



# Pays basque

## Des stations agréables pour le long terme

**A**u Pays basque, après une correction de 4% en 2014, «les prix se sont stabilisés et une nouvelle baisse semble peu probable», assure Philippe Thomine-Desmazures, directeur de Barnes Côte basque. Il précise : « Les biens situés sur le front de mer ou dans le centre des villes côtières sont les plus recherchés. »

### 1 Biarritz

► **Évolution des prix sur cinq ans : + 70,2%**

► **Maison type : 601 600 €**

Pour «la reine des plages», ancien lieu de villégiature des têtes couronnées, bien desservi par les compagnies aériennes, les acquéreurs sont apparemment de retour et soutiennent les prix. Pour un studio au centre-ville, il faut compter selon les notaires entre 4 180 et 6 100 euros le mètre carré, alors qu'un 2 pièces trouvera preneur entre 3 510 et 4 860 euros. Mais quand il s'agit de logements ayant une vue sur la Grande Plage, autour de l'avenue Édouard VII ou de l'église Sainte-Eugénie, les prix atteignent des sommets dignes de Paris, s'échelonnant entre 8 000 et 10 000 euros. Les Français restent la première clientèle pour ces biens de prestige. D'autant que les résidents à l'année sont de plus

en plus actifs sur le marché biarrot, comme l'observe Philippe Thomine-Desmazures. Ils cherchent des appartements à un prix compris dans une fourchette de 500 000 à 1 200 000 euros. Pour les maisons, ils sont prêts à déboursier de 850 000 à 1 800 000 euros. Dans les quartiers excentrés, comme ceux du Braou ou de La Négresse, les prix sont beaucoup plus sages, comme celui de cette maisonnette de trois pièces avec jardin, vendue 205 000 euros.

### 2 Saint-Jean-de-Luz

► **Évolution des prix sur cinq ans : + 1,1%**

► **Appartement type : de 5 000 € à 5 900 €/m<sup>2</sup>**

En bordure de l'océan et au pied des Pyrénées, Saint-Jean-de-Luz est une station d'autant plus appréciée qu'elle a su préserver son authenticité. Pour une petite surface, comptez entre 4 130 et 5 420 euros

le mètre carré. En plein cœur de la ville, à deux pas des plages et des rues piétonnes, un studio de 25 mètres carrés, situé au 4<sup>e</sup> étage avec ascenseur, est vendu 125 000 euros. Avec un budget serré, il faut se tourner vers des quartiers moins touristiques, comme Fargeot et Urdazuri, où les prix flirtent avec les 4 000 euros. Pour les appartements familiaux, l'offre est limitée. On peut toutefois trouver un 4 pièces non loin de la mer pour moins de 400 000 euros. À ce prix, en revanche, il est difficile de dénicher une maison individuelle typique avec jardin. Notez que le marché du neuf peut être une solution de rechange intéressante, à l'image du programme Les Érables (voir tableau page suivante), qui commercialise par exemple des 3 pièces à partir de 289 000 euros.



PAOLO CREATIVO / FOTOLIA

### 3 Hendaye

► **Évolution des prix sur cinq ans : 1,1%**

► **Appartement type : de 2 310 € à 3 640 €/m<sup>2</sup>**

La dernière ville côtière avant l'Espagne offre un rapport qualité-prix intéressant, notamment depuis le retrait des acheteurs espagnols. Pour un pied-à-terre, il faut compter entre 2 380 et 3 640 euros pour un studio et entre 2 100 et





3 050 euros pour un 2 pièces, selon les notaires. En plein centre-ville, un studio de 29 mètres carrés avec parking coûte 85 000 euros. Avec 5 000 euros de plus, on peut en dénicher un face à la mer, mais avec 10 mètres carrés de moins. Le quartier de la gare, aujourd'hui délaissé, offre des opportunités, autour de 2 500 euros le mètre carré. Pour les amateurs de maisons avec jardin, les prix sont tout aussi abordables, on peut faire de bonnes affaires entre 250 000 et 300 000 euros.

### Trois programmes dans le neuf à la loupe

Ville / programme	Descriptif	Prix de vente	L'opinion du Revenu
<b>Biarritz (64)</b> <b>Biarritz Belflore</b> <b>Icade</b> (0810 410 810)	2 bâtiments de 30 app. du 2 au 4 p., de 42 à 98 m <sup>2</sup> .	De 222 500 € (2 p.) à 478 000 € (4 p.). Livraison : 2 <sup>e</sup> trim. 2016.	Standing, concept d'habitat adapté au partage (senior-étu- diant, parents-fille au pair, etc.).
<b>Anglet (64)</b> <b>L'Odyssée</b> <b>Bouygues</b> (01 55 18 70 00)	89 appartements répartis sur 3 bât., du studio au 4 p.	T3 à partir de 195 000 €. T4 à partir de 243 000 €. Livraison : 2 <sup>e</sup> trim. 2016.	Signature contemporaine dans le quartier Hausquette, situé à 10 mn du centre de Biarritz.
<b>Saint-Jean-de-Luz (64)</b> <b>Les Érables</b> <b>Vinci Immo.</b> (0811 555 550)	69 appartements du studio au 5 p., de 22 à 125 m <sup>2</sup> .	De 134 000 € (studio) à 980 000 € (duplex 5 p.). Livraison : 1 <sup>er</sup> trim. 2016.	Architecture soignée dans le quartier des Halles, qui est en pleine renaissance.