



SPÉCIAL IMMOBILIER



Saint-Jean-de-Luz, Biarritz, des noms qui font rêver ! Dépêchez-vous, les acquéreurs reviennent.

Après plusieurs années difficiles, notamment dans l'arrière-pays, l'immobilier repart dans le Pays basque, avec 2 fois plus de biens à la vente en

2015, par rapport à 2013. Les acquéreurs sont de retour, notamment sur le marché de la résidence secondaire, où la transaction moyenne atteint 1.440.000 € sur le marché des maisons haut de gamme...

«L'ensemble du Pays basque, aussi bien les marchés les plus porteurs comme le littoral, les centres-villes que l'arrière-pays, a retrouvé un certain dynamisme. Les baisses de prix constatées ces dernières années ont laissé place à un marché plus sain, avec des prix raisonnables attirant la clientèle haut de gamme», explique Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de Barnes Côte basque.

Les deux marchés que sont le littoral et l'arrière-pays connaissent une belle embellie. Les vendeurs ont fini par intégrer les réalités économiques et fiscales, ajustant leurs prix, ce qui a fluidifié le marché. Cette prise de conscience joue autant pour les biens les plus recherchés, situés en front de mer ou dans le centre des villes côtières comme Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Bidart, Guéthary, le quartier Chiberta à Anglet... que pour le marché de la campagne comme Arcangues,

De bonnes affaires à l'achat

Sur le littoral :

- les villages de Bidart et de Guéthary continuent à être très demandés avec des prix élevés, en particulier lorsqu'il y a une vue sur la mer, ou une vie de village à pied ;
- Saint-Jean-de-Luz et Ciboure, toujours très prisées, connaissent moins de «turnover» et se concentrent sur un marché étroit avec peu de biens... et des prix en moyenne plus élevés ;
- sur Biarritz et Saint-Jean-de-Luz, le marché des appartements regroupe les

mêmes exigences : centre-ville, sans nuisance et si possible avec une vue.



Dans l'arrière-pays :
- Arcangues, Arbonne et Ahetze

ont vu leurs ventes redynamiser par des prix plus raisonnables, et une offre plus large. De

nombreuses ventes ont pu être réalisées dans toutes les gammes de prix, ce qui s'observe également sur le marché de la «campagne luzienne» (Ascaïn, Urrugne et Saint-Pée-sur-Nivelle) ;

- Sare continue à générer de l'intérêt... et de belles ventes. Ce marché très spécifique propose des biens au calme bénéficiant d'une très belle vue.



Opportunités immobilières à saisir



Prix : 2.650.000 €

Anglet Chiberta, maison de famille des années 20 de 400 m² dans un parc arboré avec piscine d'environ 3.000 m², avec garage et appartement de gardien.

www.barnes-international.com



Prix : 1.960.000 €

Biarritz, très bel appartement en duplex de 110 m² avec une terrasse de 240 m² avec une vue exceptionnelle sur la mer et sur la ville.

www.barnes-international.com



Prix : 636.000 €

Urrugne, agréable villa de 190 m², 5 pièces en bon état général, sur terrain plat de 2.500 m². Belles vues sur les montagnes, garage et piscine.

www.carmen-immobilier.com



Prix : 350.000 €

Hendaye, maison de 110 m² avec séjour équipée d'une belle cheminée, cuisine indépendante, 3 chambres à l'étage sur jardin de 400 m² et belle terrasse couverte.

www.carmen-immobilier.com

Arbonne, Ahetze... La majorité des biens se vend entre 800.000 € et 3 M€. La fourchette haute correspond aux biens de grande qualité situés dans les emplacements les plus recherchés, bords de mer, vue sur la mer... Le marché de la résidence secondaire reste prépondérant dans le Pays basque. Il représente près des deux tiers des transactions. La région reste très attractive comme lieu de villégiature, car, avec son littoral, sa campagne et ses montagnes, elle propose un ensemble d'activités.

Du littoral à l'arrière-pays

Si le marché côtier est principalement soutenu par la demande de résidences secondaires, on note un regain d'activité sur les résidences principales. Les biens situés à proximité des plages, des commerces, répondant aux critères du mode de vie actuel, le « tout à pied » restent les plus plébiscités. Cependant, d'autres quartiers suscitent l'intérêt des acheteurs, notamment le quartier du Parc d'Hiver à Biarritz. De même, les délais de vente se sont raccourcis sur les biens proposant des caractéristiques

rare : maisons en pierre de taille dans le quartier impérial de Biarritz, 1^{er} rang vue mer à Saint-Jean-de-Luz...

Les biens situés à l'intérieur des terres ont perdu de leur attractivité ces dernières années. Les prix, devenus raisonnables, et une offre plus large ont redynamisé ce marché. Le nombre de transactions repart, dans toutes les gammes de prix. C'est notamment le cas à Ascain, Urrugne, Saint-Pée-sur-Nivelle et Sare. Sur ce marché, les délais de vente sont sensiblement plus longs que pour un bien situé en centre-ville ou sur le littoral, l'occasion pour les acquéreurs de négocier les prix, notamment dès que le bien est en vente depuis plus de 12 mois.

Conditions optimales

Depuis le début de l'année, le marché a enregistré une augmentation de 30%, les acquéreurs profitant de biens disponibles à des prix raisonnables. L'attractivité naturelle de la région a profité du retour d'une offre plus abondante pour séduire la clientèle, d'horizons divers. Les Français, 1^{ère} clientèle de la

Côte basque, sont les premiers à avoir su saisir les opportunités qu'offre le Pays basque

2.000 €/M² POUR UN APPARTEMENT ANCIEN À BAYONNE, 3.810 €/M² POUR UN APPARTEMENT ANCIEN À BIARRITZ.

aujourd'hui. Ils représentent plus de 75% des acquéreurs. Le marché étant assaini, ils n'hésitent donc plus à passer à l'acte et achètent même sans négocier si le bien est à son prix. Dans le cas contraire, les négociations peuvent aller jusqu'à 15%. Proposé au-delà de cette marge de négociation, un bien ne trouve pas preneur. Surtout, les taux d'intérêt, particulièrement bas, incitent les acquéreurs qui ne souhaitent pas alourdir leur ISF à faire des acquisitions avec un crédit *in fine*. À côté de cette clientèle hexagonale, les Suisses, les Britanniques et les Américains profitent des taux de change.

L'augmentation des biens à la vente permet donc aux acquéreurs s'intéressant à la Côte basque pour sa qualité de vie, la sécurité, un urbanisme maîtrisé et une architecture générale cohérente de trouver des biens. Les prix, entre 500.000 et 1.200.000 €

pour un appartement et entre 850.000 et 1.800.000 € pour une maison, alliés à une offre plus large leur permettent de trouver leur bonheur... à condition de saisir les opportunités sans tergiverser. À évi-

ter donc Biarritz cœur de ville et Saint-Jean-de-Luz centre, le quartier Saint-Barbe et Bordagain à Ciboure, Chiberta à Anglet, ainsi que les centres-villes de Bidart et Guéthary, les secteurs les plus recherchés. En revanche, beaucoup de biens à saisir à Arcangues, Arbonne et Ahetze. Il en est de même pour l'arrière-pays de Saint-Jean-de-Luz tels Ascain, Urrugne, Saint-Pée-sur-Nivelle. Le marché de Sare, dont le charme avait généré il y a une dizaine d'années un fort engouement, a changé : beaucoup de biens y sont à vendre et ne trouvent même pas de visiteurs. Enfin, les grandes propriétés entourées de 3 à 5 hectares, qui étaient d'autant plus recherchées qu'elle sont de plus en plus rares, ne semblent plus faire rêver. L'espace va bientôt devenir un luxe.

Marie Simonnetti