

Spécial immobilier



À Bordeaux et dans ses environs, le neuf peine à démarrer.

LE NEUF RELANCÉ PAR LES MUNICIPALES ?

À l'arrêt depuis des mois, le marché du neuf pourrait profiter des élections municipales pour repartir au moins partiellement.

Par Jean Berthelot de La Glétails

Après une année 2025 contrastée, peut-on imaginer que le neuf reparte enfin en 2026 en Nouvelle-Aquitaine, et en Gironde en particulier, sous l'impulsion de maires fraîchement élus ? C'est l'espoir de beaucoup de professionnels du secteur, qui attendent les élections municipales pour observer les dynamiques à l'œuvre. « Le marché est ralenti, les opérations sont plus difficiles à monter et l'investissement est moins attractif pour les promoteurs », observe Clément Kaufmann, directeur de l'agence Espaces Atypiques Bordeaux : « Dans certaines villes, notamment celles dirigées par des maires écolo-

gistes, on observe des orientations très marquées : davantage d'espaces verts, de terrasses, une attention forte à la qualité d'usage. Ce sont des choix assumés qui peuvent rendre les opérations moins rentables et donc limiter le volume de production. »

LE NEUF DOIT REDEVENIR COMPÉTITIF

Dès lors, le scrutin compte. « Les choix municipaux ont un impact concret sur la production. On l'a vu avec la diminution du nombre de projets, notamment chez certains promoteurs. Ce n'est pas uniquement une question gouvernementale : les décisions locales comptent beaucoup. La délivrance des permis, la vision de la densité, la place donnée au neuf... tout cela relève aussi de choix politiques à l'échelle de la ville », estime Clément Kaufmann.

Selon l'Observatoire immobilier du

Sud-Ouest, les mises en vente en Gironde sont en hausse de +32% en 2025 par rapport à 2024. Pour autant les ventes effectives accusent un recul de -2% et même -52% si l'on remonte à 2021. « Le marché repart un petit peu mais il reste sinistré », avance Nicolas Villar (Les Courtiers Bordelais), par ailleurs président de l'association professionnelle La Compagnie des intermédiaires en opérations de banque et services de paiement (IOBSP) : « Beaucoup de constructeurs ont souffert et les clients ne reviennent pas en masse. Quelques-uns cependant arrivent à boucler leur dossier, via le prêt à taux zéro, et le bail réel solidaire (BRS, qui permet de dissocier le foncier du bâti et donc d'acheter 20 à 30% moins cher, NDLR) qui est une solution intéressante et de plus en plus utilisée. Pour autant cela ne peut suffire à relancer le secteur du neuf. » →

© TSHOOT/ADOBESTOCK

«C’EST LA PRÉSIDENTIELLE QUI CHANGERA LA DONNE»

«Le problème est multiple», analyse maître Sébastien Artaud, président de la chambre des notaires de Gironde : «On a un peu perdu l'idée d'acheter sa résidence principale dans le neuf car on veut satisfaire un besoin immédiat sans attendre 12 à 18 mois pour emménager. Ensuite, le neuf supporte la TVA à 20%, même s'il peut être réduit à 5,5% dans certains cas. En immobilier, cela signifie un bien mécaniquement plus cher. A cela s'ajoutent la hausse des coûts de production depuis quinze ans – accentuée par le Covid et la guerre en Ukraine – et la pression sur le foncier. On arrive donc à un produit fini plus cher. Le neuf doit redevenir compétitif mais cela reste compliqué à mettre en œuvre.»

La solution peut-elle venir des municipalités ? Oui, mais en partie seulement, répond Jean-Luc Gorce, directeur général d'Aquitanis, le bailleur social de la métropole bordelaise. «Les politiques locales doivent s'appuyer sur des volontés nationales, donc bien plus globales. C'est pourquoi je pense que c'est surtout l'élection présidentielle de l'an prochain qui changera la donne même si l'on pourrait voir les choses évoluer avant, le Premier ministre ayant annoncé un objectif de construction de 2 millions de logements d'ici à 2030.»

Une promesse d'espoir pour le secteur. ■

LES PRIX DES NOTAIRES EN RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE				
COMMUNES	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	prix au m²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
CHARENTE				
Angoulême	1 560 €	4,6 %	147 600 €	11,0 %
Cognac			135 000 €	-8,7 %
CHARENTE-MARITIME				
Rochefort	2 250 €	-2,1 %	205 000 €	1,7 %
La Rochelle	4 880 €	-0,4 %	352 000 €	-3,0 %
Vaux-sur-Mer	4 770 €	-1,1 %	366 500 €	-2,3 %
DORDOGNE				
Bergerac	1 460 €	3,3 %	150 000 €	1,6 %
Périgueux	1 830 €	5,4 %	167 700 €	1,6 %
GIRONDE				
Andernos-les-Bains	5 100 €	-8,6 %	408 600 €	-12,3 %
Arcachon	7 660 €	-2,9 %	853 000 €	14,0 %
Bordeaux	4 110 €	-2,4 %	473 700 €	-2,9 %
Le Bouscat	3 750 €	4,3 %	484 600 €	-10,8 %
Eysines	3 270 €	-3,0 %	324 000 €	-4,8 %
Gradignan	3 200 €	-5,7 %	352 200 €	-7,6 %
Lacanau	5 410 €	-0,6 %	422 600 €	7,3 %
Talence	3 860 €	6,1 %	375 000 €	7,9 %
LANDES				
Biscarosse	3 760 €	9,6 %	351 300 €	-11,1 %
Capbreton	6 160 €	-6,4 %	605 000 €	0,4 %
Dax	2 460 €	-0,4 %	220 300 €	8,6 %
LOT-ET-GARONNE				
Agen	1 640 €	1,6 %	154 100 €	-0,6 %
PYRÉNÉES ATLANTIQUES				
Anglet	5 080 €	1,7 %	686 000 €	-2,0 %
Bayonne	4 030 €	-0,1 %	532 000 €	3,8 %
Biarritz	7 100 €	-4,8 %	855 000 €	-4,2 %
Pau	2 080 €	3,6 %	254 500 €	3,0 %

Base de données Perval, sur la période 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.