

Bilan et perspectives du marché immobilier de prestige de la côte basque

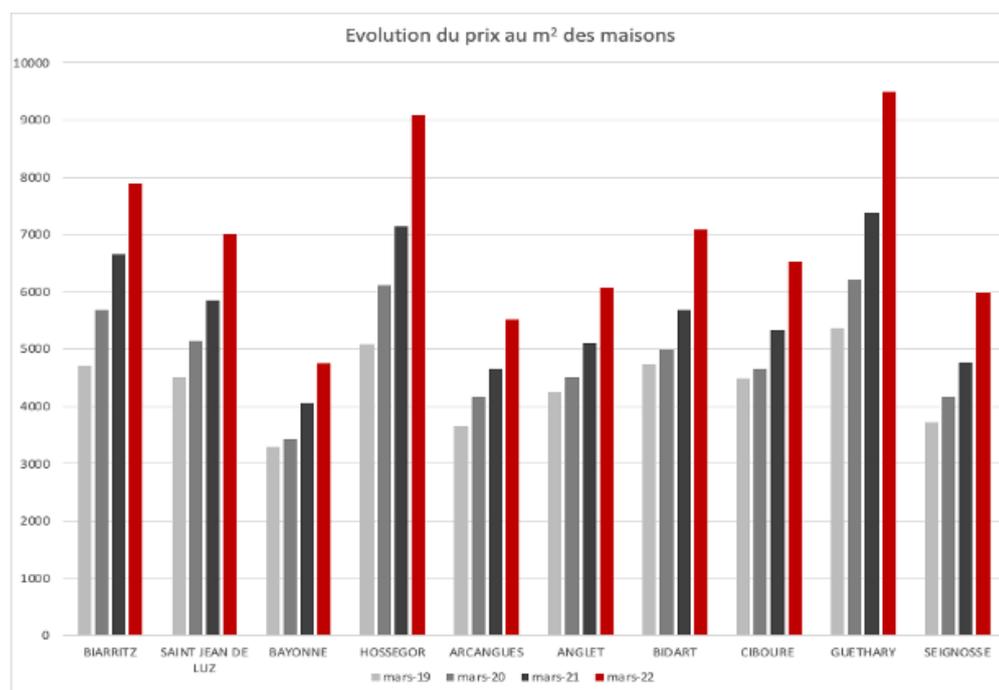
9 années consécutives de records pour l'immobilier basque

9 ans. C'est la durée de cette période ininterrompue qui a vu l'immobilier battre record après record, tant au niveau du nombre de transactions que des prix moyens chaque année plus élevés. Peu importe les événements politiques (élections, gilets jaunes) la fiscalité peu avantageuse (IFI), ou les crises sanitaires, l'immobilier s'est imposé comme LA valeur refuge par excellence. Qu'en est-il à l'aune des élections à venir et de la guerre en Ukraine ?

Au niveau national, comme au niveau local : ralentissement du volume des transactions et prix toujours en hausse

Au niveau national les prévisions de la FNAIM tablaient sur une chute de 15 à 20% du nombre de transactions en 2022, après l'année record de 2021 durant laquelle 1,2 million de transactions immobilières avaient été enregistrées. Sans grande surprise, 17% de baisse des transactions entre le premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2022 en France. « *Au niveau local, sur la côte basque et les Landes, nous notons également un ralentissement équivalent du nombre des ventes.* » explique Philippe Thomine Desmazures, directeur de BARNES côte basque. « *Les contextes politique (élections présidentielles) et géopolitique (conflit russo-ukrainien) ne donnent pas une grande lisibilité qui serait propice à l'investissement et cela freine forcément les moins optimistes.* » poursuit-il.

En parallèle, les prix semblent continuer à augmenter, « *Avec une pénurie de biens à la vente et une demande qui reste forte, la hausse des prix se poursuit. En revanche, cette hausse commence enfin un peu à caler.* » ajoute Philippe Thomine Desmazures.



Source : Meilleursagents

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Sur la côte basque, les prix suivent la même logique et ont encore augmenté au 1^{er} trimestre 2022. Cependant plusieurs facteurs pourraient changer la donne :

- L'augmentation des prix des matériaux et l'envolée des coûts de construction ou de rénovation refroidissent drastiquement les velléités d'achat, qui ont souvent comme corolaire des travaux de rénovation plus ou moins légers ;
- Comme nous le redoutions l'année dernière, le risque de « stagflation » se précise dans l'économie comme dans l'immobilier ;
- Des taux d'intérêt en très nette augmentation. Si les taux étaient en moyenne autour de 1% pour 20 ans, fin 2021, ils sont à présent autour de 1,3% sur une durée équivalente. Cela vient alourdir la note de l'investissement... pour ceux ayant recours à un prêt ;
- L'impact des mesures encadrant les locations saisonnières face à la grogne sociale des locaux.

« Ces derniers peinent à trouver des locations à l'année, tant il est plus attractif pour les propriétaires de louer en meublé saisonnier (revenu généré bien supérieur, avec de surcroît une fiscalité plus avantageuse). » commente Philippe Thomine Desmazures.

Ce problème bien connu avait généré une première réglementation pour tenter de limiter le développement incontrôlé de la location saisonnière dans le Pays basque. *« Ces premières mesures qui limitaient à une location saisonnière par foyer fiscal par commune n'eurent aucune incidence. Pire, il a été constaté sur cette période une accélération du phénomène, avec le parc de location de tourisme bondissant de 130% entre 2016 et 2021. »* complète-t-il.

La crise du logement s'étant accentuée, les 24 communes de la communauté d'agglomération ont donc décidé d'ériger une nouvelle réglementation bien plus contraignante. Cette dernière devrait avoir pour conséquences, la baisse du nombre de biens disponibles à la location saisonnière, et donc une baisse du tourisme. Cette décision très politique face à la grogne locale a été prise au détriment des impacts économiques. A posteriori, il est estimé que cette mesure pourrait avoir un impact négatif de 25% sur l'activité touristique, l'industrie hôtelière de la côte basque n'absorbant que 20% des nuitées. Par conséquent, 80% de la clientèle cible provient des locations de courtes durées, dont seules 30% respecteront à terme les nouvelles règles.

« Résultat : bon nombre d'acquéreurs ayant intégré à leur plan de financement un revenu locatif en LMNP ne pourront financer leur acquisition, et seront contraints de vendre, ou de sursoir à leur projet d'achat. » note Philippe Thomine Desmazures. A terme il y aura davantage de vendeurs, ceux qui ne peuvent plus louer et ceux qui ne vendent pas à ceux qui comptaient louer le bien, et moins d'acquéreurs, ceux qui ne peuvent pas acheter sans ce revenu permettant de financer leur acquisition. *« Nous n'avons pas encore de recul pour le constater, mais la combinaison moins de demande et plus d'offre ne peut que calmer la fièvre acheteuse de ces derniers temps. »* ajoute-t-il.

Il demeure que ces mesures encadrant la location saisonnière peuvent avoir du sens sur le marché immobilier classique pour répondre à la demande locative traditionnelle. Mais quid sur le marché premium ? Il n'existe pas de marché locatif annuel pour les biens de prestige. Ces belles maisons et beaux appartements, qui génèrent du ruissellement avec une activité touristique haut de gamme et des emplois, risquent fort de rester « volets fermés », en pure résidence secondaire.

Si le marché n'est pas (encore ?) terni par ces différents éléments politiques, géopolitiques et réglementaires, un certain manque de lisibilité à court-moyen terme se fait sentir. La hausse des prix, (qui a été alimentée en partie par le revenu locatif saisonnier) rend à présent problématique l'écart entre le niveau moyen des prix immobiliers et le niveau des revenus amputés de la rentabilité locative, pour maintenir l'activité de la transaction immobilière.

« L'inflation, qui a aidé les générations précédentes à construire leurs patrimoines immobiliers pourrait être pour les prochaines années une alliée pour aider les acquéreurs à réaliser leurs projets immobiliers malgré une hausse des taux d'intérêt. », conclut Philippe Thomine Desmazures. Il se dit, sur les marchés financiers, « Acheter au son des canons, vendre au son des violons ». Et quand les canons et violons jouent de concert ?

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Biens proposés à la vente par BARNES Biarritz

Appartement de 3 chambres à Biarritz

Cet appartement de 94 m² est idéalement situé sur la plage du Miramar et offre une vue panoramique sur l'océan, la Roche Percée et le phare de Biarritz. L'appartement a été entièrement rénové et comprend un très beau séjour ouvrant sur une vaste terrasse face à la mer et 3 chambres. Il est situé dans une très belle villa en pierre du XIX^e et dispose également de 2 parkings. Accès direct à la plage et à 2 pas des commerces de Saint-Charles.

Prix de vente : 2 230 000 €



Appartement de 2 chambres à Biarritz

Dans le quartier du Phare cet appartement de 93 m² est idéalement situé au cinquième et dernier étage offrant une vue panoramique sur l'océan, les montagnes et la ville de Biarritz. Il comprend un grand séjour ouvrant sur une terrasse exposée sud-ouest, une cuisine vue mer, 2 chambres vue mer et 2 salles de douche. Chambres et points d'eau au rez de chaussée pour un total de 37 m². 2 caves et 2 garages.

Prix de vente : 1 900 000 €

*Sources : BARNES côte basque - Meilleursagents - communaute-paysbasque.fr – Seloger – FNAIM

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 – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com