique » par Josiane Cardinal, chez Era immobilier. Les valeurs des appartements à rénover descendent à 1 800 euros/m². Mais ils semblent effrayer quelque peu la clientèle, selon un agent immobilier. Dans le petit Bayonne, les appartements anciens en bon état se monnaient entre 2 400 et 2 700 euros/m². Le récent à Saint-Etienne vaut entre 2 500 et 2 800 euros/m². Quelques programmes dans le neuf sont en vente au-delà de 4 000 euros/m². Un tarif qui reste inférieur à celui des résidences neuves de Capbreton, face à la mer, à l'entrée du canal. L'une d'entre elles, L'Estacade est proposée au prix moyen de 5 500 euros/m². **F. B.**



A Pau, les logements du boulevard des Pyrénées atteignent 3 000 €/m²

Pyrénées-Atlantiques

		BAYONNE				BIARRITZ				SAINT-JEAN-DE-LUZ				PAU			
en €/m ²		Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récent	Max	4 827	4 597	3 970	3 573	7 743	7 901	7 525	6 772	6 350	7 470	7 115	6 759	5 020	4 482	3 871	4 645
	Min	4 172	3 973	3 431	3 088	6 305	6 434	6 127	5 515	5 171	6 083	5 793	5 504	4 375	3 906	3 373	4 048
Rénové	Max	3 970	3 781	3 265	2 939	5 967	6 089	5 799	5 219	4 893	5 757	5 483	5 209	4 175	3 727	3 219	3 863
	Min	3 435	3 271	2 825	2 543	5 069	5 172	3 806	3 426	3 401	4 890	3 811	3 620	3 644	3 254	2 443	3 372
Ancien	Max	2 946	2 806	2 423	2 181	3 283	3 350	3 190	2 871	2 851	3 354	3 194	3 034	3 159	2 453	2 118	2 542
	Min	2 550	2 429	2 098	1 888	2 770	2 827	2 692	2 423	2 405	2 830	2 695	2 560	2 406	2 148	1 855	2 226

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.