

Côte Basque : un marché immobilier en quête d'équilibre à l'automne 2025

Alors que l'immobilier français traverse une période contrastée, la Côte Basque confirme une fois encore sa singularité. Après une année 2023 marquée par un fort ralentissement des transactions, la dynamique de reprise observée depuis le printemps 2024 se consolide : le marché retrouve des couleurs, porté à la fois par une offre abondante et une demande soutenue, même si l'équilibre reste fragile.

Un rebond structurel, malgré un contexte macroéconomique incertain

La reprise, amorcée il y a 18 mois, s'est confirmée à l'automne 2025 et ce, malgré les turbulences politiques et économiques. Le nombre de mandats a fortement progressé, porté par une inflation des prix qui a stimulé les mises en vente, atteignant des niveaux records par rapport à 2020. Parallèlement, la correction engagée sur les prix, notamment sur le segment des appartements, a permis de fluidifier les négociations et de relancer le volume de transactions.

Si une majorité des acquéreurs n'ont pas recours au crédit, la baisse continue des taux (2,9 % sur 15 ans) et l'assouplissement des conditions d'octroi ont contribué à redonner confiance aux acheteurs. Le marché se redresse ainsi dans un contexte où la demande, longtemps atone, retrouve un nouveau souffle.



Soit une évolution de +360% entre janvier 2022 et janvier 2025. @BARNES

Une offre élargie, une demande plus sélective

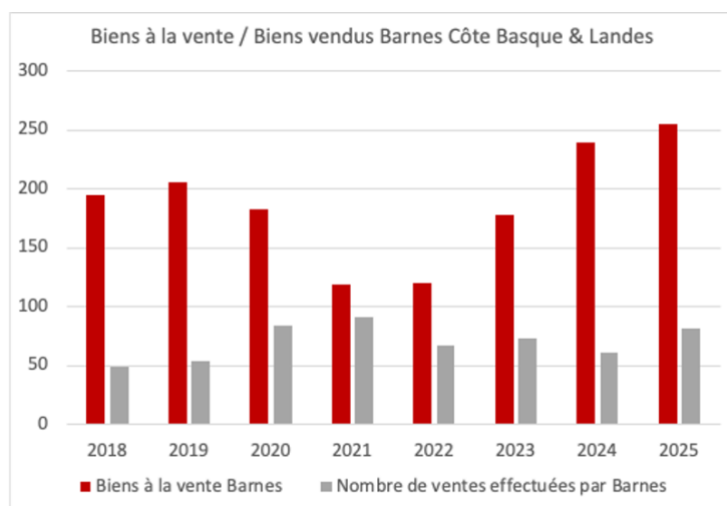
Les indicateurs suivis mensuellement par BARNES confirment cette tendance : le stock de mandats connaît une hausse spectaculaire depuis trois ans, offrant aux acquéreurs davantage de choix et de pouvoir de négociation. Mais cette abondance relative ne doit pas masquer une réalité structurelle : les biens véritablement premium ou ultra-luxe demeurent rares et se négocient toujours à des prix soutenus.

Contact Presse

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

« Nous assistons à une phase de réajustement saine, qui redonne de la fluidité aux transactions tout en préservant la valeur patrimoniale du marché basque », analyse Philippe Thomine Desmazures, directeur de BARNES Côte Basque. « L'offre s'élargit, les prix se stabilisent progressivement, et la demande reste au rendez-vous. Cet équilibre fragile mais réel témoigne de la résilience de notre marché. »

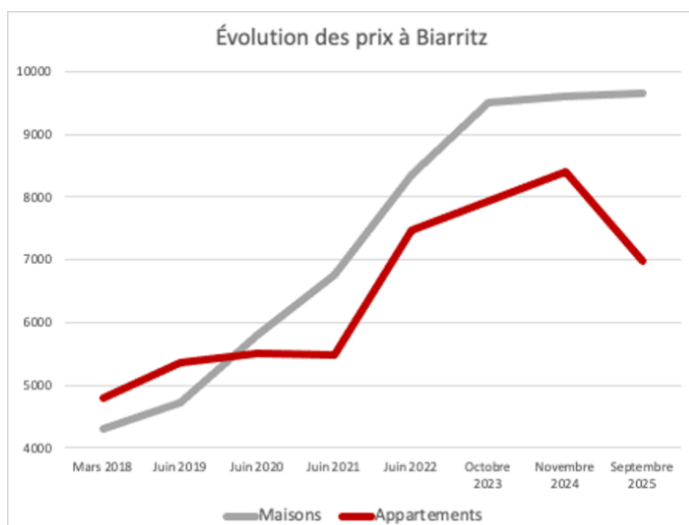
En parallèle, l'encadrement renforcé des locations saisonnières (désormais limité aux résidences principales) et des loyers a modifié l'arbitrage de nombreux propriétaires : la revente est souvent devenue plus rationnelle et plus rentable que la location. Cette évolution a mécaniquement alimenté le volume d'offres sur le marché de la transaction.



@BARNES

Une fluidité retrouvée, mais un équilibre précaire

Cette reprise s'appuie sur une mécanique simple : une offre soutenue et une demande solvable, qui permettent de débloquer des transactions. Les vendeurs acceptent des marges de négociation raisonnables, tandis que les acquéreurs bénéficient d'un marché moins sous tension que par le passé. Pour autant, ce nouvel équilibre reste fragile : les tensions géopolitiques, la volatilité des marchés financiers et le contexte politique français peuvent à tout moment freiner cette dynamique.



@BARNES

Contact Presse

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

Politique de l'offre vs politique de la demande

Longtemps tiré par une demande surpuissante, le marché basque s'appuie désormais davantage sur une politique de l'offre : le volume de mandats croît, les prix se réajustent, les acquéreurs ont plus de leviers. Cette évolution s'avère jusqu'ici favorable au segment prestige, qui bénéficie d'une clientèle moins exposée aux conditions de financement et capable de se positionner rapidement.

Mais cette dynamique pourrait être mise à l'épreuve d'une fiscalité moins accommodante : les débats autour de la taxe Zucman, du retour de l'ISF ou encore de nouvelles contributions sur les hauts patrimoines pourraient peser sur l'appétit de certains investisseurs.



@BARNES

Dans un environnement économique, fiscal et géopolitique mouvant, le marché immobilier basque fait preuve d'une remarquable capacité d'adaptation. L'augmentation de l'offre, la baisse des taux, le réajustement des prix et le retour progressif des acquéreurs permettent aujourd'hui d'envisager un atterrissage maîtrisé, loin des excès observés ces dernières années.

Le segment premium et prestige, moins dépendant des conditions de financement, continue de tirer son épingle du jeu, confirmant le positionnement unique de la côte Basque dans le paysage immobilier français. La rareté structurelle de ce marché, conjuguée à son attractivité patrimoniale, en fait une valeur refuge, mais aussi un marché sous surveillance tant son équilibre reste délicat.

« À l'automne 2025, la Côte Basque continue d'incarner un marché singulier, solide et attractif. Plus que jamais, notre rôle est d'accompagner nos clients dans une lecture fine et stratégique de ce territoire unique », conclut Philippe Thomine-Desmazures.



Exemple de bien vendu

À pied du village d'Arcangues, superbe propriété du XVIII^e siècle d'environ 360 m² habitables avec 800 m² d'annexes à exploiter. Pièce de vie traversante ouverte sur un patio, 6 chambres dont 3 suites, bibliothèque, serre, garage. Piscine en pierre. Très beau potentiel pour résidence familiale ou projet de valorisation. Emplacement privilégié, à proximité du golf et à quelques minutes de Biarritz.

Prix : 2 960 000 €

Contact Presse

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

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

Exemple de bien à vendre

Dans l'un des quartiers les plus prisés d'Anglet, superbe propriété contemporaine de 450 m² édifée sur un terrain paysager de plus de 4 000 m² avec piscine et espace de basket. Grand salon avec cheminée et baies vitrées, salle à manger ouverte sur terrasse, cuisine avec cellier, salle de cinéma, salle de sport et suite principale avec dressing et salle de bains. En rez-de-chaussée : 3 chambres avec salles d'eau, dressing, buanderie et espace détente. Plage et golf à pied, Halles des 5 Cantons à 5 minutes.

Prix : 7 335 000 €



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 (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 (Ile Maurice, Mallorca, Maresme, Marrakech, Porto Cervo, 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...). 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 – BARNES Residences, Maison BARNES New York, Un Moment BARNES et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme. 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