

Le promoteur Axias Habitat résiste aux coups de vent et peaufine de nouveaux projets

Intervenant en Béarn, au Pays basque et dans le Sud des Landes, Axias Habitat investit plusieurs champs : le logement mais aussi l'immobilier professionnel.

Dans le concert des plaintes que diffuse actuellement la filière de la promotion immobilière, Axias Habitat joue une note discordante. Son positionnement local (Béarn, Pays basque, Sud des Landes) mais aussi son choix de conduire des programmes à taille humaine, permet à l'entreprise de Julien Pardon et Alexandre Bardaji de résister aux secousses, tout en s'adaptant de manière réactive aux évolutions de la réglementation et attentes des clients.

Une demande dynamique

« Ce qui se passe post-Covid a eu un impact sur notre actualité détaille Alexandre Bardaji. Sur le dernier trimestre 2022, la demande en France s'est effondrée de 40 % dans le logement neuf. Au premier trimestre 2023, on est encore sous cet effet-là. Ceci en raison des coûts de construction qui ont explosé, de la guerre en Ukraine et de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation. La confiance des ménages dans le logement neuf est donc entamée. La profession se pose beaucoup de questions. Mais malgré cela, pour nous, l'activité continue à se maintenir. Des villes comme Pau ont repris des couleurs par exemple. Et on sent une demande dynamique, notamment sur les villes moyennes. »

Ce que Julien Pardon confirme. « Pau et le Sud-Ouest attirent. Il y a un déplacement des populations pour des raisons comme le prix au m², la sécurité, qui revient beaucoup, la qualité de vie, le climat, les services qui sont de bon niveau... »

De quoi attirer toutes sortes de populations, des familles comme de jeunes retraités... « Nous n'intervenons que dans des zones B2, c'est-à-dire sans incitation fiscale. Nous travaillons donc essentiellement pour de la résidence principale. Et on voit bien que les gens viennent chercher des logements plus grands, avec par



A Pau, l'immeuble de bureaux le Quartz proposera sept cellules de 150 m² sur trois niveaux. © AXIAS HABITAT

exemple une pièce pour le télétravail, et avec un pouvoir d'achat important ».

Autre élément positif, Axias, dans ses projets, n'est pas encore confronté à une frilosité des maires pour délivrer des permis de construire, comme on le voit de plus en plus dans de grandes métropoles. « Le climat général est ici moins tendu » indique Julien Pardon. « Et l'effondrement des ventes dans la promotion est aussi lié au fait qu'il y a moins de permis de construire accordés. »

Nouveaux programmes

D'être moins concerné par le



Le programme de maisons de la rue Montaigne, qui va voir le jour au nord de Pau, près de l'hippodrome. © AXIAS HABITAT

grippage du secteur de la promotion permet donc à Axias Habitat de continuer à avancer sur ses programmes.

Dans le quartier du 14 Juillet à Pau, le Clos Mazoyer avec ses 30 logements a été livré l'an dernier, tout comme les six maisons de ville à Saint-Pée-sur-Nivelle tandis que les dix maisons individuelles du boulevard de l'Oussère, au nord de Pau, près de l'hippodrome, ont été investies par leurs occupants début 2023.

D'autres projets sont désormais sur les rails. « Notre diversification géographique nous permet d'avoir des projets sur

« PAU ET LE SUD-OUEST ATTIRENT. POUR DES RAISONS COMME LE PRIX AU M², LA SÉCURITÉ, LA QUALITÉ DE VIE, LE CLIMAT, LES SERVICES ».

deux zones distinctes » explique Julien Pardon. « Nous sommes sur des projets structurants » complète Alexandre Bardaji.

Landes et Béarn

À court terme, il y a d'abord un projet pour le cœur de ville de Soustons : 50 logements et commerces. « Nous démarrons les travaux en septembre. La commercialisation se passe très bien et la livraison aura lieu début 2025. Il s'agit là d'attirer des familles en coopération avec la municipalité de Soustons. »

Côté Béarn, Axias Habitat planche sur une résidence mixte de quatre maisons individuelles et quatre appartements, rue Montaigne à Pau, là aussi près de l'hippodrome, après acquisition d'un terrain qui accueillait des préfabri-

qués, appartenant à la mairie. « Nous aurons une jolie résidence de quatre appartements en R+1 avec duplex, jardin... Le Covid nous a appris à prévoir les espaces extérieurs. » La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet BC + A, de Billère, et la demande de permis a été déposée tout récemment. Le premier coup de pioche est espéré en fin d'année pour 18 mois de travaux.

À Idron, avenue du Béarn, sur le site des anciens services techniques, ce sont 22 maisons individuelles qui vont pousser sur un terrain de 8 000 m², dont 7 mitoyennes pour la partie sociale. « Un très beau projet, très bien placé » pointent en chœur les deux associés. Les travaux devraient être lancés au premier trimestre 2024. Enfin, à Montardon, c'est un lotissement qui est en cours de commercialisation. Soit 18 lots à bâtir, dont une partie sociale avec Domofrance, pour un chantier qui sera lancé fin 2023.

Immobilier professionnel

Mais Axias Habitat intervient aussi sur le segment du tertiaire avec un projet d'immeubles de bureaux à Pau. Baptisé le Quartz, cet immeuble poussera chemin Monge, derrière la fédération du BTP et offrira sept cellules de 150 m² sur trois étages. « Il y a toujours une clientèle pour les bureaux, si tu es bien placé... Ici, on est près de la technopole Hélioparc, de l'accès à l'A64, avec le BHNS à côté. Il faut être dans un écosystème propice à cela » indique Julien Pardon.

Axias Habitat espère lancer les travaux à la rentrée. Les cellules seront à la vente comme à la location. « L'idée c'est bien d'être sur un bâtiment le moins énergivore possible, avec des murs très imposants, pour à la fois maîtriser le confort d'été mais aussi l'isolation l'hiver » précise Alexandre Bardaji. Public visé avec le Quartz, les professionnels de service, les indépendants...

Des projets variés et nombreux donc pour le promoteur qui n'entend pas pour autant changer sa philosophie : « Nous voulons rester à taille humaine. Ce qui compte pour nous c'est d'abord la satisfaction client. »



LA CHAMBRE DES NOTAIRES ATLANTIQUE ET PYRÉNÉES

Partenaire de la conférence de l'immobilier en Béarn 2023



Chambre des Notaires
Atlantique et Pyrénées



Rendre chaque acte authentique