

Côte Basque : embellie de l'immobilier de prestige



Au Pays Basque, l'immobilier de prestige a repris des couleurs. Cette embellie concerne principalement les transactions comprises entre 1 et 2,5 M€. Elle est globalement due à la fin de l'exode des grandes fortunes françaises.

Sur la côte Basque, une clientèle majoritairement française

Les grandes fortunes françaises constituent, de loin, la première clientèle de la Côte basque. En revanche au-delà de 2,5 M€, la clientèle devient davantage internationale. Les ventes de résidences principales ont également augmenté. Les résidents annuels recherchent principalement 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 acheteurs potentiels restent cependant très prudents et n'engagent aucune procédure d'achat sans avoir signé l'acte de vente du bien leur servant au financement. De plus, ils calculent généralement le montant des travaux éventuels.

En ce qui concerne la clientèle internationale, les acheteurs sont principalement européens (Suisse, Belges, Hollandais, Scandinaves...). Les Espagnols, quant à eux, ont globalement, quitté le marché au moment de la crise et ne sont toujours pas de retour. Les Russes, de leur côté, investissent le marché afin de sécuriser leurs avoirs en raison des dévaluations du rouble.

Les prix se sont stabilisés et une nouvelle baisse semble peu probable. 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 ».

Philippe Thomine-Desmazures, Directeur de BARNES Côte Basque.

Les Américains et les Anglais n'ont pas encore effectué leur réapparition. Cependant, celle-ci pourrait se concrétiser si l'euro reste faible par rapport au dollar. Enfin, la clientèle chinoise ne semble pas être attirée par le marché basque. En effet, ils sont à la recherche d'investissements rentables, or la côte basque n'est pas viticole, l'hôtellerie n'offre qu'une rentabilité saisonnière et les murs commerciaux sont rares...



Le littoral et les centres-ville sont convoités

Au Pays basque, les biens situés en bord de mer ou dans le centre des villes côtières ont la cote : Biarritz centre, Saint-Jean-de-Luz et les quartiers Sainte-Barbe et Bordagain à Ciboure sont les plus prisés. Ils sont suivis par les centres-ville de Bidart et Guéthary, ainsi que par le quartier Chiberta à Anglet. Situés à proximité des plages et des commerces, ils répondent aux attentes des acheteurs actuels, qui désirent pouvoir se déplacer facilement à pied. Ce sont également des logements avec des jardins ou parcs nécessitant peu d'entretien. Maisons ou appartements, ces biens de luxe se vendent en moins de 9 mois lorsqu'ils sont au prix du marché.

En revanche, les biens situés dans les terres, aux prix pourtant peu élevés, séduisent moins qu'il y a quelques années. A Arcangues, Arbonne et Ahetze, villages auparavant très convoités, les demeures peinent à trouver preneur. Cela est principalement dû au fait que, malgré un marché en baisse, les vendeurs n'ont que très peu baissé leurs prix. Le proche arrière-pays de Saint-Jean-de-Luz, avec une offre abondante, mais une demande faible, est dans une situation similaire.

Les grandes propriétés attirent moins

Les grandes propriétés, avec des terrains de plusieurs hectares, attirent moins la clientèle actuelle. Cette dernière est principalement « effrayée » par les travaux éventuels et par l'entretien du terrain.

En raison de la faiblesse de la demande, les propriétaires de ce type de bien préfèrent souvent le retirer de la vente afin de le proposer à la location saisonnière. En effet, le marché saisonnier, lui, ne faiblit pas, loin s'en faut...