



ACHETER ou LOUER CAP-FERRET

« Au Cap-Ferret, une vraie mutation »

ÉVOLUTION. Agente commerciale indépendante, mandataire Sextant France, Anne Chenebault intervient sur tout le Bassin et connaît donc bien les secteurs de la pointe jusqu'à Arès. Pour elle, la typologie des clients a largement changé ces dernières années.



« Sud Ouest » : Quelle est la caractéristique principale, selon vous, de ce secteur entre le Ferret et Arès ?

Anne Chenebault : Pour moi, c'est la très grande disparité des prix et des produits. On ne peut pas du tout comparer la situation de la pointe, par exemple, et celle d'Arès, tant les prix n'ont absolument rien à voir. Et les choses évoluent très vite ; il y a une dizaine d'années, le bourg de Lège n'avait pas du tout la cote. Aujourd'hui, il a complètement explosé. Il voit arriver de jeunes actifs, des quadragénaires avec leur famille, souvent d'ailleurs pour y installer leur résidence principale. Arès n'est pas encore trop touché par cette explosion. Du reste, les chiffres en témoignent : en cinq ans, à Arès, la hausse n'a été « que » de 16 %. À Lège-Cap-Ferret, elle a été de 39 %. Certes, elle est tirée vers le haut par les prix stratosphériques du Cap-Ferret lui-même, mais c'est tout de même révélateur.

S. O. : Au Cap-Ferret, l'envolée ne s'est pas vraiment calmée ?

A. C. : Un peu, si. Comme tout le Bassin, le Ferret a flambé dans les années 2017 et 2018, qui ont été vraiment euphoriques. En 2019, le marché est resté relativement normal, même si le rythme de transaction a été soutenu. Mais les prix restent très élevés. Impossible d'y trouver une maison avec un peu de terrain à moins d'un million d'euros, et je ne parle même pas des biens d'exception, en première ligne par exemple. À partir du Canon, on commence à voir des maisons à 800 000 euros, donc sous ce seuil...

S. O. : Le type de clientèle qui achète a-t-il évolué ces dernières années ?

A. C. : Au Cap-Ferret, il y a une vraie mutation, oui. On voit partir des locaux, ou en tout cas des gens qui étaient là depuis longtemps, et arriver des Parisiens notamment, mais aussi beaucoup d'étrangers, Russes, Belges, Néerlandais, etc. Du coup, les locaux qui habitaient au Ferret ont tendance à se rapprocher du fond du Bassin,

donc d'Arès entre autres, mais aussi le bourg de Lège.

S. O. : S'éloigner de la pointe, est-ce uniquement un choix par défaut ?

A. C. : Non, pas uniquement. Bien sûr, la perspective de vendre au Ferret pour réaliser une plus-value est réelle et compte beaucoup. Mais il y a aussi des résidents, notamment permanents, qui préfèrent le fond du Bassin parce qu'ils y trouvent plus de services et une animation permanente, pas uniquement l'été. Même si, sur ce point, la mairie du Ferret fait beaucoup d'efforts pour faire vivre la ville toute l'année, et par ailleurs il y a une activité économique, notamment d'ostréiculture, qui y contribue... Mais on y trouve quand même, et de plus en plus, un marché de résidences secondaires.

S. O. : Dans le fond du Bassin, reste-t-il encore des terrains à vendre ?

A. C. : Plus beaucoup, et les rares restants sont pris d'assaut. Avec les nouveaux plans locaux d'urbanisme (PLU), les propriétaires divisent leurs parcelles, il y a donc une grande densification. Les centres-villes changent aussi, avec des projets d'embellissement un peu partout. Mais oui, à Arès comme aux alentours, il y a clairement un afflux de population, donc les prix montent, et cela a notamment pour conséquence de ne plus permettre aux primo-accédants de s'installer sur le Bassin. Certains de ceux qui y travaillent doivent aller très loin pour se loger, parfois jusqu'à une cinquantaine de kilomètres. C'est impossible, aujourd'hui, d'acheter un bien sans en avoir vendu un autre.

S. O. : Est-ce une situation qui occasionne des tensions entre locaux et nouveaux arrivants ?

A. C. : Des tensions, pas vraiment. On est quand même plutôt dans une région où il fait bon vivre, où les gens sont heureux d'habiter, donc ça ne va pas jusque-là. Mais des frustrations, évidemment. Notamment des locaux qui savent que leurs enfants ne pourront pas s'installer sur le Bassin.