

### **Le Bassin d’Arcachon, un marché pour toutes les saisons... et tous les budgets !**

*BARNES Bassin d’Arcachon fête cette année ses huit ans d’existence. La première succursale, au Pays de Buch, du premier groupe international d’immobilier de luxe a ouvert ses portes au Pyla en 2014, boulevard de l’Océan ; suivie, dès 2017, d’une deuxième agence en front de mer, bd Marcel Gounouilhou. De l’autre côté du bassin, Le Cap Ferret comptera sa propre agence dès 2018, rue des Goélands, rejointe en 2022 par une seconde antenne installée avenue du Monument Saliens, à proximité de la place du marché. Dirigée par Philippe Curutchet depuis 2021, l’agence BARNES Bassin d’Arcachon et ses 18 collaborateurs apportent leur expertise pour la découverte d’un territoire d’exception.*

#### **Un cadre préservé et idyllique qui attire les acheteurs**

Stations balnéaires iconiques au cœur d’un poumon vert (plus de 6000 ha de forêts), multiples activités sportives (golf, surf, ski nautique...), climat particulièrement clément (2100 heures annuelles d’ensoleillement) ... le tout à une heure de Bordeaux : le bassin d’Arcachon fourmille d’atouts, et les acquéreurs ne s’y trompent pas. D’ailleurs, le site a su tirer profit de la crise sanitaire avec des prix qui ont flambé de 40 % en deux ans à peine.

Mais la qualité de vie et l’appétence post-covid des acheteurs pour la verdure et une certaine quiétude ne sont pas la seule raison de cet engouement ; la forte attractivité de la Région Aquitaine, dopée par l’arrivée de la LGV à Bordeaux mettant les Parisiens à quatre heures porte-à-porte du bassin, y est aussi pour quelque chose ! « *Les Parisiens représentent 85 % de notre clientèle* », souligne Philippe Curutchet, directeur de BARNES Bassin d’Arcachon. « *Cette clientèle a envie d’extérieurs et d’ailleurs : ce qui était jusqu’ici un marché de résidences secondaires devient celui de résidences semi-principales, destinées à des familles souhaitant profiter des atouts de la région tout en télétravaillant et en pouvant rejoindre Paris facilement. Les demandes affluent tandis que l’offre est faible. Le marché, dynamique et très tendu, attire les acheteurs venus de tout l’Hexagone et même des grandes capitales européennes* ».

Le portrait-robot de l’acheteur du Bassin d’Arcachon est un « CSP++ » (chef d’entreprise, cadre supérieur, start-uppeur, profession libérale, banquier...) à la tête d’un budget de 2 à 2,5 millions d’euros et habitant Paris ou une grande capitale européenne.

#### **Un seul bassin, mais plusieurs communes**

Le Cap Ferret, figure de proue historique, Arcachon et le quartier préservé du Pyla-sur-Mer restent en tête des demandes des clients. Mais les communes limitrophes suscitent aussi un vif intérêt, à l’instar de La Teste-de-Buch ou de Gujan-Mestras.

Au Nord du bassin, le Cap Ferret n’est plus cette station balnéaire vivant seulement le week-end grâce aux Bordelais « en goguette », même si les résidences secondaires représentent toujours 63 % du parc immobilier.

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Une maison s'achète entre 11 et 15 000 euros/m<sup>2</sup> et une villa d'exception avec vue, entre 30 et 50 000 euros/m<sup>2</sup>, ce qui correspond presque aux niveaux constatés sur la Côte d'Azur ! Les maisons à rénover se vendent à plus de 800 000 euros et les villas sur le front de mer atteignent plusieurs millions d'euros. « *Tous les paramètres sont réunis pour que les prix poursuivent leur hausse durant la prochaine décennie* », constate Philippe Curutchet. « *Ils pourraient même doubler, grâce à une attractivité qui ne se dément pas et un foncier rare, qui fait que l'offre peine à répondre à la demande. De plus, le Cap Ferret est plébiscité par les « people » : artistes, sportifs et animateurs de télévision. On les comprend, la ville est une véritable perle préservée entre océan et bassin, discrète et belle, qui la place aux côtés du lac de Côme et de Miami au firmament de l'immobilier de luxe* ».



#### **CAP FERRET – 6 CHAMBRES**

La conche du Mimbeau est une villa rénovée en première ligne. Elle comprend : séjour-salon aux volumes agréables avec une luminosité incomparable. Une spacieuse cuisine équipée où il ne manque de rien. Cinq chambres et une dépendance comprenant une chambre d'invités.

Plusieurs terrasses pour se détendre au bord de l'eau.

**Prix de vente : 9 900 000 euros**

#### **Au Sud, des opportunités pour toutes les bourses**

Le Sud du bassin comprend notamment Arcachon et Pyla-sur-Mer. Arcachon, reliée directement à Paris par le train et dotée de toutes les commodités urbaines, est une ville agréable en toutes saisons et accessible à tous les budgets. Il faut prévoir aux alentours de 7 500 euros/m<sup>2</sup> une maison ou un appartement dans l'ancien et entre 8 500 et 9 000 euros/m<sup>2</sup> pour investir dans l'un des rares programmes neufs. Les biens d'exception trouvent preneurs de 15 000 à 17 000 euros/m<sup>2</sup>. Comme partout, l'emplacement est primordial d'autant qu'Arcachon à ceci d'exceptionnel qu'à chaque quartier correspond une saison. La Ville d'Été, historique et située en cœur de ville, la Ville d'Hiver construite sur les hauteurs et dominant la Ville d'Été, la Ville d'Automne (quartier Aiguillon/Saint-Ferdinand) avec son quartier des pêcheurs et son pôle nautique et la Ville de Printemps (quartier Abatilles/Pereire) nichée au cœur d'un écrin de verdure.



#### **ARCACHON – 6 CHAMBRES**

Située dans le prestigieux secteur du Moulleau au pied de la plus belle plage d'Arcachon, cette somptueuse propriété de 320 m<sup>2</sup> est parfaitement intégrée dans son environnement verdoyant. Elle se démarque par son esthétique et ses prestations très haut de gamme, ses volumes généreux et ses pièces particulièrement lumineuses. Le séjour s'ouvre sur une immense terrasse très bien exposée, un jardin parfaitement paysagé et une grande piscine.

**Prix de vente : 4 950 000 euros**

#### **ARCACHON – VENTE EN VEFA – 2 CHAMBRES**

Au cœur de la Ville d'Été, à quelques mètres de la plage, cet appartement de 3 pièces est proposé en VEFA. Entrée, séjour, cuisine, une chambre avec dressing et salle d'eau, une deuxième chambre avec salle d'eau. Parking. Terrasse couverte, jardin privatif et terrasse en bois complètent ce bien. RÉSIDENCE VILLA CAPPELLA, livraison décembre 2023.

**Prix de vente : 930 000 euros**



Contact Presse

**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

galivel@galivel.com – www.galivel.com

« La Ville d'Été, composée du centre et du cœur-ville, est très prisée par les Parisiens retraités, qui s'y installent pour profiter de la proximité de la gare et des commerces. La gamme de prix, selon la qualité du bien, oscille de 8 000 à 17 000 euros/m<sup>2</sup> pour les appartements, tandis que les villas se négocient entre 8 000 et 12 000 euros/m<sup>2</sup>. La Ville d'Automne, qui va du Château Deganne au bassin de la Teste en se focalisant autour du port de pêche et de plaisance de l'Aiguillon, propose des appartements allant de 6 500 à 9 000 euros/m<sup>2</sup> et des maisons de 7 800 euros à 11 000 euros/m<sup>2</sup>, dans un cadre alliant forêt et plage » décrit Philippe Curutchet, en véritable expert du secteur. « La zone du Parc Mauresque à l'Observatoire Sainte-Cécile, loin de l'effervescence des plages, forme la Ville d'Hiver, qui se distingue par ses villas cossues datant du XIXe siècle, typiques de l'architecture « pittoresque », empruntant beaucoup à d'autres styles. Le quartier qui doit beaucoup aux banquiers Émile et Isaac Pereire sous le Second Empire, fut partiellement protégé en 1943 et a été inscrit au titre des sites classés en 1985. Pour y investir, il faut compter de 10 000 à 15 000 euros/m<sup>2</sup>.

Enfin, la Ville de Printemps s'étend de la jetée de la chapelle et l'église Notre-Dame et autour du Parc Pereire. C'est là que se situent, loin des flux touristiques, les villas familiales au bord de la plage Pereire -la plus belle d'Arcachon- avec de grands terrains. Les tarifs des appartements, rares, varient entre 8 500 et 12 000 euros/m<sup>2</sup>, tandis que les villas sont mises en vente dans une fourchette de 10 à 12 000 euros/m<sup>2</sup>. »

### **Des marchés en pleine mutation**

A quelques encablures d'Arcachon, le Pyla-sur-Mer fait figure de véritable cocon pour les familles se donnant rendez-vous au fil des années, se promenant sur la plage, profitant de l'hôtellerie de luxe ou s'installant dans les villas nichées au milieu des pins avec vue panoramique sur le bassin. Les plus belles dominent le Cap Ferret et offrent de magnifiques couchers de soleil. Pour une villa au Pyla, comptez entre 10 et 15 000 euros/m<sup>2</sup> mais celles en « première ligne » atteignent la barre des 20 000 euros/m<sup>2</sup>. « Traditionnellement, les biens sont rares au Pyla, car les villas se transmettent en famille la plupart du temps. Mais on voit ce marché de résidences secondaires, occupées en été, se changer en vivier de résidences principales et semi-principales », analyse Philippe Curutchet.

Enfin, dans le Sud du bassin, les communes - plus petites et moins connues - sont de plus en plus recherchées. C'est, par exemple, le cas de Gujan-Mestras, une ville de 20 000 habitants traditionnellement orientée vers les chantiers navals, l'ostréiculture et l'activité portuaire. Elle est bordée, au nord, par le bassin d'Arcachon et, au sud, par l'étang de Cazaux-Sanguinet. Le quartier de La Hume, qui allie ostréiculture et plaisance, est particulièrement demandé par les candidats acquéreurs. Le prix moyen d'un appartement à Gujan-Mestras est de 4 500 euros/m<sup>2</sup> et celui d'une maison de 5 000 euros/m<sup>2</sup>.

### **Le bassin d'Arcachon, un véritable eldorado en dépit de la crise**

Même si les taux des crédits immobiliers sont repartis à la hausse ces derniers mois (au moins 0,36 % en moyenne entre janvier et mai, selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA), l'appétit des Français pour la pierre n'a jamais été aussi fort. Si le nombre d'emprunts octroyés chute, le volume prêté reste, lui, orienté à la hausse. La Banque de France estime la valeur des crédits nouveaux à 25,1 milliards d'euros en avril, contre 24,8 milliards d'euros en mars. Autrement dit, il y a moins d'acheteurs, mais ils achètent plus grand et plus cher.

« Pour faire face à cette demande en hausse, BARNES Bassin d'Arcachon doit se réinventer » affirme Philippe Curutchet. « Le consultant BARNES de demain sera à la fois gestionnaire de patrimoine, conseiller en investissement immobilier, expert en architecture, capable d'aider les acquéreurs à se projeter. Il s'occupera de son client du début jusqu'à la fin de son projet, peu importe qu'il s'agisse d'une acquisition, d'une location ou d'une conciergerie. L'Etat-providence s'occupait de l'individu toute sa vie durant, l'agence de demain sera l'Agence-providence. »

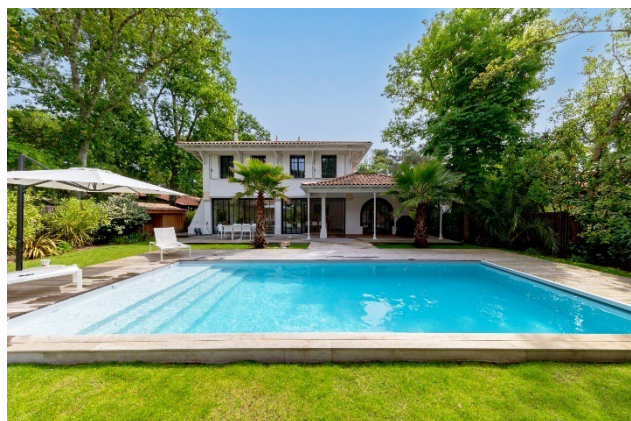
Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

galivel@galivel.com – www.galivel.com

## Exemples de locations proposées par BARNES Bassin d'Arcachon



### PYLA-SUR-MER – 4 CHAMBRES

Située au Pyla-sur-Mer, la Villa de la plage peut accueillir 8 personnes. Plage, restaurants et bars sont accessibles à pied. La villa, nichée dans un écrin de verdure, offre de nombreuses prestations. Lumineuse et spacieuse, elle dispose d'un bel espace de vie ouvert sur l'extérieur grâce à de larges baies vitrées. Côté nuit, elle se compose d'une suite parentale avec salle d'eau au rez-de-chaussée et de trois chambres en suite (avec salle d'eau) au premier étage. Un beau jardin paysager vient agrémenter cette propriété avec une grande terrasse en bois, une piscine sécurisée et

chauffée et une dépendance pouvant accueillir 2 personnes supplémentaires.

**Prix de location : 10 602 à 12 800 euros/SEMAINE**

### CAP FERRET – 7 CHAMBRES

Cette villa d'exception pour 14 personnes, située dans un secteur très prisé mais au calme, dégage un esprit "cabane" nouvelle génération. Plage et commerces sont accessibles à pied ou à bicyclette.

La villa comprend : un salon, un séjour avec une cuisine équipée, une suite parentale avec sa salle d'eau, une suite avec sa salle de bain. A l'étage, une autre suite parentale avec une salle d'eau, un dressing, trois suites avec chacun une salle d'eau ou une salle de bain. Une dépendance avec une chambre et sa salle d'eau complètent ce bien. La villa présente également une piscine 10x5 mètres sécurisée par un rideau électrique ainsi qu'une terrasse.



**Prix de location : 10 602 à 18 727 euros/SEMAINE**

### 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, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets. Récemment, BARNES a également lancé BARNES IXAIR, son nouveau service d'aviation privée.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Moscou, 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 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Gaëtan Heu / Carol Galivel – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02**

galivel@galivel.com – www.galivel.com