

## Immobilier de prestige : le Bassin d'Arcachon confirme la solidité de son marché

Pour BARNES Bassin d'Arcachon, acteur de référence de l'immobilier de prestige sur le Bassin, le marché local aborde l'année 2026 avec des fondamentaux solides. Dans un contexte immobilier national plus contrasté, le segment haut de gamme du Bassin continue de faire preuve de résilience, porté par une demande soutenue et par une offre durablement limitée.

En 2025, le volume de transactions sur le segment prestige a progressé de +11,5 % par rapport à l'année 2024, signe que le Bassin reste une destination immobilière recherchée par une clientèle patrimoniale. Cette dynamique s'appuie sur des fondamentaux inchangés : un environnement naturel préservé, une accessibilité aisée depuis les grandes métropoles et surtout une rareté foncière forte dans les secteurs les plus prisés, comme le Pyla-sur-Mer ou le Cap Ferret. *« Le Bassin d'Arcachon conserve une place à part sur le marché immobilier. Les acquéreurs viennent avant tout y chercher un cadre de vie et des emplacements rares. Les biens en première ligne, avec un accès direct à l'eau ou une vue dégagée sur le Bassin, sont perçus comme de véritables actifs patrimoniaux. Cette rareté entretient une demande forte qui dépasse souvent l'offre disponible, ce qui contribue à maintenir des niveaux de prix élevés, en particulier pour les biens les plus exceptionnels »*, observe Jean Anselyn, directeur associé de BARNES Arcachon.



@Tdesign Architecture

Cap Ferret - Propriété vendue par BARNES Cap Ferret

Origine vendeur : Français

Origine acquéreur : Anglais

Projet en cours de réalisation, fait par l'architecte Frédérique Thet de Tdesign Architecture

L'ensemble s'étend sur une parcelle de 3 100 m<sup>2</sup>, agrémenté d'une piscine de 80 m<sup>2</sup>.

### Des budgets élevés et des biens d'exception toujours plus convoités

Le budget moyen des acquéreurs sur le marché haut de gamme du Bassin s'établit aujourd'hui autour de 2,17 millions d'euros. Sur le segment le plus exclusif, certaines transactions réalisées en 2025 ont atteint entre 10 et 12 millions d'euros, telle que la vente de la villa Casa Sylva, située en première ligne au Moulleau, à Arcachon.

Après plusieurs années de hausse soutenue, les prix connaissent désormais une phase de stabilisation. Les biens d'exception continuent toutefois de concentrer la demande, en particulier lorsqu'ils bénéficient d'un emplacement rare. Pour 2026, BARNES Bassin d'Arcachon anticipe une évolution mesurée des prix, avec des hausses modérées possibles de l'ordre de 2 % à 3 % dans les secteurs les plus rares.

# BARNES

## Prix et perspectives vs 2024 : stabilité avec légères tensions haussières

| Prix au m²                       |               |          |           |          |
|----------------------------------|---------------|----------|-----------|----------|
|                                  | Haut de gamme | Tendance | Exception | Tendance |
| Arcachon                         | 12 000 €      | Stable   | 16 000 €  | -5 %     |
| Pyla-sur-Mer<br>(première ligne) | 17 000 €      | Stable   | 30 000 €  | Stable   |
| Cap-Ferret                       | 15 000 €      | Stable   | 30 000 €  | Stable   |

Source BARNES BA (Prix du marché 2025)

## Une clientèle majoritairement française, mais toujours internationale

Le marché reste dominé par une clientèle nationale : 90 % des acquéreurs sont français, contre 10 % d'acheteurs internationaux. Parmi ces derniers, les nationalités les plus présentes sont britanniques, suisses, belges et allemandes. Selon les secteurs, l'usage des biens diffère. Au Pyla-sur-Mer et au Cap Ferret, les acquisitions concernent majoritairement des résidences secondaires, qui représentent 80 % des achats. À Arcachon, la tendance est inversée : 70 % des acquisitions concernent des résidences principales.

Cette évolution s'explique notamment par la transformation des modes de travail. Le développement du télétravail et du flex office permet à certains acquéreurs de s'installer sur le Bassin tout en conservant une activité professionnelle dans les grandes métropoles.

## Des attentes très ciblées selon les communes

Les acquéreurs arrivent aujourd'hui sur le marché avec des critères très précis.

**Au Pyla-sur-Mer**, la demande se concentre sur des maisons familiales de 180 à 200 m², comprenant généralement cinq chambres ou quatre chambres et un bureau, situées à proximité immédiate de la plage et des commerces.

**À Arcachon**, les biens les plus recherchés restent les appartements en front de mer ou bénéficiant au minimum d'une vue sur le Bassin.

**Au Cap Ferret**, si le Triangle d'Or demeure une référence historique, les évolutions récentes du plan local d'urbanisme redessinent progressivement la carte de l'attractivité. Les demandes se concentrent désormais davantage sur le centre du village et le quartier du Mimbeau.

Depuis 2023, les délais de vente se sont légèrement allongés sur le segment haut de gamme. Cet ajustement reste toutefois modéré et ne remet pas en cause la fluidité du marché. Dans le même temps, les professionnels observent l'arrivée de nouveaux profils d'acquéreurs, notamment en provenance du Sud-Est de la France, attirés par la façade Atlantique.

« Nous voyons émerger une nouvelle géographie des acheteurs. Certains acquéreurs quittent le Sud-Est pour l'Ouest, séduits par un climat plus tempéré et par la qualité de vie du Bassin. Par ailleurs, le marché est aujourd'hui plus actif à l'année qu'il ne l'était avant la crise sanitaire, car les modes de travail ont profondément évolué », souligne Jean Anselyn. Dans ce contexte, le marché immobilier de prestige du Bassin d'Arcachon devrait continuer d'évoluer en 2026 dans un environnement globalement stable, porté par la rareté des biens et l'attractivité durable du territoire.

Contact Presse

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



# BARNES



**@Jean-Philippe Bellon**

**Actuellement à la vente**

Villa Saint Jammes, un joyau historique de 330 m<sup>2</sup> sur 2700 m<sup>2</sup> offrant une vue exceptionnelle sur le Bassin d'Arcachon, la Dune du Pilat et Piraillan. Cette demeure de 9 pièces et 7 chambres dispose d'un jardin avec accès direct à la plage et descente à bateau, de plusieurs terrasses dont une suite parentale avec vue panoramique, et allie charme pittoresque et architecture emblématique de la région.  
Prix de vente : 6 900 000€



**@Jean-Philippe Bellon**

**Actuellement à la vente**

Villa en première ligne au Pyla-sur-Mer, avec accès direct à l'eau. Cette propriété rare est située en face de la Pointe du Cap Ferret.  
Prix de vente : 13 000 000€

Contact Presse

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

# À propos de BARNES

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 150 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Athènes, Barcelone, Bruxelles, Budapest, Casablanca, Como, Dubaï, Genève, Istanbul, Lisbonne, Londres, Luxembourg, Madrid, Miami, Milan, Monaco, Montréal, New York, Paris, Portland, Porto, Rome, Tel Aviv, Venise) aux villes françaises (Aix-les-Bains, Annecy, Bordeaux, Évian-les-Bains, Divonne-les-Bains, Lille, Lyon, Nantes, Montpellier, Toulouse) aux plus beaux lieux de villégiature (Cortina, Ibiza, Ile Maurice, Lugano, Majorque, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, République dominicaine, San Sebastian, St Barth, Aix-en-Provence, Alpilles & Luberon, Bassin d'Arcachon, Cassis, Corse, Côte Basque Landes et Béarn, Deauville, French Riviera, Ile de Ré, Littoral Varois, Marseille, Crans-Montana, Gstaad, Verbier, Zermatt, Chamonix, Courchevel, Les Ménuires, Megève, Méribel...).

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, les grands vins, les voitures GT et de collection, la conciergerie et le conseil en art. 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 BARNES Paris Trocadéro, Un Moment BARNES/Come Prima et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme.