



Le marché des belles maisons est en forme

IMMOBILIER DE LUXE Le marché a augmenté de 30 à 40 % l'an dernier dans le Sud-Ouest, et les grandes agences internationales se pressent entre Royan, Bordeaux et Biarritz

MICHEL MONTEIL

m.monteil@sudouest.fr

L'appartement de standing est situé près de la place de la Bourse, à Bordeaux. Il y a quelques jours, l'agence immobilière a organisé une visite : 40 candidats à l'achat sont venus en moins de deux heures ! Signe de plus de la bonne santé du marché de l'immobilier de luxe, à Bordeaux comme en France.

Il connaît toutefois un dynamisme particulier dans le Sud-Ouest. « C'est l'Atlantique Riviera », résume Laurent Demeure, président de Coldwell Banker France et Monaco, groupe américain implanté depuis 2011 dans l'Hexagone. En 2015, ses 16 agences tricolores ont vu leur chiffre d'affaires bondir de 42 %. Cette dynamique est en grande partie portée par le littoral entre la Charente-Maritime et la Côte basque, Bordeaux et la Dordogne.

De 10 à 15 acheteurs

Autres grands de l'immobilier de prestige, Barnes et Sotheby's International Realty font état d'une progression de 30 à 40 % des affaires

ANNONCES DE LUXE

700 000 € et plus

Le luxe et le prestige se paient au moins 700 000 et jusqu'à plusieurs millions d'euros. Sur le marché actuel, on trouve par exemple un ancien château viticole de 820 mètres carrés mis à prix 800 000 € ; un manoir du Périgord (40 pièces) à 1,2 M€ ; un appartement (382 m²) cours de l'Intendance, à Bordeaux, à 2,2 M€ ; une maison d'architecte sur les hauteurs de Saint-Jean-de-Luz à 1,5 M€ ; une villa en bord d'océan au Pyla à 4,9 M€ ; une maison de maître près de Saintes à 1,2 M€.

sur la Côte basque. « Sur un seul bien, il est fréquent que nous ayons entre 10 et 15 candidats », dit Juliette Ferrasse Champeil, qui a fondé en 2012, avec Virginie de Kerhor, Bordeaux Montaigne Immobilier.

Les professionnels trouvent plusieurs explications à cet engouement pour les belles demeures, voire les châteaux du Sud-Ouest. Ils citent bien sûr le renouveau de

Bordeaux, ville qui sera en 2017 à deux heures de TGV de Paris. Depuis le film « Les Petits Mouchoirs », le Cap-Ferret attire une clientèle « de bobos et de stars qui savent qu'elles seront tranquilles ».

Authenticité et quiétude

« Sur le bassin d'Arcachon, les gens trouvent un environnement préservé, peu de béton », fait valoir Jean-Luc Tonneau, franchisé Coldwell Banker, qui vient d'ouvrir une deuxième agence. Arcachon et Biarritz offrent une « authenticité », plus de quiétude, de sécurité, et des prix plus abordables que Saint-Tropez ou Antibes.

Les mêmes arguments jouent en faveur de la Charente-Maritime, qui internationalise sa clientèle. Sotheby's, qui a ouvert il y a quelques années une agence à Saintes, vient de se doter d'un bureau à Royan.

Qu'elles soient membres d'un grand réseau ou indépendantes, les agences spécialisées dans des biens de 700 000 à plusieurs millions d'euros ne lésinent pas sur les services. En 2013, Frédéric Marchand et Vincent Pâquier ont fon-



dé, à Bordeaux, Valeur Pierre, une agence qui, outre les immeubles, s'occupe aussi des contacts avec les notaires, les architectes, les comptables...

La clientèle des appartements et des maisons de luxe du Sud-Ouest est constituée à 75 % de Français. Certains quittent Paris et, à la faveur d'une opportunité professionnelle, viennent dans le Sud-Ouest. D'autres, dans une optique d'investissement, délaissent Paris où se bousculent les acheteurs étrangers. « Un client sur deux est extérieur à l'agglomération bordelaise, témoigne Juliette Ferrasse Champeil. Souvent, il s'agit d'an-

ciens Bordelais qui reviennent. » D'autres investissent dans une résidence secondaire en vue de leur retraite.

Des retraités justement vendent leur habitation principale, située dans une autre région, pour s'installer en Charente-Maritime, en Dordogne, sur le bassin d'Arcachon ou sur la Côte basque.

Des pointes à 3 millions

Des cadres, un temps expatriés, reviennent dans leur Sud-Ouest natal. Récemment, un Bordelais de retour de Chine s'est offert un appartement à 8 500 euros le mètre carré au cœur de la capitale régio-



Cette villa de 11 pièces au Pyla-sur-Mer est proposée à 2,6 millions d'euros. PHOTO COLDWELL BANKER

nale. Les agences s'attendent en plus à un retour en force des étrangers. « Le dollar s'est apprécié par rapport à l'euro, on va drainer une clientèle de plus en plus internationale », prévoit Laurent Demeure. Il s'agit selon lui d'une « tendance de fond » dont la récente prise en gestion de l'Hôtel du Palais à Biarritz par le groupe Four Seasons est une illustration. En tête, les Britanniques, les Suisses, les Américains...

De quoi soutenir les tarifs qui sont déjà tendus en certains en-

droits. Sur la Côte basque, le prix moyen de vente des biens était de 1,3 million d'euros en 2015, selon la revue spécialisée « Propriétés de France », avec des pointes à 3 millions d'euros.

Sur le bassin d'Arcachon, la valeur du mètre carré (5 000 euros) a augmenté de 10 % ces dernières années, et Jean-Luc Tonneau chiffre à 1 million d'euros le prix de vente moyen des biens. « Et la demande reste supérieure à l'offre », dit-il. L'« Atlantique Riviera » n'a pas fini de séduire.