



PHOTO SOPHIE DEMANGE

« Acheter, oui, mais sans se précipiter ! »

INTERVIEW. Installée à Anglet, Sophie Demange dirige l'agence IE+ Conseil en immobilier d'entreprise. Spécialiste en locaux professionnels, elle invite les clients à se poser les bonnes questions dès le départ

Louer ou acheter ?

Au Pays basque, il y a plus de biens en location que de biens en vente. Et pourtant, nous avons effectué cette année plus de transactions dans le neuf que dans l'ancien ! Plusieurs raisons à cela. D'abord, l'offre locative est rarement en adéquation avec les attentes de la clientèle. Ensuite, les taux d'intérêt extrêmement bas favorisent plus que jamais l'achat. Les mensualités de remboursement de prêts sont aujourd'hui quasiment équivalentes aux loyers. Dans ces conditions, les clients ont tout intérêt à acheter... sans se précipiter pour autant. Un local professionnel est un outil de travail qui doit être adapté aux besoins de chacun. Je conseille donc plutôt aux professionnels d'être patients avant d'acheter, quitte à partir sur une location de courte durée en attendant de trouver la perle rare.

Neuf ou ancien ?

Tout dépend du budget et de l'accessibilité. Par exemple, si l'on recherche un bureau, le neuf a l'avantage d'être adapté aux personnes à mobilité réduite. Les professionnels n'ont pas vraiment le choix. Pour un local d'activités, c'est un peu différent. D'autres critères entrent en jeu : l'accessibilité, le stationnement et la visibilité. Du coup, l'offre dans l'ancien est parfois plus intéressante, car elle correspond mieux aux besoins des professionnels et elle est plus attractive en termes de prix.

Où et à quel prix ?

Le BAB reste le secteur qui offre le plus de possibilités. Pour un local d'activités, je conseille de regarder du côté des zones industrielles Saint-Frédéric à Bayonne ou Maignon à Anglet.

Pour un bureau, les beaux immeubles d'entreprises situés le long du boulevard Aritxague à Bayonne ont la côte, car ils offrent une belle visibilité. Les prix des bureaux sont généralement compris entre 1 700 et 1 800 euros le mètre carré dans l'ancien et entre 2 100 et 2 500 euros le mètre carré dans le neuf.

Pour les locaux d'activités, compter plutôt entre 1 000 et 1 200 euros le mètre carré dans l'ancien et entre 1 300 et 1 600 euros le mètre carré dans le neuf.

Pour les petits budgets ou les artisans, l'éloignement peut-être une alternative intéressante. Je pense notamment à la zone du Hillans à Saint-Pierre-d'Irube ou Lana à Arbonne.

Attention, cependant, aux coûts des déplacements, qui peuvent grever le budget au fil du temps.

FOCUS | INVESTIR

Contrairement aux idées reçues, le marché de l'immobilier d'entreprise est accessible aux particuliers, quels que soient leurs moyens. Bureaux, locaux d'activités ou encore commerces, le choix est vaste et offre de nombreuses possibilités. Au Pays basque, les atouts ne manquent pas. Le taux de rentabilité est généralement compris entre 5 et 7 %, soit un taux légèrement supérieur au rendement locatif résidentiel, qui se situe plutôt autour de 4 ou 5 %. Cette différence s'explique notamment par les coûts de gestion réduits et le système de bail souple. Les mauvais payeurs sont rares dans l'immobilier d'entreprise, et les biens sont souvent beaucoup mieux entretenus. En fonction du montant de l'investissement, il peut être préférable d'envisager la création d'une société civile immobilière (SCI) ou d'une société civile de placement

immobilier (SCPI). La SCI permet à des particuliers – par exemple à des membres d'une même famille – de se regrouper afin d'investir ensemble dans un bien immobilier. Par le jeu mécanique des abattements, les cessions d'immeubles sont exonérées d'impôt sur les plus-values immobilières après vingt-deux ans de détention. En cas de location, les résultats de la SCI sont imposables à l'impôt sur le revenu à proportion des parts que chaque associé détient dans la société. La SCPI permet quant à elle aux investisseurs modestes d'acheter des parts pour quelques milliers d'euros seulement. Elle présente en outre l'avantage d'offrir un revenu locatif net de charges. En 2015, les SCPI d'entreprise (bureaux et commerces) ont rapporté 4,85 % en moyenne. Même s'il n'existe pas de dispositif de défiscalisation spécifique comme dans

l'habitat neuf, il est cependant conseillé de s'orienter vers l'immobilier neuf ou restructuré, qui concentre aujourd'hui l'essentiel des transactions. Le premier critère à prendre en considération est celui de l'emplacement. Concrètement, les entreprises privilégient les locaux situés à la fois à proximité immédiate de l'agglomération de Bayonne et des infrastructures routières.

L'accessibilité et le stationnement sont essentiels. La visibilité est un plus qui peut également faire la différence. Pour les bureaux, le centre-ville de Bayonne, le cœur d'agglomération et les communes situées en périphérie immédiate ont particulièrement la cote. Pour les locaux d'activités, Maignon à Anglet, Saint-Frédéric à Bayonne, Iraty à Biarritz, le Jaldai à Saint-Jean-de-Luz et la zone industrielle de Mouguerre sortent du lot.

Hendaye proche commodités



AGENCE LAGUILLON
Hendaye - 05 59 48 00 78

229 000 €

Dans résidence avec piscine, beau T4 de 80 m² en parfait état : grand séjour et cuisine ouverte équipée moderne, terrasse de 10 m², 3 chambres dont 1 avec sdb, sde, Cave et parking. DPE : D. A visiter sans tarder !



USTARITZ 249 000 €



Ustaritz, quartier Herauritz, calme et aucun vis à vis pour cette jolie maison mitoyenne de 3 pièces. Jardin de 93 m² et belle terrasse orientée sud - dpe : c/a - copro : 36 lots d'hab. - charges : 650 €/an. Orpi compagnon 0559931656

STE FOY LA GRANDE 27 000 €

AV Studio 20m² dans centre ville, 2ème étage, sans vis à vis. Tél. 06.48.78.44.60 Particulier

CAPBRETON 123 000 €



Au port studio de 26 m² rénové et meublé. Décoration contemporaine et mobilier actuel. Pièce principale, loggia fermée. Charges: 682 €/an. Copropriété de 159 lots. Pas de procédure en cours. HORIZONS IMMOBILIER 0558418066

VIAGERS

HASPARREN 175 000 €

Vente maison en viager occupé (âge : 77 ans) une jolie maison de 230 m² env. Hasparren quartier celhay, propriété d'environ 2 h avec piscine, grand jardin un bouquet de 175 000 € et une rente mensuelle de 900 € tél 0559291611 après 18h

PAYS DE SEIGNANX

APPARTEMENTS

T5

SAINT MARTIN DE SEIGNANX 159 000 €



Bonne affaire ! Situé au bourg de Saint Martin de Seignanx, cet appartement de cinq pièces en duplex recherche investisseur. Travaux à prévoir ! Copropriété de 5 lots Charges annuelles : 0 €. ORPI AGENCE DES ARENES 05 59 59 22 36

TERRAINS

SAINT MARTIN DE HINX 59 360 €



Devenez propriétaire de ce très beau terrain plat de 485m². Viabilisé et borné. Réalisez la maison de vos rêves jusqu'à 200m² dans un cadre aéré et calme. Libre de suite. Libre de construction. HORIZONS IMMOBILIER 0559636756

AUTRES RÉGIONS

APPARTEMENTS

Studio / T1

CAPBRETON 121 000 €



Bel appartement d'environ 32 m². Coin cabine, séjour avec cuisine américaine, salle d'eau, terrasse de 10 m² avec vue port. Charges: 832 €/an Copropriété de 159 lots. Pas de procédure. HORIZONS IMMOBILIER 0558418066

MARMANDE 25 000 €

2 T1 tt conf. dble vitr. RDC et Etage, sdb, cuis. équ. balc. bon état libres de suite-25 000 € chacun-06.64.18.93.00. Particulier

PAU 42 500 €



Pau entre ville et fac, spacieux T1 de 30 m² au calme et ss vis à vis. Entrée ac placards, cuisine indépendante et cave. Dpe D. 42500 € dont hono agence ch vendeur. Soumis copro, 32 lots, ch/an app 750 € ac eau. JOANIN IMMO : 06.14.39.13.69

T1 bis

PAU 69 000 €



PAU-Allée de Morlaas. Dans résidence sécurisée de standing, T1 bis en très bon état avec terrasse, stationnement privatif, cave, l'ensemble situé dans un cadre verdoyant au sein d'un calme absolu. DPE: C. PAU IMMOBILIER ORPI 0559111617

T2

PAU 64 900 €

PAU - Appartement T2 35 m² déjà Loué. Entièrement rénové, bon emplacement, rentabilité immédiate. DPE en cours. Ref 5183. CREDIT IMMOBILIER 05.59.04.28.65

CAPBRETON 148 500 €



Plage à pied pour cet appartement 2 pièces d'environ 32 m² Les pistes cyclables vous permettront de naviguer vers le centre ville. Charges: 848 €/an. Copropriété de 110 lots. Pas de procédure en cours. HORIZONS IMMOBILIER 0558418066

PAU 78 000 €

PAU BEAUMONT T2 en étage élevé résidence de standing, avec balcon, cuisine et salle de bains équipées, décoration soignée, ascenseur et cave. Idéal investisseur, loyer intéressant. DPE : D - Réf : 1439 CREDIT Immobilier 06.26.83.52.88

BENESSE MAREMNE 132 000 €



Très joli t2 44 m² neuf en plein centre ville, séjour de 24m², terrasse ensoleillée. Eligible loi pinel, ptz, frais notaire réduits. copro 40 lots charges 630 €/an dpe : vierge. Plan sauvegarde non horizons immobilier 0559636756

PAU 82 000 €

PAU Facs. Résidence parfait état, T2 58m² hab + grands balcons-terrasse. Au dernier étage avec ascenseur. Vue, lumière, calme, excellent état. Possibilité garage fermé +10.000 € DPE : D Réf : 1383 CREDIT Immobilier 05.59.82.91.98

PAU 87 000 €



Idéal investisseur, Lumineux T2 rénové, 45 m² en étage (asc), résidence de standing secteur Parc Beaumont : Grande entrée, cuis. récente équipée, séjour avec baie vitrée, balcon, ch. avec balcon, SDB et WC Aragon immobilier 0559271918