

## Bassin d’Arcachon : le nouvel eldorado de l’immobilier de luxe

En ce début d’année 2025, le marché immobilier du Bassin d’Arcachon s’impose plus que jamais comme un véritable baromètre du secteur premium. Résilient en 2024, il amorce une nouvelle dynamique, porté par un contexte économique plus favorable. Avec une révision à la baisse des taux directeurs de la BCE et une inflation stabilisée autour des 2 %, les taux d’emprunt immobilier pourraient descendre sous la barre symbolique des 3 % avant l’été, libérant un marché sous tension depuis plus de deux ans.

### Les résidences secondaires : toujours un marché d’exception

Le segment des résidences secondaires reste un pilier du marché, porté par une clientèle nationale et internationale. Mais avec une offre toujours limitée, les prix restent élevés et devraient même connaître une légère hausse. Arcachon, Pyla-sur-Mer et le Cap Ferret conservent leur statut de destinations de prestige. Villas en première ligne avec vue imprenable sur le Bassin ou avec un accès direct à la plage restent les biens les plus convoités. De nombreux acquéreurs proviennent de Paris ou des grandes capitales européennes, parmi lesquels figurent des français expatriés. Beaucoup recherchent des villas pour s’y installer à l’année, notamment dans le cadre de leur retraite. L’engouement pour les résidences secondaires et semi-principales demeure fort, porté par une excellente rentabilité locative, la proximité avec des métropoles telles que Paris, Tours, Toulouse ou Bordeaux. La LGV permet de rejoindre Paris en seulement 2h45, ce qui offre la possibilité de profiter du Bassin pour du télétravail, des vacances et un week-end.

### Ultra-luxe : un marché à part, insensible aux crises

Dans l’univers de l’ultra-luxe, les transactions continuent d’atteindre des sommets. En 2024, plusieurs ventes emblématiques ont confirmé l’attrait pour cette niche :



***Villa en première ligne au Pyla vendue à plus de 11M€***

*Localisation : Pyla-sur-Mer, proche La Corniche*

*Surface : 360 m<sup>2</sup>*

*Nombre de chambres : 8*

*Superficie du terrain : plus de 3000 m<sup>2</sup>*

### Contact Presse

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

**Appartement en première ligne à Arcachon vendu à plus de 5M€**

Localisation : Arcachon

Surface : 262 m<sup>2</sup>

Nombre de chambres : 5



Ces biens d'exception, dont les prix s'envolent au-delà des 8 millions d'euros, restent le privilège d'une clientèle internationale en quête d'exclusivité et d'investissement patrimonial sûr.

### Des prix qui se maintiennent à des niveaux record

Malgré un contexte économique en mutation, le Bassin d'Arcachon conserve son statut de place forte de l'immobilier de prestige. Voici les prix au m<sup>2</sup> en décembre 2024 :

### Prix au m<sup>2</sup> en décembre 2024

Type de bien et tendance	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Quartier Pyla-sur-Mer (première ligne)	17 000 €	Stable	30 000 €	Stable
Cap Ferret	15 000 €	Stable	30 000 €	Stable
Arcachon centre	12 000 €	Stable	16 000 €	Stable

### Infrastructures en plein boom et une demande immobilière en hausse de 18 %

Le développement des infrastructures de transport, notamment la future ligne de tramway Arcachon-La Teste prévue pour 2028, contribue à renforcer l'attrait du Bassin. Cette évolution, combinée à la baisse des taux, stimule une demande en hausse de 18 % sur le dernier trimestre 2024 (par rapport à la période septembre/décembre 2023), selon BARNES Arcachon. Les zones les plus prisées, Arcachon, le Cap Ferret et Pyla-sur-Mer, enregistrent une forte activité sur tous les segments, avec une prédilection pour les villas familiales équipées d'installations haut de gamme et offrant des jardins soignés.

### Des perspectives solides pour 2025

Selon Jean Anselyn, directeur de BARNES Arcachon, "Le marché s'oriente vers une stabilisation, voire une légère hausse des prix, soutenue par une demande constante et une offre toujours restreinte."

### Contact Presse

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

*Vendeurs et acquéreurs ont plus que jamais besoin d'une expertise pointue pour naviguer dans un environnement immobilier exigeant."*

Avec son cadre unique, son attractivité croissante et son marché exclusif, le Bassin d'Arcachon conforte sa place parmi les destinations immobilières les plus prisées de France. Pour les investisseurs, 2025 s'annonce comme une année stratégique, entre opportunités et rareté des biens.

**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 22 pays avec près de 140 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Monaco, 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, La Baule, 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, l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que BARNES Hospitality avec Maison BARNES New-York, Maison Boissière, Un Moment BARNES 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.

**Contact Presse**

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