



www.directgestion.com

Pays : France

Dynamisme : 13



[Visualiser l'article](#)

Immobilier haut de gamme : la Côte Basque reprend des couleurs

Au Pays Basque, depuis la fin de l'année 2014, les transactions entre 1 et 2,5 millions d'euros ont repris. Cette embellie s'explique, selon Barnes, par la fin de l'exode des fortunes françaises. Au-delà de 2,5 millions d'euros, en revanche, la clientèle, davantage internationale, marque le pas.

« Les prix se sont stabilisés et une nouvelle baisse semble peu probable, explique Philippe Thomine-Desmazures, Directeur de Barnes Côte Basque. Sur les marchés porteurs, le littoral et les centres-ville, les acquéreurs sont de retour et soutiennent les prix. Ailleurs, faute d'acquéreurs, les vendeurs préfèrent se retirer du marché.

Une clientèle pragmatique, majoritairement nationale

Les Français restent, de loin, la première clientèle de la Côte basque. Les résidents à l'année sont de plus en plus actifs sur le marché. Ils recherchent des biens compris entre 500 000 € et 1 200 000 € pour un appartement et entre 850 000 € et 1 800 000 € pour une maison.

Les acquéreurs restent cependant très prudents et limitent au maximum les risques de déconvenue. Ainsi, ils n'engagent aucune procédure d'achat sans avoir signé l'acte de vente du bien leur servant au financement. De plus, ils raisonnent souvent en « budget tout compris », calculant aussi bien les frais d'acquisition que le montant des travaux avant de s'engager.

En attendant l'effet dollar... À côté de cette clientèle « locale », les acheteurs proviennent principalement d'Europe : Suisses, Belges, Hollandais, Scandinaves. Les Espagnols qui, pour la plupart, ont quitté le marché au moment de la crise ne sont toujours pas de retour. Quelques Russes investissent le marché afin de sécuriser leurs avoirs alors que le rouble connaît des dévaluations.

Les Américains et les Anglais ne sont pas encore réapparus. Cependant, leur retour pourrait se concrétiser si l'euro reste faible par rapport au dollar. Enfin, la clientèle chinoise ne semble pas vouloir venir sur le marché basque : elle recherche des investissements rentables, alors que les vignobles sont inexistantes, que l'hôtellerie n'offre qu'une rentabilité saisonnière et que les murs commerciaux sont rares...

Un marché toujours coupé en deux, entre littoral et arrière-pays

Au Pays basque, les biens situés en front de mer ou dans le centre des villes côtières sont les plus courtisés. Ainsi, Biarritz centre, Saint-Jean-de-Luz et les quartiers Sainte-Barbe et Bordagain à Ciboure sont les plus convoités. Ils sont suivis des centres-villes de Bidart et Guéthary, ainsi que du quartier Chiberta à Anglet.

Situés à proximité des plages, des commerces, ils répondent aux critères du mode de vie actuel, le « tout à pied ». Ce sont également des biens souvent faciles à gérer avec des jardins ou des parcs nécessitant peu d'entretien. Maisons ou appartements, ces biens haut-de-gamme se vendent en moins de 9 mois lorsqu'ils sont au prix du marché.

De l'autre côté, les biens situés à l'intérieur des terres ne séduisent plus que les « puristes » du calme et de l'espace, ainsi que les clients attirés par des prix sensiblement moins élevés. À Arcangues, Arbonne et Ahetze, villages très prisés il y a moins de 10 ans, les biens peinent à trouver preneurs, les vendeurs n'intégrant pas assez la décote du marché actuel. De même, dans le proche arrière-pays de Saint-Jean-de-Luz, l'offre est abondante, mais la demande reste quasi inexistante.



www.directgestion.com

Pays : France

Dynamisme : 13



[Visualiser l'article](#)

Autre fait marquant, les grandes propriétés entourées de plusieurs hectares, des « pépites » rares encore très recherchées il y a quelques années, n'attirent plus la clientèle actuelle. D'autant que, pour certaines, elles nécessitent des travaux.

Face à ce manque d'engouement de la part d'une clientèle d'acquéreurs trop rare et en attendant un retournement du marché, les propriétaires préfèrent retirer leur bien du marché pour le proposer à la location saisonnière, où la demande, elle, ne ralentit pas.