



S'installer au Pays Basque : qui, où et à quel prix ?

Dans un récent dossier, nous abordions déjà le sujet à travers un magnifique ouvrage paru au Ed. Atlantica. Mais hormis les cas de locations en rotations locales, liées aux bassins de vie économique, nous nous sommes intéressés à un public bien différent qui a pris son temps pour choisir des lieux d'installation durable mais haut de gamme. Rencontre avec les professionnels d'un marché niche de luxe bien ciblé qui se porte pour le moins bien.

Un profil de clientèle très particulier

Les trois agences rencontrées, Barnes International, Coldwell Banker Carré Ouest et Emile Garcin Côte Basque, confirment un profil identique à bien des égards avec bien sûr quelques nuances. Les maisons et appartements recherchés le sont dans un panel de caractère de style traditionnel rénové avec le goût de l'élégance. A plus de 80% en moyenne, la demande concerne le littoral, du BAB à l'ensemble du secteur selon les agences. Le nombre de biens proposés se situe autour de 120 demeures selon un prix moyen de 1,2 millions d'euros et 50 appartements pour un prix moyen de 800 000 euros. Un clientèle qui ne conçoit pas son achat en termes spéculatifs et pour laquelle l'argent n'est pas un souci.

Le profil des acheteurs, stable et précis, se retrouve d'agence en agence : Il s'agit de cadres supérieurs de plus de

45 ans soucieux d'acquérir, pour les 2/3, une résidence secondaire et pour 1/3 en option retraite rapide. Peu de locations saisonnières ou de reventes dans ce dispositif investi par des particuliers hors marchands de biens. Le marché, plombé par la crise de 2009, reprend très fort depuis 2015 avec une inversion des nationalités d'acheteurs. Si 70% des acquéreurs étaient étrangers avant 2010, la tendance est tout autre aujourd'hui avec 80% de français (parisiens, toulousains, bordelais notamment) et 20% d'étrangers (Hollandais, suédois, belges, suisses et espagnols entre autres qui reviennent définitivement). Une stabilité qui s'explique par un besoin de tranquillité qui draine sur le Pays Basque toute une clientèle richissime de la côte d'Azur.

Quelques beaux fleurons

D'où proviennent les biens ? D'héritages la plupart du temps par le biais de notaires. Petits exemples de belles demeures très prisées.

- **Barnes Côte Basque**

Saint-Jean-de-Luz, maison d'inspiration basque d'environ 400 m² offrant une vue splendide sur l'océan. Très beau jardin de 3.715 m² avec piscine chauffée. Vaste séjour vue mer ouvrant sur terrasse, 6 chambres dont une avec une grande terrasse face à la mer, 4 salles de bains, 2 salles d'eau. Studio indépendant. Garage. Au calme.

Prix : 6,36 millions d'euros

Biarritz, plages et commerces à pied,

très belle maison construite par l'architecte Soriano en 1898, précurseur de la période néobasque/art-déco, sur 3 niveaux de 150 m² chacun, offrant de nombreux espaces de vie. Elle comporte de beaux vitraux signés Mauméjean, des carreaux du céramiste Caзаux et des boiseries ouvragées. Cette maison de collection exposée sud, est lumineuse et saine. Elle dispose également d'une très beau jardin arboré avec un joli bassin ancien. La maison nécessitera néanmoins des travaux de réactualisation.

Prix : 2,35 millions d'euros

- **Emile Garcin**

Biarritz, propriété construite en 1910 par le célèbre architecte Alfred Laulhé, entourée de son parc de 7600 m², au Jardin d'Hiver. Entièrement rénovée la demeure compte de vastes réceptions, 8 à 9 chambres, 6 salles de bains et une salle d'eau. Annexe pour gardien ou garages, Arbres centenaires.

Prix : 3, 71 millions d'euros

Agences :

*Barnes, 2 place Bellevue,
www.barnes-cotebasque.com*

*Coldwell Carré ouest :
avenue Edward VII,
www.carreouest-immobilier.com*

*Emile Garcin Côte Basque :
2 avenue Reine Victoria,
www.emilegarcin.fr*

■ CC



Barnes, maison luzienne © DR



Barnes, maison biarrotte © DR



Garcin, maison biarrotte © DR