

ETUDE BARNES : Acheter un bien de prestige en bord de mer

Avec 5 500 kilomètres de côtes en métropole, la France dispose d'une importante façade maritime. Quel que soit le littoral, BARNES constate que les appartements et villas de prestige continuent de séduire une clientèle exigeante, française comme internationale. Cabotage du nord au sud...

DEAUVILLE, LE 21ÈME ARRONDISSEMENT DES PARISIENS

Un siècle et demi après sa création par Auguste de Morny, demi-frère de Napoléon III, Deauville continue de surfer sur la vague du haut de gamme et de l'authenticité pour le plus grand bonheur d'une clientèle majoritairement parisienne. Elle apprécie l'animation et les multiples activités d'une station qui vit toute l'année et n'est qu'à deux heures de train ou de route de la capitale. Depuis la pandémie, le flux d'acheteurs en quête d'une résidence semi-principale pour télétravailler ne se tarit pas.

Dans le « triangle d'or » autour de la place Morny, les villas normandes fin du XIXe siècle remises au goût du jour, avec la plage et les commerces accessibles à pied sont prises d'assaut. A l'intérieur des terres, les manoirs et les grandes propriétés sont particulièrement appréciés des amateurs de nature, d'équitation ou de golf. L'offre s'étant réduite, les prix devraient se maintenir à leur niveau actuel.



Deauville Triangle d'Or - proche plage

Villa anglo-normande
7 chambres
Terrain clos arboré de 540 m²

Prix de vente : 2 850 000 Euros

Vendu

Dans le centre de Deauville, les rares maisons normandes sur le marché oscillent entre 9 000 et 12 000€/m². Quant aux prix moyens, ils sont de 9 000 €/m² pour les maisons et 8 000 €/m² à 12 000€/m² selon les prestations pour les appartements.

Pour 1 M€, on trouve à 10 kilomètres dans les terres, une maison de charme de 170 m² avec un jardin ou dans Deauville même, un appartement de 100 m² en front de mer dans une résidence normande.

De l'autre côté de la Touques, Trouville, fort de son passé d'ancien petit port de pêche, propose un visage différent et tout aussi attachant, mais plus discret et plus familial. Les prix sont inférieurs de 20 % à ceux de sa brillante voisine.



Deauville en face du port de plaisance

Propriété de 151 m²
3 chambres, une véranda, un jacuzzi, garage
Jardin paysager de 400 m²

Actuellement proposé à la vente, prix affiché : 2 100 000 Euros

BASSIN D'ARCACHON, LE CHIC AUTHENTIQUE

La proximité de Bordeaux et de Paris (par le train LGV) ainsi que la présence de sites naturels variés (océan, Bassin, lacs, forêts, patrimoine ostréicole...) font du bassin d'Arcachon une destination de choix pour des acheteurs français majoritairement parisiens et expatriés ou originaires des grandes capitales européennes. Cette clientèle a des exigences variées : villas pour venir s'établir à la retraite, résidences secondaires ou semi-principales. En raison d'un territoire géographiquement limité, la demande excède traditionnellement l'offre, ce qui se ressent sur les prix qui ont progressé de 12 à 20 % en 2023. Le haut de gamme oscille entre 12 000 à 17 000€/m² et l'exceptionnel flirte avec les 30 000€/m² au Pyla et au Cap Ferret.



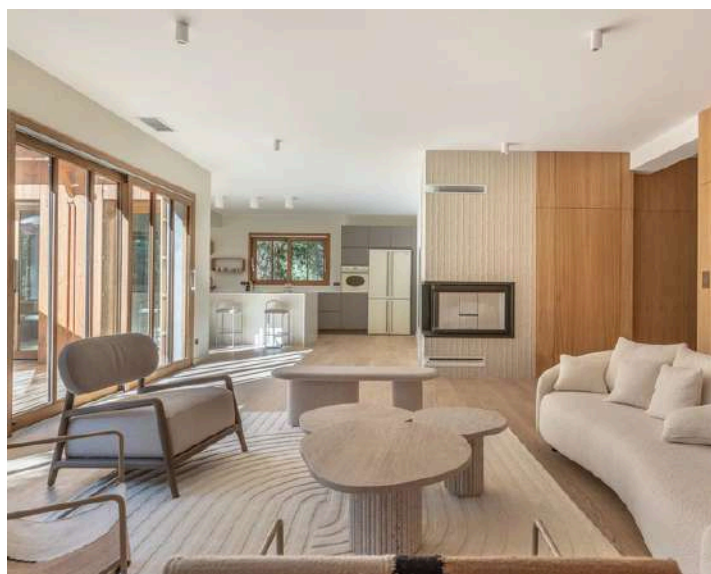
Cap Ferret - Multiples vues

Villa historique de 330 m²
Terrain de 2700 m²
7 chambres
Accès direct à la plage et à une descente à bateau
Vue sur la Dune du Pyla, sur le Bassin d'Arcachon et le village de pêcheurs de Pirailan

Actuellement proposé à la vente, prix affiché : 8 500 000 Euros

Côté Arcachon, les secteurs du Pyla-sur-Mer, du Moulleau, de Pereire, des Abatilles et de la Ville d'Hiver sont très appréciés comme, de l'autre côté du bassin, Le Cap Ferret dans son ensemble. Plus abordables, avec des prix n'excédant pas 8 000€/m², les communes d'Andernos-les-Bains, de La Teste-de-Buch et de Gujan-Mestras deviennent un marché de report.

La demande se concentre sur les villas et appartements avec vue mer et plage à pied, si possible en première ligne. Sont particulièrement appréciées les villas contemporaines et fonctionnelles, lumineuses avec de belles pièces à vivre, celles en bois ou de style « californien », les arcachonnaises ou les basco-landaises (même à rénover) et, bien sûr, les cabanes du Ferret.



Cap Ferret - La Pointe aux Chevaux

Terrain de 1 000m² entouré de pins
avec piscine
Vue partielle sur le Bassin
Mobilier inclus dans la vente

Vendu

HOSSEGOR, BIARRITZ ET SAINT-JEAN-DE-LUZ, ENTRE OCÉAN ET MONTAGNE

Appréciée par une clientèle majoritairement française, voire régionale (Bordeaux) en quête de résidences secondaires, la Côte basque a vu le nombre de biens de qualité en mandat doubler en un an (quadruplé en 2 ans) face à des acheteurs attentistes. Corollaire de la hausse du stock, les prix commencent à s'éroder pour les appartements mais se maintiennent pour les maisons.

Les villas en front de mer, les biens rénovés, lumineux et sécurisés en hyper-centre, les maisons familiales avec de grands terrains sont plébiscités par les candidats acquéreurs. Les biens sans travaux se vendent rapidement et au prix. En revanche, le moindre défaut (localisation moyenne, absence d'extérieur, travaux...) entraîne une importante décote.

Quelques communes font référence en matière d'immobilier haut de gamme. C'est le cas d'Hossegor qui offre océan, golfs, lac salé et forêts ; autant d'atouts qui séduisent des familles de vacanciers sur plusieurs générations. Les maisons des quartiers proches du lac et des golfs dépassent 10 000 €/m², contre seulement 8 500 €/m² pour les appartements. Sur le segment haut de gamme, les prix au m² sont stables avec un départ à 12 000€/m².

Plus au sud, Biarritz profite à la fois d'un prestigieux front de mer et d'un arrière-pays authentique. Les valeurs sûres demeurent les quartiers Beurivage, Impérial, Saint-Charles ainsi que les secteurs des Halles et les abords du parc Mazon. Les prix moyens sont de 9 500 €/m² pour les maisons et 8 000 €/m² pour les appartements, du côté des biens haut de gamme, ils démarrent à 12 000€/m² et peuvent atteindre les 20 000 €/m² en présence d'une vue mer et de prestations telles qu'une terrasse, un garage ou un ascenseur.

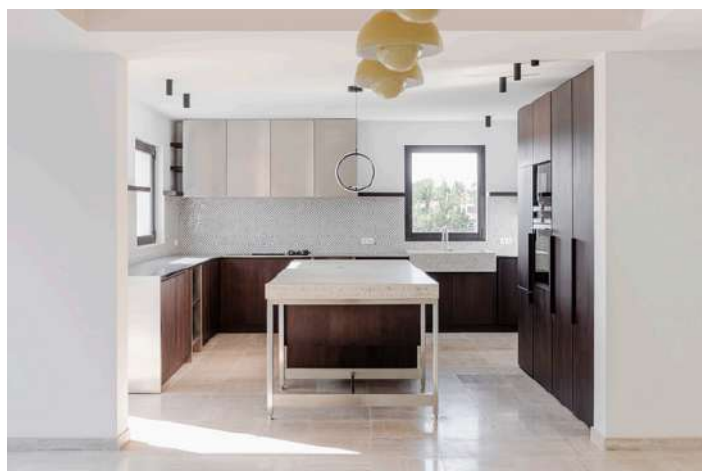


Biarritz - Un havre de paix

Maison de 260 m²
5 chambres
8 000 m² de jardin arboré et fleuri

Actuellement proposé à la vente,
prix affiché : 2 415 000 Euros

À quelques encablures de là, le charme de Saint-Jean-de-Luz avec ses imposants hôtels particuliers en front de mer et ses typiques villas néo-basques aux colombages vermillon continue d'opérer sur les familles parisiennes en quête d'un lieu de villégiature. Le quartier résidentiel d'Aïce Errota et les hauteurs de Sainte-Barbe sont très recherchés, tout comme le centre-ville. En face, sur la commune de Ciboure, la colline de Bordagain avec ses maisons dominant la baie recueille les suffrages des candidats acquéreurs. Il faut compter, en moyenne, 7 500 €/m² pour un appartement et un peu plus de 8 000 €/m² pour une maison en moyenne ; ces tarifs peuvent doubler en présence d'une vue mer.



Saint Jean de Luz - A quelques minutes de la plage

Maison de 392 m² entièrement rénovée dans un esprit seventies
par une architecte de renom
6 chambres et un dortoir
Terrain de 1500 m²
Grande piscine chauffée de 6m par 8,90 m.

Prix de vente : 3 550 000 euros
Vendu

Le marché de la location de vacances est relativement perturbé par la réglementation de 2023 n'autorisant plus les propriétaires de résidences secondaires de la Côte basque à louer leur bien en location meublée de courte durée (type « Airbnb »). De fait, il y a une pénurie d'offres affectant par ricochet la demande. Cette demande ne concerne pas la Côte landaise.

CASSIS, LE « SAINT-TROPEZ » DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Autour de Marseille se nichent quelques stations balnéaires pleines de charme. C'est le cas de Cassis, souvent qualifiée par les locaux de « petit Saint-Tropez ». Ce port de pêche lové dans l'écrin du Parc naturel des calanques attire les acheteurs français et étrangers à la recherche de biens offrant une vue panoramique sur la Baie de Cassis, le cap Canaille et les vignobles. Les prix font le grand écart : entre 8 000 et 15 550€/m². Un appartement de 120 m² avec 2 chambres, sur les hauteurs de Cassis se négocie autour d'un million d'euros.



Cassis - Vue mer panoramique

Maison de 330 m² à 10 minutes à pieds du port de Cassis
6 chambres

Actuellement proposé à la vente, prix affiché : 6 180 000 euros

SAINTE-MAXIME ET SAINT-TROPEZ, DE PART ET D'AUTRE DU GOLFE

Sur la rive nord du golfe de Saint-Tropez, au pied du massif des Maures et disposant de 6 kilomètres de plage de sable fin, Sainte-Maxime bénéficie, en plus, du prestigieux label « Patrimoine du XXe siècle » pour son patrimoine éclectique et préservé. Équitablement répartie entre acheteurs français et étrangers (Néerlandais, Suisses, Allemands, Belges et Scandinaves), sa clientèle cible, depuis deux ans, les propriétés contemporaines ou récentes sans travaux avec un peu de terrain (au moins 2 000 m²), une vue mer et des prestations haut de gamme comme la climatisation, une piscine à débordement, des suites luxueusement équipées ou encore une salle de home cinéma. Le centre-ville (Sémaphore, Croisette) s'affiche comme une valeur sûre pour la proximité des commerces, des restaurants et les plages tout comme le quartier de La Nartelle, pour ses grandes villas avec vue mer. À quelques encablures, le secteur Beauvallon/Guerrevieille (Grimaud) est recherché pour ses domaines privés et son golf de 18 trous. Quant à la commune des Issambres, elle attire pour ses vues panoramiques.

Petit port de pêche apprécié par Colette ou Matisse, Saint-Tropez est devenue à la fin du XIXe siècle une terre d'inspiration pour les artistes et, depuis les années 60, le refuge de la jet set internationale. Pour ses projets immobiliers, celle-ci prospecte le centre du village avec une préférence marquée pour les appartements de grand standing proches de la place des Lices et le Vieux Port, deux spots qui constituent une forme de Graal immobilier. Le domaine exclusif et sécurisé des Parcs est considéré comme une référence pour les grandes fortunes françaises et européennes. Le secteur de la plage des Graniers séduit pour ses magnifiques villas. Internationale et très exigeante, notamment en matière d'environnement (voisinage, nuisances sonores, vis-à-vis...) et de services (conciergerie personnalisée 24/24, notamment), la clientèle cible majoritairement les villas avec de grandes piscines, de vastes espaces de vie et une vue panoramique. Leurs prix se sont stabilisés en 2023 : ils démarrent à 5 millions d'euros mais les plus belles propriétés changent de main entre 10 et 50 millions d'euros.



Saint-Tropez - Les Parcs - Villa Pieds dans l'eau

Propriété d'exception de 622m²
Terrain de 6734m²
6 chambres

Accès direct et privé à la mer
Piscine en eau naturelle
Cabanon
Logement de gardien

*Actuellement proposé à la vente, prix affiché :
26 250 000 euros*



Reliée à l'Europe et au reste du monde grâce aux aéroports de Nice Côte-d'Azur (30 minutes) et de Cannes-Mandelieu (10 minutes), Cannes est, depuis des décennies, l'une des destinations préférées de la clientèle internationale. Outre les Français traditionnellement présents sur le marché cannois, on trouve des clients internationaux originaires des États-Unis, d'Europe du Nord et de l'Est. En quête d'une résidence secondaire, ils disposent d'un budget compris entre 2 et 15 millions d'euros.

Palm Beach, la Croisette ainsi que les artères situées à moins de 10 minutes à pied du Palais des Festivals sont recherchées tout comme, sur les hauteurs, les secteurs de Super Cannes et de la Californie.

Les acquéreurs privilégient les grands appartements et villas en parfait état. Avec leurs vues panoramiques, leurs terrasses et leurs jardins, les maisons anciennes, les penthouses et les (rares) villas contemporaines pied dans l'eau sont parmi les biens les plus recherchés. Viennent ensuite les villas contemporaines sur les collines ainsi que les pied-à-terre dans le centre-ville et sur la Croisette.

De l'autre côté du golfe de la Napoule, plus tranquille et plus abordable financièrement, Théoule-sur-Mer s'affiche comme un marché de report.



Cannes - Propriété du début du siècle dernier

Villa de 550m²

Terrain de 3 997m²

9 chambres et 8 salles de bain
Piscine et cuisine extérieure

*Prix de vente : 6 100 000 euros
Vendu*

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 Côte. 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