

Côte basque, la prime à la qualité et à l'emplacement

Malgré un contexte économique national 2023 tourmenté, marqué par une inflation record, une hausse fulgurante des taux d'intérêt et la concurrence des valeurs boursières (+7,8 % pour le CAC 40 et +13 % pour le Dow Jones, entre autres), le marché immobilier haut de gamme de la Côte basque a su tirer son épingle du jeu. Les biens « hors normes » restent décorrélés de toute logique permettant à Barnes de réaliser les deux plus importantes transactions (une résidence principale et une secondaire pour des particuliers) enregistrées ces derniers mois sur la Côte basque et les Landes, à 9 et 9,5 millions d'euros.

Une activité stable

En dépit d'une baisse de 21 % des transactions immobilières à Biarritz, comme d'ailleurs sur le reste du Pays basque, le marché premium se distingue avec une activité quasiment stable (-3 %). « *Signe d'un marché rééquilibré, notre portefeuille de mandats est stabilisé, et revient à son niveau pré-covid. Nous sommes fiers de proposer à nos clients acquéreurs un inventaire aussi exhaustif qu'exigeant avec près de 200 mandats actifs en ligne. Ils bénéficient ainsi, en s'adressant à Barnes plutôt qu'à 4 ou 5 agences différentes, du confort du "one stop shopping" pour avoir un inventaire de biens équivalents* », souligne Philippe Thomine Desmazures, Directeur Associé BARNES Côte Basque.

Une prime pour les biens rénovés

La marge de négociation moyenne observée en 2023 dans les agences Barnes Côte basque n'a été que de 6,5 %.

Comme de coutume, cette moyenne masque des disparités :

- les biens situés en centre-ville ou sur le littoral, en bon état, se négocient peu (moins de 5 %) ;
- les biens à la campagne, même rénovés, sont moins demandés et connaissent des négociations plus franches (jusqu'à 15 %) ;
- les biens non rénovés ont une influence limitée sur la moyenne et se vendent moins rapidement.

Mais cela pourrait changer prochainement. « *Il semblerait que les marchands de biens, compte tenu des difficultés de financement, pour eux comme pour leurs clients, sont moins présents. Si les artisans ont un carnet de commandes moins chargé et se montrent un peu plus disponibles, cela pourrait inciter nos acquéreurs à s'intéresser aux biens à rénover, quitte à tenir compte du coût de la rénovation et de la charge mentale que cela représente* », anticipe Philippe Thomine Desmazures. Jusqu'à présent, le coût inhérent à la rénovation et les délais associés à l'intervention des artisans dissuadent la majorité des acquéreurs d'envisager l'acquisition d'un bien nécessitant des travaux. Actuellement, les tarifs pratiqués par les artisans ont connu une certaine modération, et leur disponibilité s'est accrue, facilitant ainsi l'achèvement des chantiers dans les délais impartis. Il ne reste plus qu'à négocier judicieusement le prix avec les vendeurs pour refléter ces évolutions favorables.

Moins de locations saisonnières haut de gamme

La réglementation anti-Airbnb ne semble pas avoir eu, pour l'instant du moins, les effets escomptés sur la croissance du nombre de locations à l'année ni sur la mise en vente de biens qui étaient destinés à la location saisonnière. « *En revanche, on constate une baisse de l'offre de locations saisonnières haut de gamme, qui est l'une de nos activités de prédilection, et donc du nombre de réservations. Le tourisme, qui représente une part non négligeable de l'activité économique locale, est à la peine avec cette réglementation. Le remède semble plus toxique que le mal...* », assure Philippe Thomine Desmazures, Directeur Associé BARNES Côte Basque.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

« Entre la dernière loi de finances, avec l'amendement sénatorial controversé qui limite l'attrait fiscal au régime « micro » de certaines locations saisonnières et la proposition de loi transpartisanne actuellement à l'étude qui vise à durcir la réglementation et la fiscalité, notamment en matière de plus-values, des meublés saisonniers, nous attendons avec impatience quelles dispositions seront définitivement adoptées », confie Philippe Thomine Desmazures.

Des perspectives encourageantes pour 2024

Le constat est que la rareté de l'offre sur le segment haut de gamme, conjuguée à une demande premium persistante, offre une résilience au marché de prestige. Cette constance demeure malgré la persistance de prix de vente élevés, des taux d'intérêt soutenus, et l'interdiction de la location saisonnière de résidences secondaires, excluant ainsi une clientèle d'investisseurs ou d'acquéreurs dépendant des revenus locatifs saisonniers pour financer leur acquisition.

Les perspectives pour 2024 restent encourageantes pour l'immobilier basque, soutenues par l'attractivité de la région, la prévision de baisses des taux d'intérêt d'ici le second semestre, et le maintien de l'appétence, observée en 2023, pour les résidences secondaires.

Biens actuellement à la vente



Magnifique propriété vue mer et montagnes située à Bidart et entièrement rénovée
Affichée à 17.900.000 euros



Très belle maison contemporaine, également située à Bidart, vue sur l'océan et les pins environnants
Affichée à 3.785.000 euros



Splendide villa Art Déco d'environ 550 m² habitables érigée par l'architecte Godgbarge dans les années 1920. Située à Villefranque, cette propriété est orientée Est/Ouest, offrant une vue imprenable sur les Pyrénées. Elle se compose de deux vastes salons, deux salles à manger, un bureau, une mezzanine, huit chambres, dont deux suites parentales avec accès à des terrasses, et sept salles de bains. Dotée d'une hauteur sous plafond remarquable, de vitraux et de superbes boiseries, la demeure dégage une atmosphère élégante. Une conciergerie de 140 m², équipée de quatre chambres, est également présente. Les garages, la serre, la piscine chauffée avec son pool-house ajoutent au confort de cette propriété. Le tout est niché au cœur d'un magnifique parc boisé de plus de 5 hectares, offrant une tranquillité absolue.
Affichée à 4.750.000 euros

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Quelques biens vendus en 2023



Très belle propriété à Ciboure, vue mer et montagnes.
Affichée à 3.890.000 euros



Magnifique terrain constructible à Anglet offrant une très belle vue sur le golf du Phare
Affiché à 9.665.000 euros

BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 20 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles) et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme.

Ambassadeur de l'Art de Vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2023 un volume de ventes de 6,1 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com