

Une maison sur la Côte basque, quoi qu'il en coûte

Avec plus de 55 millions d'euros de transactions immobilières générées ce 1^{er} semestre par les agences de Biarritz, Saint Jean de Luz et Hossegor, le marché démontre une forme toujours aussi insolente.

Les chiffres parlent d'eux même :

- Hausse de la demande : La Côte basque séduit une clientèle aisée aussi bien pour des projets de résidence principale que secondaire.
- +175% d'augmentation des recherches pour la Côte basque sur les principaux portails internet spécialisés immobilier en 2 ans¹.
- Intérêt manifeste pour l'immobilier de prestige. Les recherches sur le site de BARNES Côte basque ont doublé sur la même période web passant de 20 000 à 40 500 utilisateurs uniques par mois.
- Un portefeuille de mandats de vente toujours conséquent, mais qui fond comme neige au soleil : Un nombre de mandats rentrés comparable à celui des années précédentes, mais avec une durée de commercialisation extrêmement raccourcie, notre portefeuille de mandats actifs est réduit de moitié.

« Ce grand dynamisme du nombre de ventes met en évidence l'asymétrie entre et une demande toujours plus conséquente, et par la forte diminution de l'offre (résiduelle). Le nombre de mises en vente est plutôt constant, mais la durée de commercialisation diminue fortement, et amplifie cette impression de pénurie d'offre », explique Philippe Thomine Desmazures, Directeur associé Barnes Côte Basque et Barnes Hossegor.

Malgré la tentation de réaliser une belle plus-value, les opportunistes hésitent à vendre dans ce marché fou : bon nombre de « vendeurs -acquéreurs » prudents renforcent la pression sur le marché, préférant trouver un nouveau bien, avant de vendre le leur, ayant pour conséquence de raréfier encore plus l'offre... pour assagir le marché ou le mettre encore plus sous tension ?

« L'optimisme qui règne sur les marchés financiers, face à une forte reprise de l'activité économique fait monter les cours de bourse à des niveaux tout aussi record, dégageant des plus-values boursières, pouvant être réinvesties, notamment dans l'immobilier », observe Philippe Thomine Desmazures. En effet, l'immobilier demeure le centre d'intérêt principal des Français, quelle que soit la taille de leur patrimoine, le lieu géographique recherché, ou l'objet de l'investissement immobilier (patrimonial, résidence principale ou secondaire).

« Les mêmes causes produisant les mêmes effets, nous avons observé depuis juillet 2020 une hausse des prix à Biarritz 17%. Même constat dans des proportions comparables sur toute la côte basque. L'adage du moment semble être « acheter une maison (ou un appartement) sur la côte basque, quoi qu'il en coûte » », complète-t-il.

Ce jeu de chaises musicales entre vendeurs et acquéreurs est d'autant plus complexe qu'il est déséquilibré. Beaucoup plus de participants que de chaises. Les nouveaux arrivants sont nombreux, face à une création de nouveaux logements anecdotique. Le relatif conservatisme dans les politiques locales d'urbanisme a le mérite d'offrir un paysage encore relativement préservé, et une faible densité d'habitation sur l'ensemble de la Côte basque... mais, cela est au détriment d'une création de logements pour les moins aisés, qui sont relégués toujours plus loin des villes et villages côtiers. Cela a généré certaines tensions sociales ces derniers mois, notamment contre les Parisiens, devenus comme les agences immobilières les boucs émissaires de la situation.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

« Nous comprenons bien entendu les raisons de ces crispations sociales pour les moins bien lotis dans cette « crise du logement basque ». Si notre rôle d'intermédiation, est de faire rencontrer l'offre et la demande, nous ne pouvons que constater la hausse des prix. Il serait présomptueux de penser que nous pourrions influencer sur l'évolution du marché », commente Philippe Thomine Desmazures.

Un marché de la location saisonnière très particulier

Du côté de la location saisonnière, qui demeure une activité importante pour BARNES, une double asymétrie est observable :

- Une carence de locataires en juillet : Les difficultés pour les étrangers pour se déplacer en France (ou pour revenir chez eux sans quarantaine) assèchent une bonne partie de la demande pour cette clientèle habituellement importante en juillet. De nombreuses belles locations restent vacantes, malgré des prix plus attractifs.
- Une carence accrue d'offre locative en août : Les Français, essentiellement « aoutiens », partent moins à l'étranger qu'avant le covid, et se concentrent en France (et notamment sur la Côte basque) sur la 2^{de} partie de l'été : louer en août une maison dans le Pays basque, quoi qu'il en coûte !

La rentabilité locative saisonnière, est toujours nettement plus attractive que celle générée par une location traditionnelle, bénéficiant en plus d'une fiscalité plus avantageuse.

Les municipalités, comme celle de Biarritz limitent les investissements locatifs en ne permettant à chaque foyer fiscal de ne mettre en location qu'un seul bien... par commune. Cela limite l'intérêt des investisseurs, mais n'ôte rien à l'attractivité de la région.

« Notre boule de cristal pour appréhender le marché immobilier sur les mois à venir semble offrir plus de lisibilité dans ce contexte positif, avec la vaccination, la croissance et des perspectives politiques (modérées) offrent un contexte très favorable. Seul petit bémol à l'horizon : la raréfaction de l'offre ne peut aider à modérer la hausse des prix. Avec comme ritournelle récurrente : les prix peuvent-ils encore continuer à augmenter ? », conclut Philippe Thomine Desmazures.

¹ [Etude Pretto](#)

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2020 un volume de ventes de près de 4,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>