



Prix de l'immobilier à Biarritz-Anglet-Bayonne: Les vendeurs ont la main sur un marché à la hausse

ACHAT D'APPARTEMENT Alors que le marché est reparti à la hausse, «20 Minutes» s'est penché sur l'immobilier dans les plus grandes villes de France. A Biarritz-Anglet-Bayonne, secteur prisé de la Côte basque, les biens n'échappent pas à cette tendance



Les biens haut de gamme avec vue sur la mer se vendent à plus de 15.000 euros le m². — *Barnes*

Biarritz est une ville avec un fort marché de résidences secondaires qui se vendent à prix d'or lorsqu'elles ont du cachet et/ou une vue sur la mer.

A Bayonne, les prix ont augmenté de 5 à 6 % cette année, et selon les secteurs le prix au m² s'établit entre 2.500 à 4.000 euros le m².

A Anglet, la partie proche de la plage et du golf propose des prix similaires à Biarritz et la partie qui s'étend sur une zone plus rurale affiche des tarifs proches de ceux de Bayonne.

Une même agglomération mais des prix de l'immobilier très contrastés entre Biarritz, Anglet et Bayonne. Bayonne a des résidents à l'année tandis que Biarritz est très prisée des retraités à la recherche de maisons secondaires. Et Anglet est un peu coupée en deux. Dans ces trois villes les prix sont orientés à la hausse sur 2017.

Biarritz, un repaire de maisons secondaires

Le marché des résidences secondaires est très marqué à Biarritz, une ville en bord de mer située à environ 2h30 de Bordeaux. Les prix sur ce marché de niche, se concentrant sur des produits haut de gamme, sont très élevés. Les appartements s'y négocient entre 6.000 et 20.000 euros le m² suivant les secteurs et les maisons cossues se vendent à plusieurs millions d'euros.

« Il y a deux ou trois ans, il y avait une marge de négociation de 10 à 15 % sur le prix de vente des biens, explique Philippe Thomine Desmazures, directeur de Barnes Côte Basque, spécialisé dans l'immobilier de

prestige. Mais ce n'est plus le cas maintenant, cela se vend au prix voire en légère hausse. » Pour lui, ce sont les vendeurs qui sont actuellement en situation de force et il observe des délais de vente raccourcis à 2 à 3 mois contre 6 à 9 auparavant.

Les maisons de ville avec des surfaces relativement restreintes se vendent entre 800.000 à 1 million d'euros. Les maisons moins centrales mais offrant de 150 à 200 m² de surface s'y négocient de 900.000 à 1 million d'euros. « Pour les maisons plus cossues de 300, 400 ou 500 m², on voit des prix à 2,5 ou 3 millions d'euros, ce qui fait du 6.000 euros le m² », observe Philippe Thomine Desmazures. Un prix au m² en deçà de celui des appartements, vendus entre 6.000 et 20.000 m² par Barnes, sachant que le prix moyen au m² de ce type de logements sur la ville s'établit à 4.800 m².

Bayonne, le centre très demandé

« Les biens en bon état dans les quartiers côtés ont beaucoup pris », estime Anne Darrieux-Juson, responsable de l'agence Era à Bayonne. La hausse des prix sur l'année 2017 est estimée à 5 à 6 % sur la ville. Selon les secteurs et les prestations, les appartements s'y vendent entre 2.500 et 4.000 euros le m². Le marché devient tendu car les offres se font rares dans le centre, qui dispose de très peu de maisons. Les bords de la Nive et de l'Adour sont très prisés et « le quartier Saint-Esprit commence à redorer son blason avec la réhabilitation urbaine entamée et l'arrivée prochaine du tramway, note Laurence Rivière, qui gère localement trois agences (Orpi Bayonne, Clés du Logis et Côte Basque Immo). Ce sera le prochain quartier "bobo" de Bayonne ». Dans le quartier recherché des Arènes les prix restent élevés.

Les agents conseillent les communes voisines de Saint-Pierre-d'Irube, Tarnos ou Boucau à leurs clients qui se retrouvent sur le carreau. « Les offres se raréfient mais on stocke beaucoup moins et ça part », constate Anne Darrieux-Juson pour qui le volume de transactions n'est pas en baisse.

Anglet se situe entre les deux communes et son marché est scindé en deux. Dans la partie proche de la plage et du golf, on trouve des résidences secondaires avec des prix similaires à ceux pratiqués à Biarritz. Ce quartier appelé Chiberta représente environ 20 % de la ville d'Anglet. Le reste de la commune qui est assez étendue, en partie sur la campagne, propose des logements dont les prix avoisinent ceux de Bayonne.