

## BARNES Côte Basque : tendances et perspectives du marché immobilier de prestige

### Un marché immobilier haut de gamme en pleine transformation sur la Côte Basque

En 2024, l'immobilier de prestige sur la Côte Basque s'inscrit dans un contexte de réajustements et d'opportunités. Avec une inflation stabilisée à 2 % et des taux d'intérêt autour de 3 % sur 20 ans, les conditions deviennent plus favorables aux acquisitions. Toutefois, le marché national reste impacté par les nouvelles régulations et l'année 2024 se clôture avec une baisse de 11 %\* des transactions de logements anciens par rapport à 2023.

### Résilience et attractivité du segment haut de gamme

Face à ces évolutions, le marché de l'immobilier de luxe continue de se distinguer par sa solidité. BARNES Côte Basque observe que le segment haut de gamme maintient une activité stable avec un attrait intact pour les biens d'exception, malgré un recul global des transactions dans certaines régions. Les prix du haut de gamme demeurent solides, notamment sur le littoral, avec une demande toujours forte pour les propriétés offrant un emplacement privilégié. Biarritz, Saint-Jean-de-Luz et Hossegor figurent parmi les secteurs les plus prisés dans lesquels les prix oscillent entre 9 000 €/m<sup>2</sup> et 18 000 €/m<sup>2</sup> selon la rareté et la qualité du bien. Les acheteurs sont de plus en plus attentifs à des critères précis : des espaces extérieurs bien aménagés, une vue imprenable sur la mer et des prestations haut de gamme garantissant un confort optimal. La clientèle est avant tout française, avec des acheteurs venant du sud-ouest, notamment de Bordeaux, mais aussi d'Ile-de-France qui profitent de vols réguliers qui placent l'aéroport de Biarritz à une heure de Paris. Toutefois on observe un retour d'une clientèle internationale, que ce soit d'Europe de l'Est ou des États-Unis.

### Actuellement à la vente

Une sélection de biens d'exception illustre le dynamisme du marché.



### Hossegor, une maison d'exception affichée à 4 085 000 €

Idéalement située entre lac et océan, cette propriété de caractère, construite dans les années 1920, offre 350 m<sup>2</sup> de surface habitable. Elle comprend une pièce de réception avec une belle hauteur sous plafond, une grande cuisine et une salle à manger chaleureuse ouvrant sur une terrasse. Le premier étage comprend 6 chambres, un bureau et 3 salles de bains. Au deuxième et dernier étage, un appartement indépendant avec salon, cuisine, 4 chambres et une salle de bains. Jardin arboré de 1 500 m<sup>2</sup> à l'abri des regards. Un double garage complète cette propriété de caractère.

### Contact Presse

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

## **Biarritz, un appartement vue mer affiché à 5 565 000 €**

Situé en cœur de ville, à proximité immédiate des Halles et de la plage et à quelques minutes des plus beaux golfs de la Côte Basque, appartement d'exception de plus de 200 m<sup>2</sup> offrant une vue panoramique sur l'océan, la côte sud et la ville de Biarritz. Situé en dernier étage, il a été entièrement rénové avec des matériaux de grande qualité et comprend 3 chambres dont une très belle suite parentale. Cave et 2 places de stationnement en sous-sol.



## **Tendances et perspectives pour 2025**

L'immobilier de prestige sur la Côte Basque continue d'évoluer avec plusieurs tendances notables :

- **Un engouement croissant pour les biens rénovés**, alliant charme historique et modernité. Les acheteurs recherchent des demeures clés en main dans lesquelles des travaux de rénovation de qualité ont déjà été effectués.
- **Une clientèle de plus en plus sélective**, favorisant les biens offrant une combinaison idéale entre emplacement, prestations et cachet architectural.
- **Un marché qui se structure face aux nouvelles contraintes réglementaires**, notamment en matière de location saisonnière et d'encadrement des loyers, incitant certains propriétaires à revoir leurs stratégies d'investissement.
- **Un attrait croissant pour les villes de l'arrière-pays**, car les prix restent plus accessibles tout en offrant un cadre de vie exceptionnel.

## **Opportunités et stabilité du marché**

Malgré un cadre réglementaire plus strict, la Côte Basque conserve une forte attractivité pour l'immobilier de prestige. La rareté des biens d'exception et la qualité de vie incomparable de la région en font un marché solide et recherché par une clientèle nationale et internationale. En 2024, les transactions de prestige ont représenté une part significative du marché immobilier local, confirmant la Côte Basque comme un pôle d'investissement de premier plan.

*"L'immobilier de prestige sur la Côte Basque demeure une valeur sûre. La stabilité des prix, la demande constante et le cadre de vie unique font de cette région un choix incontournable pour les acheteurs exigeants."* - Philippe Thomine-Desmazures, Directeur de BARNES Côte Basque.

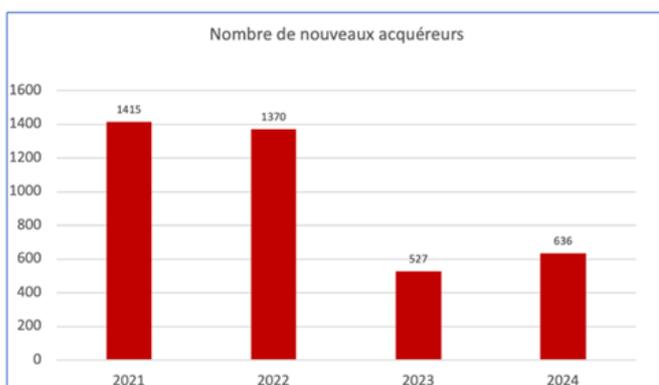
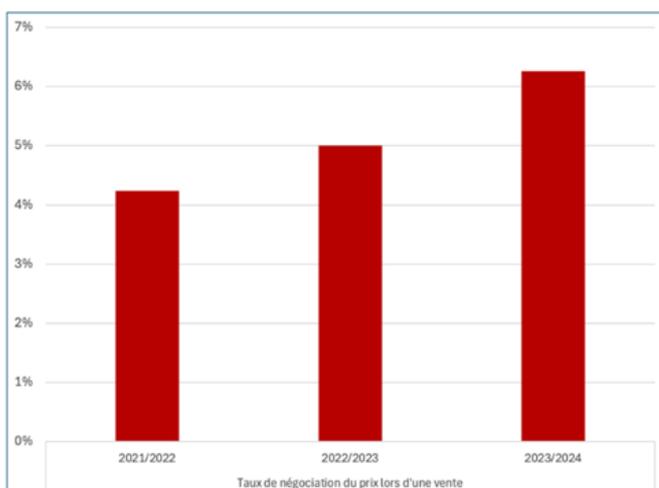
## **Un marché local marqué par des réajustements**

Le marché immobilier résidentiel de la Côte Basque affiche un bilan contrasté. Le renforcement des réglementations sur la location saisonnière a freiné l'intérêt des investisseurs, poussant certains propriétaires à remettre en vente des biens initialement destinés à cette activité. Concernant la durée moyenne de commercialisation, elle s'établit à 7,5 mois entre le mandat et le compromis en 2024, contre 6 mois en 2023, traduisant un allongement des délais de vente.

### **Contact Presse**

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

Plusieurs indicateurs révélateurs, notamment :



Entre 2023 et 2024, le nombre de nouveaux acquéreurs a augmenté de 20 %. Parallèlement, les mandats ont fortement progressé, alors que la demande est restée stable. Cependant, ces derniers mois, un regain d'intérêt des acheteurs a contribué à un rééquilibrage du marché.

La combinaison d'une demande en repli, d'une offre en hausse et de contraintes réglementaires a entraîné un ajustement des prix dans l'ensemble des villes de la Côte Basque. Cette tendance a été plus contenue à Hossegor, alors qu'elle s'est confirmée à Biarritz, Bayonne et Saint-Jean-de-Luz.

En 2024, l'évolution des prix au mètre carré varie selon les communes : Biarritz enregistre une baisse de 7 % sur un an, Saint-Jean-de-Luz de 4,6 %, tandis que Bayonne reste stable. À Hossegor, le prix des maisons a progressé de 10 %, alors que celui des appartements n'a pas évolué.

Les fluctuations les plus marquées concernent les appartements, en grande partie en raison de la réglementation limitant fortement la location saisonnière des résidences secondaires.

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

Type de bien	Haut de gamme	Exception
Biarritz centre (appartement)	15 000 €	25 000 €
Saint-Jean-de-Luz (villa)	10 000 €	20 000 €
Hossegor (maison)	18 000 €	25 000 €

\* Source : FNAIM (au 15 janvier 2025)

#### Contact Presse

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

## Transactions marquantes en 2024

Quelques ventes emblématiques témoignent du dynamisme du marché :



### **Maison à Biarritz vendue à 3 150 000 € :**

Idéalement située à 5 minutes à pied du centre-ville de Biarritz et des Halles, très belle maison de 380 m<sup>2</sup> comprenant de belles pièces de réception et 7 chambres. Belle hauteur sous plafond, cheminées, charme.

Jardin superbement arboré d'environ 800 m<sup>2</sup>. Une dépendance avec terrasse et pergola complète ce bien d'exception situé au calme

### **Maison à Hossegor vendue à 9 000 000 € :**

Magnifique villa de 240 m<sup>2</sup> aux volumes harmonieux, largement ouverte sur l'extérieur, offrant une vue unique sur le lac. Elle comprend une entrée, un séjour lumineux, 5 chambres et 5 salles de bains. Buanderie et cellier. Le jardin est plat, arboré et fleuri. L'accès privé au lac, le centre-ville et les commerces à pied rendent ce lieu unique.



### **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 Boissière, Maison BARNES New-York, 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