

Marché de la côte basque : une année record

Malgré une parenthèse lors du premier confinement, cette année 2020 a été, du point de vue de l'immobilier haut de gamme une nouvelle année record. Au niveau national, les 8 semaines de confinement ont été gommées par un dynamisme révélé par ce recentrage sur l'essentiel : être bien chez soi, en résidence principale ou secondaire.

L'immobilier haut de gamme a pleinement démontré son caractère de valeur refuge, en faisant mieux que résister à la crise : en continuant crânement sa croissance. En effet, le pouvoir d'achat des plus aisés, a été épargné par la crise et a permis au marché immobilier (et particulièrement en résidence secondaire) d'afficher une forte vitalité, et ce, malgré une demande étrangère insignifiante.

Ainsi, le marché immobilier sur la côte basque, et plus spécifiquement le segment « premium » a démontré une santé insolente. A contre-courant des économies et industries occidentales, l'immobilier de prestige basque s'est apprécié grâce à la conjonction de plusieurs phénomènes :

- La recherche d'une résidence secondaire pour offrir à sa famille un refuge, pour les vacances, ou plus si affinité ! Bon nombre de locataires réguliers n'ont pas réussi à louer ce qu'ils désiraient au printemps, ou cet été, et ont compris que la vraie liberté peut être d'être propriétaire de sa résidence secondaire ;
- La quête d'une nouvelle vie, quittant les grandes agglomérations pour s'installer à Biarritz ou dans ses alentours. Une nouvelle clientèle de quadra a fait le choix de changer le lieu de leur résidence principale en quittant les grandes métropoles pour goûter à la vie plus simple (et saine) que peut offrir la côte basque ;
- Une clientèle locale, souhaitant «up-grader» son habitat, par la taille, le lieu ou le désir d'avoir un extérieur ;

« Cette nouvelle demande s'est traduite par une hausse de 100% de notre trafic internet, de 50% des demandes d'information, et de 30% du nombre de ventes », explique Philippe Thomine Desmazures, directeur de BARNES côte basque. « De plus, la demande, généralement plus active avec les beaux jours, n'a que très peu faibli avec l'automne ou l'arrivée de l'hiver », poursuit-il.

Une offre sous tension

L'offre généralement trouve son origine principalement dans la règle des « 4D » : les déménagements, les divorces, les dettes et les décès. « Nous n'avons pas (heureusement !) observé une recrudescence de l'un de ces facteurs, et par conséquent, avons connu une offre relativement stable, tout au long de l'année. Le désir de se mettre au vert, et l'attrait d'une plus-value conséquente pourrait en faire réfléchir plus d'un, pour vendre son bien, situé dans les zones les plus recherchées (tout le littoral, Anglet-Biarritz-Bidart-Guethary et St-Jean-de-Luz-Ciboure), pour aller dans la campagne toute proche » commente Philippe Thomine Desmazures.

Ce jeu de chaises musicales profite à ce marché du proche « hinterland », ou à Bayonne, qui offre une vie encore plus citadine que sur la côte, mais à des prix nettement plus attractifs (30% moins onéreux qu'à Biarritz). Les biens sur le marché depuis longtemps, à cause d'un plan peu évident, d'un défaut presque rédhibitoire, ou d'un prix trop élevé trouvent quand même preneur, faute de choix, et dans une excitation toujours palpable.

Conséquence : Les crises précédentes montraient une évidente corrélation entre la vie économique et le marché immobilier. Il aurait été logique de voir les prix orientés à la baisse. Contrairement à ce que les plus prudents prédisaient, le marché ne s'est pas stabilisé, mais a connu encore cette année une nette tendance haussière des prix, quelle que soit la ville ou le village, se décorrélant encore plus de la vie réelle, qui peine en pleine crise sanitaire. « Concrètement, sur notre marché de niche, nous avons vu un prix moyen de nos ventes bondir de 1,1M d'euros à 1,4M d'euros, soit une hausse de 27% » ajoute Philippe Thomine Desmazures.

Prix des biens vendus en 2020	
NOMBRE DE VENTES	PRIX
9	plus de 3 millions
10	1,5 à 3 millions
18	1 à 1,5 millions
24	500.000 à 1 million
4	moins de 500.000 euros

Quelles perspectives pour 2021 ?

L'envie d'une nouvelle vie, le besoin d'être bien chez soi et remettre son habitat au centre de sa vie (moins de déplacements, moins de restaurants peut avoir des conséquences positives), l'essor du télétravail, la généralisation du vaccin contre la covid, un climat géopolitique international au plus calme depuis 4 ans sont autant de signaux faibles qui permettent d'avoir une certaine confiance. De plus, les taux d'intérêts sont stables, voire observent une très légère baisse, même si paradoxalement, les banques durcissent les conditions d'attribution d'un crédit.

Même si les économies sont fragilisées par les mesures sanitaires, par la chute du tourisme, de l'industrie aéronautique, de l'hôtellerie ou de la restauration, les marchés financiers sont curieusement presque revenus à leurs plus hauts niveaux depuis 2008, et rendent peu attractive l'idée d'investir en bourse dans ces niveaux records, plus que jamais décorrélés de l'économie réelle.

« Un acquéreur peut donc être tenté de financer une acquisition sur la côte basque en vendant ses actifs boursiers au prix fort », analyse Philippe Thomine Desmazures. « Pour anticiper le marché sur la côte basque, observer le marché parisien est très instructif. En effet, un nouvel acquéreur réalise généralement une vente parallèlement. Sur ce marché de résidence secondaire, ou de nouvelle résidence principale, plus de 50% de nos clients proviennent de Paris ou d'Ile de France », ajoute-t-il. A un rythme légèrement moins soutenu que dans les années 2016-2019, le marché immobilier parisien a continué à s'apprécier pour augmenter la plus-value de l'opération. Compte tenu des prix records parisiens, le produit de ces ventes permet donc d'obtenir un budget conséquent, qui ne cesse ainsi d'augmenter.

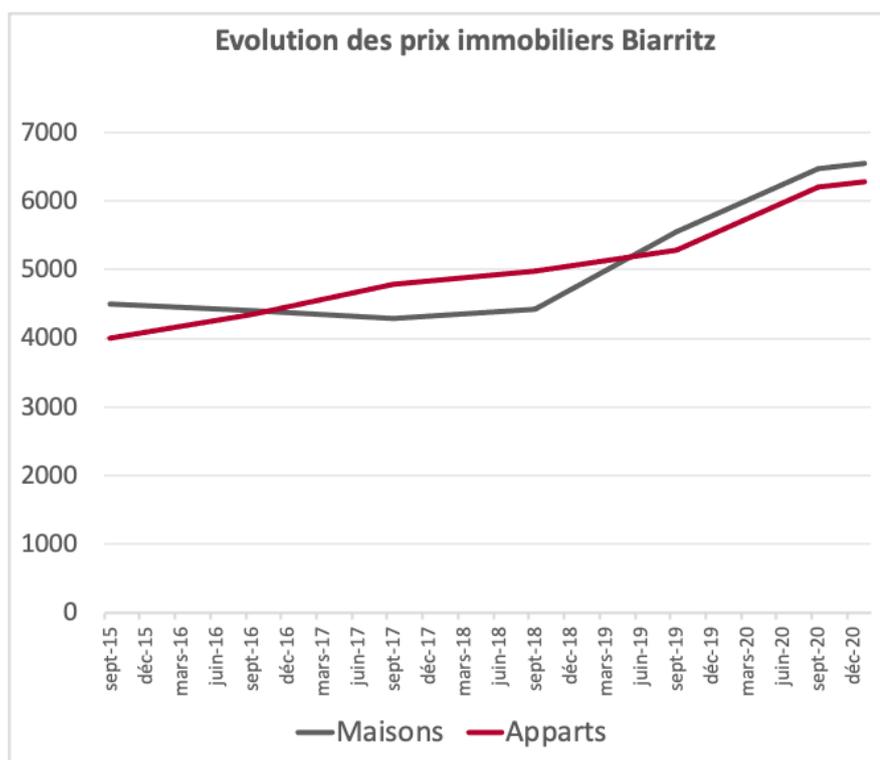
Des appartements, en centre-ville de Biarritz ou de Saint-Jean-de-Luz, en bon état, mais sans vue mer se négocient à près de 10 000 €/m². Des belles vues mers se vendent, si elles cumulent espace extérieur, proximité du centre, garage et prestige de l'immeuble, à plus de 20 000 €/m², avec une vente record à 40 000 €/m² enregistrée en 2020 à la Villa Belza. Le « plafond de verre » que nous connaissions est sans cesse rehaussé.

Plus que jamais en 2021, l'immobilier doit représenter un investissement de premier ordre en faisant office de valeur refuge, au sens strict autant qu'au sens figuré. « En tant que courtier en immobilier, notre devoir de conseil incite bien souvent à la prudence. Cette même prudence nous faisait tenir un discours précautionneux depuis le début de cette frénésie sur l'immobilier de la côte basque : « les arbres ne montent pas au ciel » répétais-je depuis 2 ans. Ils ne montent pas au ciel, certes, mais ne cessent de s'en rapprocher » conclut Philippe Thomine Desmazures.

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>



Sources: Meilleurs Agents, Drimki, Notaires

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, Los Angeles, 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>