

IMMOBILIER DE PRESTIGE

N°2



*Birdie*  
L'AGENCE



HOSSEGOR - BIARRITZ



*Birdie*  
L'AGENCE

UNE VISION NOUVELLE  
DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

HOSSEGOR - BIARRITZ

N'HÉSITEZ PAS À CONSULTER NOTRE SITE INTERNET

---

JULIAN GIRARD - 06 80 54 32 73  
[WWW.BIRDIELAGENCE.COM](http://WWW.BIRDIELAGENCE.COM)



*Birdie*  
L'AGENCE

# ÉDITO

Il y a trois ans jour pour jour, nous avons eu cette folle idée de créer notre propre agence, fatigués de ne pas pouvoir exercer la profession comme nous l'entendions à 100%, intimement convaincus de nos forces, de notre bienveillance, de notre connaissance parfaite du marché et surtout d'un très fort réseau, la folle idée de créer Birdie L'Agence vît le jour.

---

**CELA FAIT MAINTENANT PLUS DE  
TROIS ANS QUE VOUS SUIVEZ NOS PLUS  
FOLLES ET INSOLITES AVENTURES.**

---

Pour la 2<sup>ème</sup> édition de notre Catalogue Birdie, nous avons souhaité un contenu plus personnel et correspondant à l'ADN de notre agence, à savoir :  
un immobilier sur mesure et non quantitatif.  
Votre bien est unique, nous savons le valoriser et nous sommes convaincus depuis des années des bienfaits d'un rapport de confiance entre vous et nous et que ceci est la clé principale d'une vente réussie.





# L'AGENCE

---

*L'agence Birdie,  
c'est la collaboration  
de deux amis passionnés  
d'immobilier, ayant décidé  
d'allier leurs forces afin de  
vous proposer le meilleur  
service possible.*

---

Le métier d'agent immobilier demande plusieurs compétences différentes, et il est difficile de toutes les maîtriser. Certaines sont commerciales, d'autres relèvent plutôt de l'imagination. Un bon agent immobilier entretient son réseau et doit surtout faire passer l'humain avant tout le reste. Il connaît parfaitement le marché local et les lois qui le régissent, et il doit posséder une bonne sensibilité relationnelle. Il sait aussi mettre en avant vos biens à l'aide de photos professionnelles, de vidéos, de descriptifs complets, et gérer la partie administrative, toujours chronophage mais faisant partie intégrante de notre profession.

C'est pourquoi Julian Girard, passionné d'immobilier et de golf depuis l'enfance et Thibault Blancfort, spécialisé dans le marketing commercial et la prise de photos et de vidéos, se sont associés.

---

## JULIAN GIRARD

E-mail : [julian@birdielagence.com](mailto:julian@birdielagence.com)

Tél : +33 6 80 54 32 73

---

Si vous possédez un bien sur la Côte Basque ou Landaise et que vous jouez au golf dans le coin, vous connaissez sûrement Julian, ou alors il vous connaît. En effet, quand il n'est pas sur les parcours, cela veut dire qu'il est sûrement en train de vendre, ou de rechercher votre bien. Attaché au travail bien fait si vous avez besoin d'un véritable professionnel de l'immobilier de prestige, il est la personne qu'il vous faut. Ayant participé aux plus belles transactions de ces quinze dernières années sur Biarritz, Hossegor et les alentours, il a su développer au fil des années une relation de confiance avec ses clients, grâce à ses compétences et ses conseils avisés. Que ce soit au golf ou en immobilier, si vous avez besoin de l'avis d'un expert, vous serez content de le rencontrer.





---

## THIBAUT BLANCAFORT

E-mail : [thibault@birdielagence.com](mailto:thibault@birdielagence.com)

Tél : +33 6 15 11 22 90

---

Pour la valorisation de votre bien, c'est à Thibault qu'il faut demander. Spécialisé dans l'immobilier haut de gamme depuis plus de 5 ans dans le Sud des Landes, il a toujours eu à cœur de se perfectionner dans la mise en valeur de vos biens. L'optimisation photo, les visites virtuelles et le montage vidéo sont essentiels lors de la commercialisation d'un bien, Thibault l'a bien compris. Dès sa rencontre avec Julian, l'idée de travailler ensemble semblait naturelle et la collaboration a rapidement portée ses fruits.

---

C'est donc avec une grande fierté, que quelques années plus tard, nous vous présentons votre nouveau partenaire de confiance spécialisé dans l'immobilier haut de gamme, l'agence Birdie.



# BIENS À LA VENTE

DANS LES LANDES & LE PAYS BASQUE





[NOUS CONSULTER](#)

# VILLA SAINT ANDREWS

**LE COUP DE CŒUR BIRDIE**

*L'Agence vous présente cette somptueuse propriété  
Art-Déco édifiée dans les années 1920  
par les frères Gomez à Hossegor.*



Une réalisation exceptionnelle signée Gomez, une villa visionnaire pour l'époque. Un emplacement de premier ordre dans l'une des avenues les plus chics d'Hossegor, avec un accès direct au canal et à seulement quelques centaines de mètres des plages et du centre-ville.

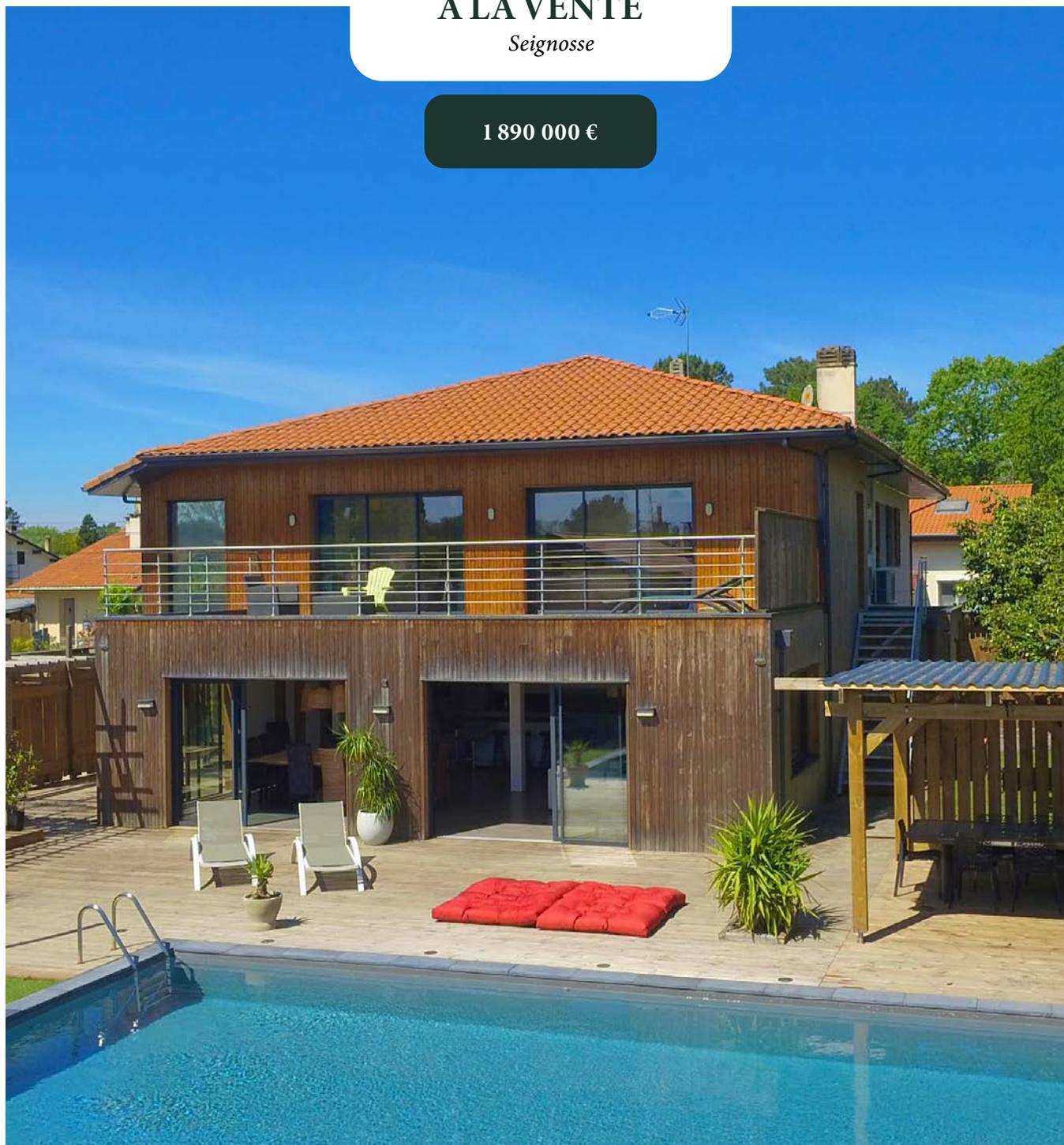
La villa développe une surface habitable de plus de 450 m<sup>2</sup> sur trois niveaux, sur un parc exceptionnel de 6254 m<sup>2</sup>. Quatre pièces de réception, des cheminées, un séjour en rotonde, toutes ces pièces sont remplies de lumière et se trouvent côté Sud.

Des pièces de réception harmonieuses, une propriété baignée de lumière, des volumes parfaitement répartis. La chance que l'on a dans ce métier, c'est bien de découvrir des biens exceptionnels et surprenants. La Villa Saint Andrews nous a surpris en tout point. Incontestablement l'une des plus belles propriétés d'Hossegor.



**BIEN  
À LA VENTE**  
*Seignosse*

1 890 000 €



---

## *Villa Anahita*

**IDÉALEMENT SITUÉE AU BOURG DE SEIGNOSSE, CETTE BELLE MAISON DISPOSE D'UN ACCÈS DIRECT AUX PISTES CYCLABLES ET À TOUS LES COMMERCES DU CENTRE À PIED. ELLE DÉVELOPPE 342M<sup>2</sup> HABITABLES SUR DEUX NIVEAUX.**

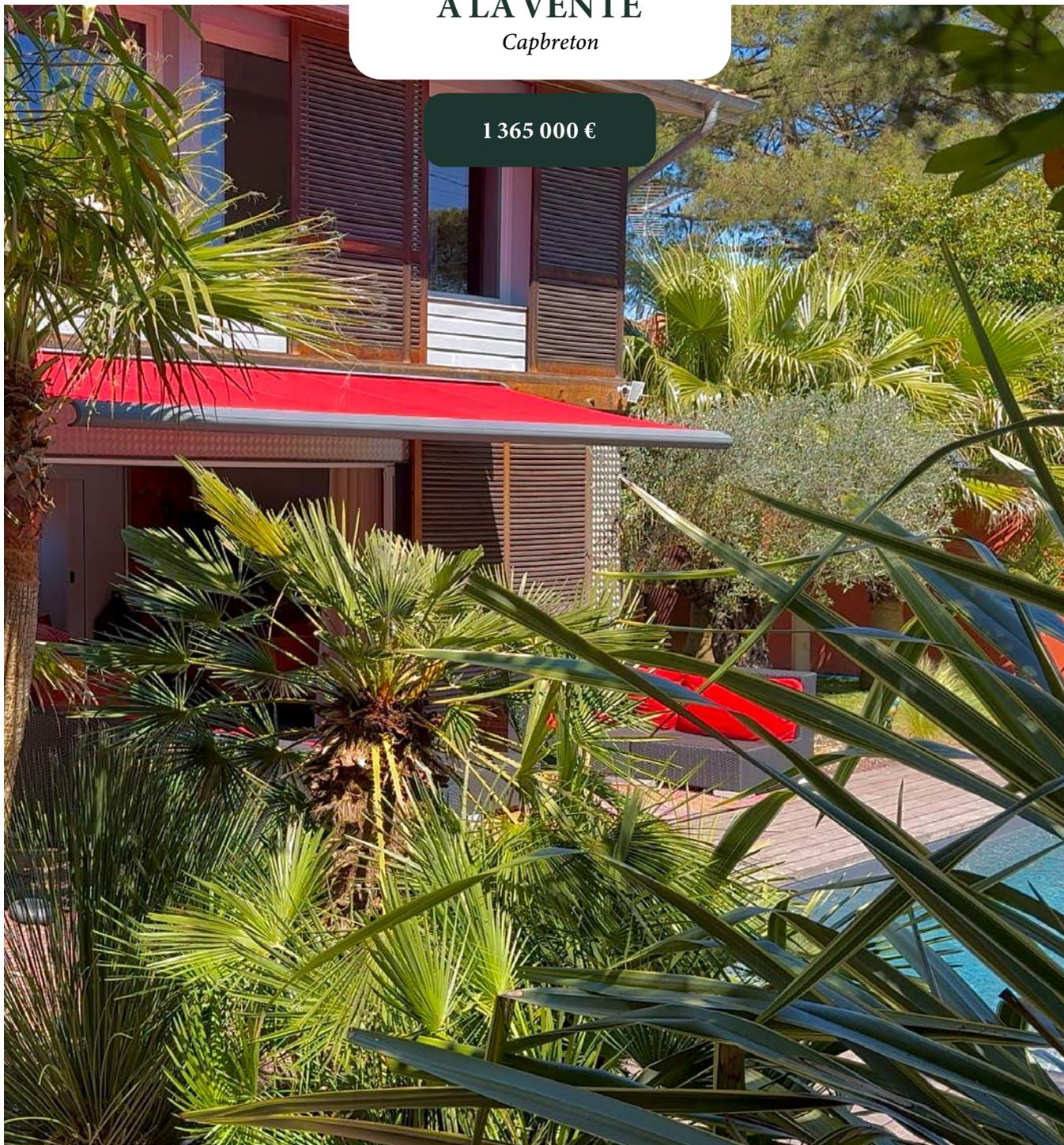
Le rendement locatif est plus qu'intéressant, car cette maison est actuellement composée de sept chambres ainsi que de deux studios et d'un T2. Ces derniers possèdent chacun un extérieur privatif et une entrée indépendante. Au rez-de-chaussée, une très belle pièce de réception de plus de 70m<sup>2</sup> avec salon/salle à manger, cuisine américaine équipée, le tout donnant directement sur la terrasse et l'espace piscine. Les extérieurs se composent d'un pool-house, espace détente, putting green, d'une belle piscine chauffée au sel de 10x5m le tout sur une belle parcelle de plus de 1400m<sup>2</sup>. Un garage de 48m<sup>2</sup> en sus qui serait susceptible d'être transformé en habitation en cas d'acceptation de la part de la mairie et qui serait potentiellement une source complémentaire de revenus locatifs. Un potentiel énorme, idéal pour les investisseurs et surtout un emplacement de premier ordre, à seulement 5 minutes des Golfs et à 10 minutes des plages. Une réelle opportunité sur le marché.



**BIEN  
À LA VENTE**

*Capbreton*

1 365 000 €



---

## *Villa Les Aisses*

**CAPBRETON, DANS UN QUARTIER PRISÉ  
PERMETTANT UN MODE DE VIE TOUT À PIED.  
DÉCOUVREZ CETTE TRÈS BELLE VILLA DE 130M<sup>2</sup>.**

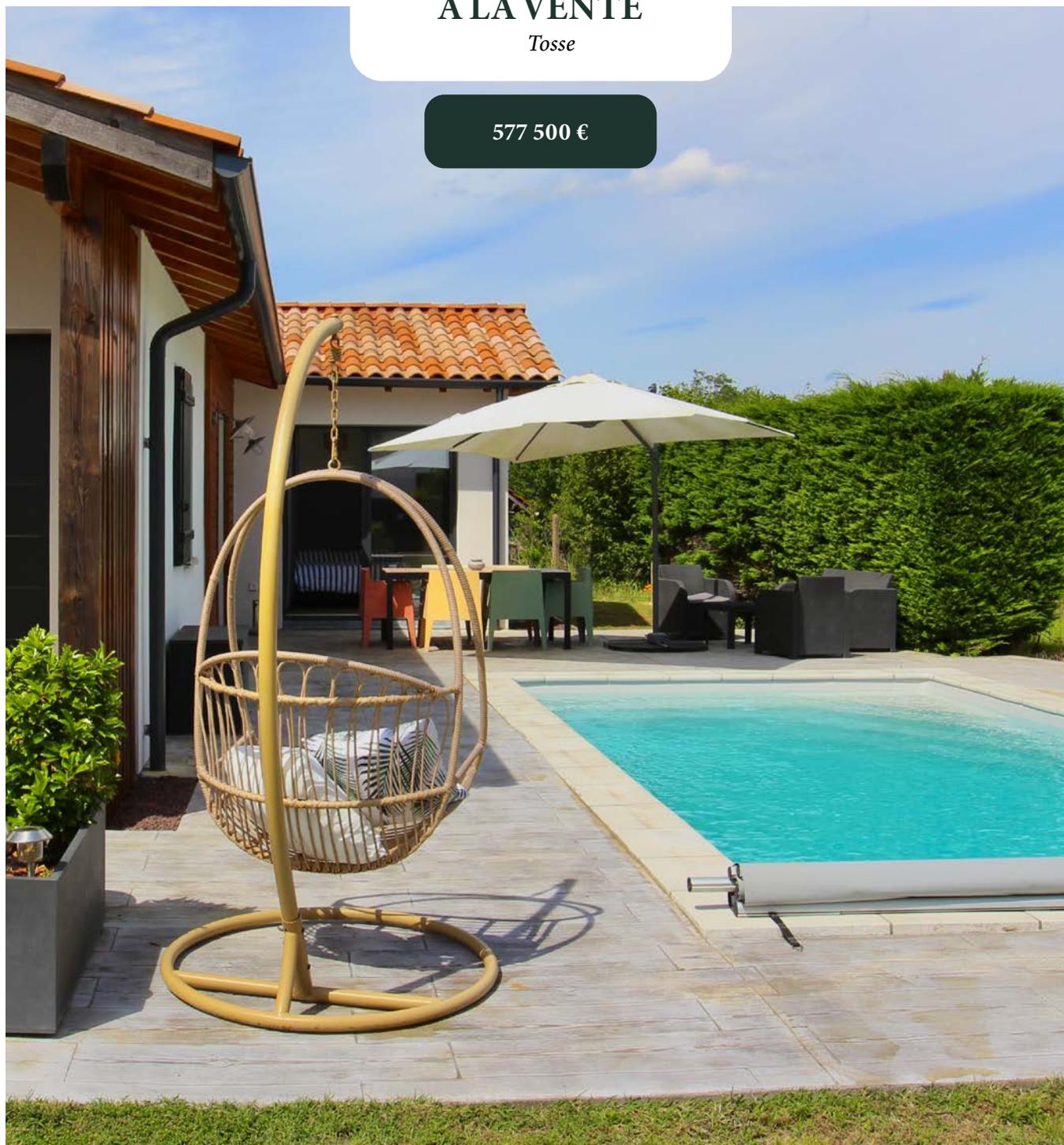
Jouissant d'une rénovation complète de grande qualité, cette maison offre tout le confort actuel recherché dans un esprit très oriental, avec comme noyau central un patio équipé d'un jacuzzi. Au rez-de-chaussée, on trouve une belle pièce de réception avec une cuisine entièrement équipée haut de gamme, une chambre parentale avec salle d'eau et dressing. À l'étage, deux chambres complémentaires et une salle de bain. Des extérieurs soignés avec une piscine au sel de 8x3,5m, une vaste terrasse en bambou noyée dans une décoration extérieure composée d'oliviers et de bananiers, un espace repas côté cuisine et un grand garage. Un emplacement de premier ordre, une très belle rénovation, de beaux extérieurs, tous les critères sont réunis. La villa coup de cœur par excellence !



**BIEN  
À LA VENTE**

*Tosse*

577 500 €



---

# Villa Torrey Pines

## UNE EXCLUSIVITÉ BIRDIE

Tosse, dans un quartier résidentiel et à moins de 12 minutes des plages d'Hossegor et de Seignosse, jolie maison construite en 2020 de 98.31m<sup>2</sup> habitable. Côté vie, elle bénéficie de tout le confort moderne, une belle pièce de vie composée d'un salon avec un poêle à bois, une salle à manger avec une cuisine américaine équipée, mais également une arrière cuisine/cellier. Côté nuit, une chambre parentale avec une salle d'eau ainsi qu'un espace dressing, deux chambres complémentaires, une salle de bain et un WC invités. A l'extérieur, une piscine chauffée de 7x3.5m habillée d'une belle terrasse, une seconde terrasse à l'Ouest et un grand cabanon au fond du jardin, le tout sur une parcelle de 964m<sup>2</sup>.

Une maison qui conviendra aussi bien pour un mode de vie principal que secondaire.



**BIEN  
À LA VENTE***Hossegor***1 155 000 €**

---

*Appartement Alcanada*

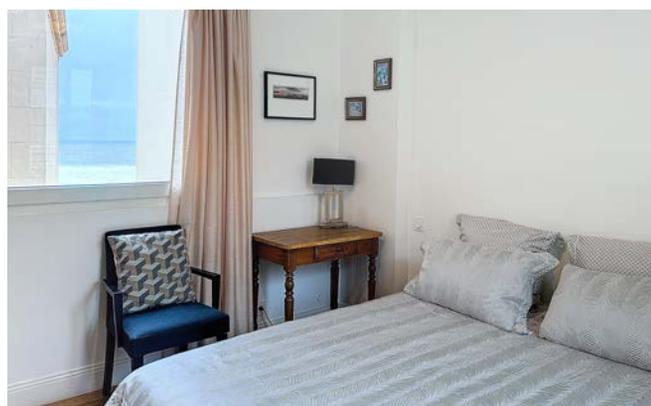
**HOSSEGOR, SECTEUR TRÈS PRISÉ DU LAC ET DE LA MER,  
À 100M DES PLAGES, BEL APPARTEMENT DE 153M<sup>2</sup>, SITUÉ DANS UNE  
MAISON SÉPARÉE EN 2 SUR BELLE PARCELLE DE 1500M<sup>2</sup> EN COPROPRIÉTÉ.**

Une grande pièce de vie avec mezzanine donnant sur une belle terrasse en bois, deux chambres, deux salles d'eau, la mezzanine faisant office de grand bureau pourrait être aménagée en chambre selon les besoins du futur acquéreur. Au rez-de-chaussée de la maison, un ancien garage a été aménagé en studio indépendant d'une superficie de 30.17m<sup>2</sup> au total. Des aménagements intérieurs seront à prévoir afin de moderniser l'ensemble. La parcelle vous permettra de stationner aisément plusieurs véhicules. Un emplacement de premier ordre pour un mode de vie tout à pied, en pleine nature et au calme absolu.

## BIEN À LA VENTE

*Biarritz*

498 750 €



### *Appartement Langara*

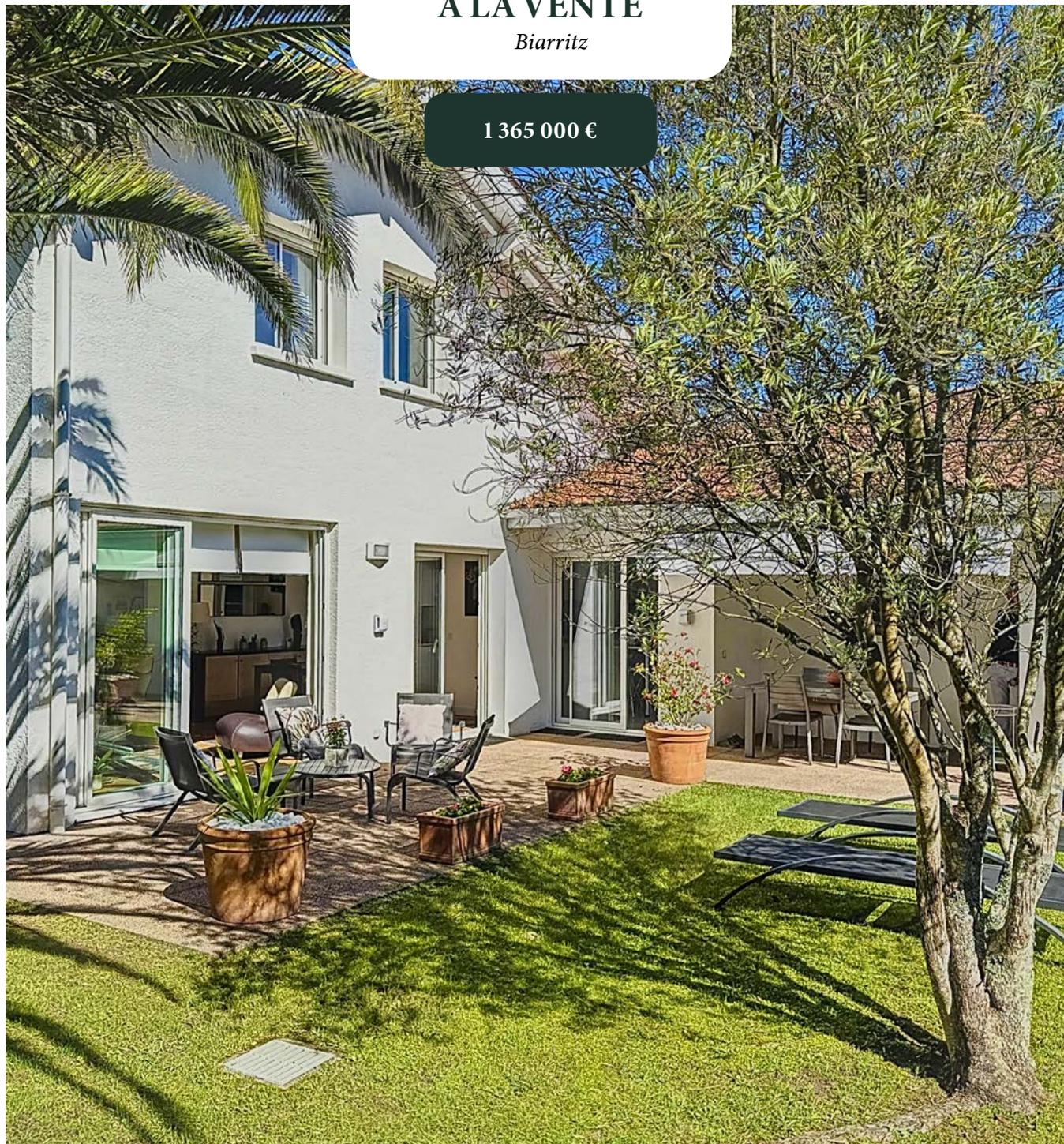
**BIRDIE L'AGENCE VOUS PROPOSE EN EXCLUSIVITÉ CET APPARTEMENT SITUÉ AU PREMIÈRE ÉTAGE DE LA VILLA BEGOÑA. ON NE VOUS PRÉSENTE PLUS CETTE RÉSIDENCE HISTORIQUE EN PREMIÈRE LIGNE FACE À LA PLAGE DU MIRAMAR À BIARRITZ.**

Venez découvrir cet appartement de 25,24 m<sup>2</sup> loi carrez, composé d'une cuisine tout équipée, d'une salle d'eau et d'une chambre avec un bel aperçu sur l'océan. Il possède également une belle terrasse de 34,82m<sup>2</sup> exposée Sud-Est, le vrai point fort de cet appartement. Un emplacement de luxe qui offre un mode de vie tout-à-pied avec le centre-ville à 5 minutes et les plus belles plages de Biarritz juste en face.

**BIEN  
À LA VENTE**

*Biarritz*

1 365 000 €



---

## *Villa Spérone*

**BIARRITZ, SITUÉE DANS UN QUARTIER RÉSIDENTIEL,  
BELLE MAISON DE 156M<sup>2</sup> SUR 2 NIVEAUX BÉNÉFICIAINT  
DE TOUT LE CONFORT ACTUEL.**

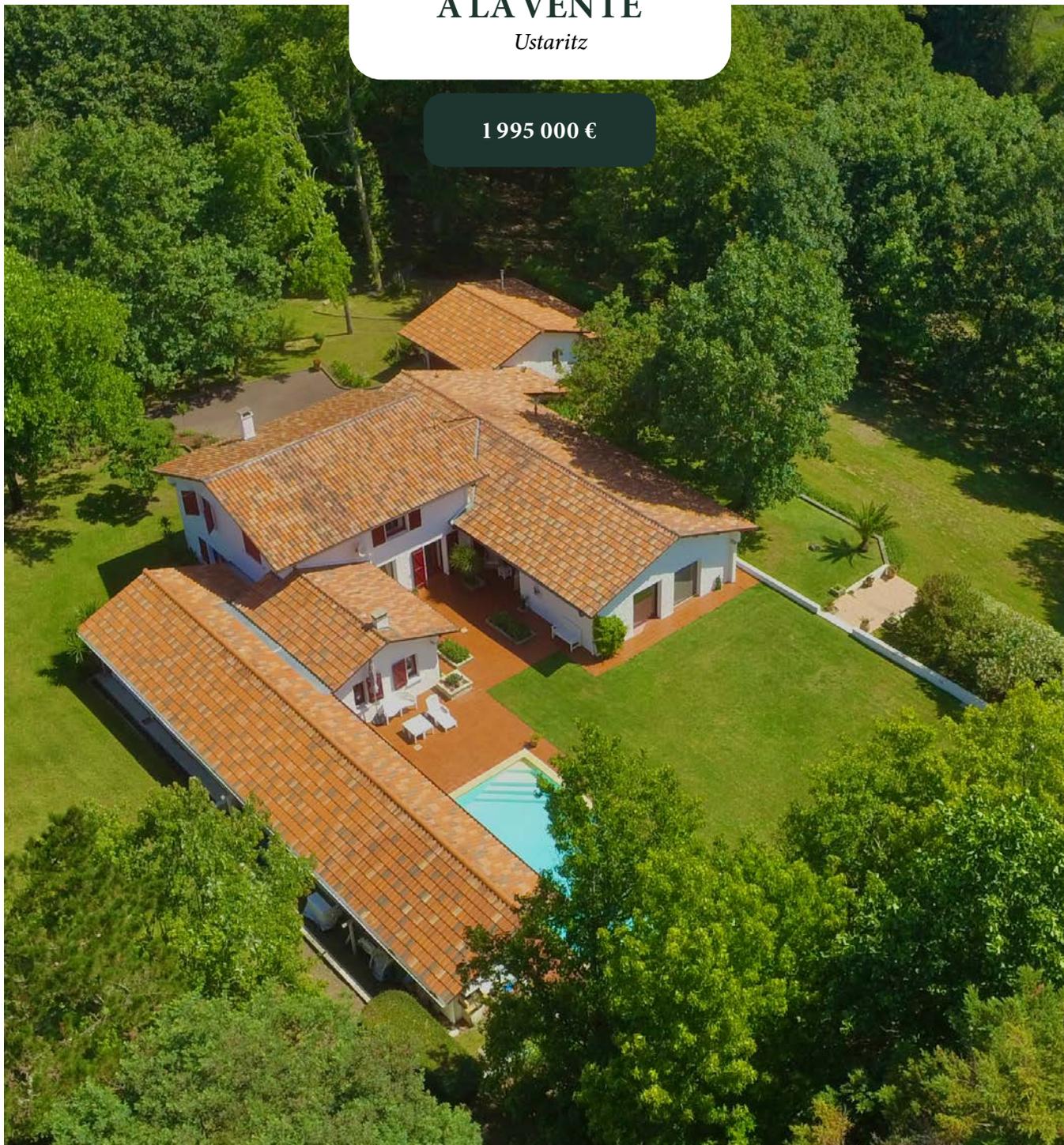
Spacieuse pièce de vie composée d'un salon/séjour, une salle à manger et une cheminée avec insert. Une grande cuisine entièrement équipée, une chambre avec sa salle d'eau. À l'étage, trois chambres complémentaires, un bureau et une salle de bain. Une jolie parcelle de 489m<sup>2</sup>, une belle terrasse, ainsi qu'un espace plancha. Une piscine serait envisageable selon les besoins des futurs acquéreurs. Un grand garage carrelé ainsi qu'une vaste buanderie complètent cet ensemble. À seulement cinq minutes des plages de la Milady en vélo et à proximité immédiate de tous les commerces.



**BIEN  
À LA VENTE**

*Ustaritz*

1 995 000 €



---

## *Villa Isabella*

**USTARITZ, À MOINS DE 15MIN DE BIARRITZ ET SAINT-JEAN-DE-LUZ,  
MERVEILLEUSE VILLA SUR DEUX NIVEAUX D'ENVIRON 350M<sup>2</sup>  
POSITIONNÉE PLEIN SUD EN POSITION DOMINANTE AVEC  
UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR LES MONTAGNES.**

Au rez-de-chaussée, une triple pièce de réception composée d'un salon, séjour et une salle à manger, une cuisine équipée et une suite parentale de 75m<sup>2</sup> face aux montagnes. Deux chambres complémentaires avec deux salles d'eau, un bureau pouvant être transformé facilement en une chambre supplémentaire selon les besoins des futurs acquéreurs. Au premier étage, une seconde pièce à vivre de 40m<sup>2</sup> avec cheminée facilement aménageable en deux chambres supplémentaires, une salle de bain et une chambre de 25m<sup>2</sup> complètent ce niveau. Côté extérieur, piscine chauffée de 11x5m avec couverture électrique et bodega de 35m<sup>2</sup> comprenant cuisine et salle à manger d'été, douche extérieure avec sauna et local technique piscine. Un double garage de 60m<sup>2</sup>, une annexe indépendante de 20m<sup>2</sup>, une cave à vin de 15m<sup>2</sup> ainsi qu'un tennis le tout sur un parc de plus de 2 hectares.



L'AGENCE



# BIRDIE CUP

**LA SECONDE ÉDITION  
S'EST DÉROULÉE  
LE DIMANCHE  
17 SEPTEMBRE 2023  
SUR LE MERVEILLEUX  
PARCOURS DU GOLF  
DE SEIGNOSSE.**

*Cet événement a été un  
franc succès avec plus de  
100 participants.  
Merci à tous nos clients  
qui sont venus en nombre.*

**N**ous avons eu l'opportunité d'accompagner les Domaines de Fontenilles, notamment dans l'achat de l'Hôtel du Golf de Seignosse ainsi que dans celui des Hortensias du Lac à Hossegor. Nous sommes très fiers d'avoir contribué, à notre niveau, à ces beaux développements d'hôtels 4 étoiles sur Hossegor et Seignosse, qui contribuent actuellement de manière très active au développement et à l'engouement pour la Côte Landaise.

La remise des prix s'est déroulée au Club-House du Golf de Seignosse avec une très belle dotation, deux sacs de Golf Titleist Birdie remportés lors du concours de Putting. Malheureusement, aucun gagnant pour le concours au 16 du Hole in One by Birdie avec un voyage à l'île Maurice à gagner pour 2 personnes en All Inclusive.

Un cocktail dînatoire a suivi la remise des prix. Au menu, jambon cru à la truffe à la découpe, huîtres, stand de gin-tonic accompagné de nos hôtes Birdie. On tient à remercier le Golf de Seignosse ainsi que son directeur Christophe RONDELE, sans qui cette journée n'aurait pu se faire.



Depuis la vente de l'hôtel du Golf, rachetée par le domaine de Fontenilles, le Golf de Seignosse est en train de monter en puissance dans tous les domaines : beauté du parcours, services externes, mise en place du trackman au practice, un concept avant gardiste en France avec la création de la K-bane qui borde le practice et qui propose chaque soir différentes soirées à thème...



*NOUS AVONS EU L'OPPORTUNITÉ D'ACCOMPAGNER LES DOMAINES DE FONTENILLES, NOTAMMENT, DANS L'ACHAT DE L'HÔTEL DU GOLF DE SEIGNOSSE AINSI QUE DANS CELUI DES HORTENSIAS DU LAC À HOSSEGOR. NOUS SOMMES TRÈS FIERS D'AVOIR CONTRIBUÉ À NOTRE NIVEAU DANS CES BEAUX DÉVELOPPEMENTS D'HÔTELS 4 ÉTOILES SUR HOSSEGOR ET SEIGNOSSE QUI CONTRIBUENT ACTUELLEMENT DE MANIÈRE TRÈS ACTIVE DANS LE DÉVELOPPEMENT ET L'ENGOUEMENT DE LA CÔTE LANDAISE.*

*Nous souhaitons rester discrets mais il est tout de même important de pouvoir se développer et cela passe également par la Presse. Voici un Extrait d'une Interview de Julian réalisée par Résidence Immobilier, résumant très clairement les valeurs de notre agence et du marché actuel.*

# INTERVIEW

*Birdie l'agence : Sud-Ouest Prestige*

**LE BIRDIE EST UN TERME DE GOLF ET UN MANTRA POUR JULIAN GIRARD : TOUJOURS UN COUP D'AVANCE ! EN DUO AVEC SON MEILLEUR AMI, THIBAUT BLANCAFORT ET APRÈS 18 ANS D'EXPÉRIENCE DANS L'IMMOBILIER DE LUXE, ILS ONT FONDÉ EN 2021 BIRDIE L'AGENCE. UNE STRUCTURE SANS VITRINE, INDÉPENDANTE DE TOUS LES RÉSEAUX IMMOBILIERS OÙ LE RELATIONNEL OCCUPE UNE PLACE DE CHOIX. RENCONTRE.**

PAR SANDRA SERPERO

**C**hez Birdie l'Agence, la notion d'immobilier sur-mesure prend tout son sens : « Nous avons un portefeuille de biens de prestige réduit mais en grande partie en exclusivité. Nous entretenons un relationnel fort avec notre clientèle à qui nous garantissons des services d'excellence et la plus grande discrétion pour certaines situations », explique Julian Girard. Au cours de notre entretien, ce golfeur de haut niveau affirme que le golf a été le moteur des plus grosses transactions de la région dont il est l'auteur : « C'est ce qui a fait mon succès et m'a permis de fidéliser ma clientèle ! C'est aussi ce qui m'a poussé à monter ma structure en duo avec mon ami Thibault Blancafort qui s'occupe de toute la partie image et communication. De mon côté je gère la partie commerciale et je fonctionne avec une clientèle fidèle depuis de nombreuses années ou par recommandation ». Du haut de ses 18 ans d'expérience dans l'immobilier de luxe, Julian Girard peut se prévaloir de connaître le marché sur le bout des doigts. Fort d'un carnet d'adresses précieux et de partenaires de qualité, sa force réside aussi

dans la diversité de ses services traitant d'autres domaines de l'immobilier comme la promotion ou l'hôtellerie. A propos du marché local, il souligne : « Il a été déraisonné pendant 3 ans, il fallait que ça se calme ! La donne a changé. Hossegor vole la vedette à Biarritz depuis fin 2021 et devient le "place to be". Même si Biarritz continue de faire rêver et reste attractif, Hossegor cumule les bons points. La ville s'est développée de façon assez spectaculaire, offrant désormais pléthore d'enseignes de luxe et de très bonnes tables. Des éléments qui attirent une clientèle de prestige. Autre argument : la taille des parcelles est beaucoup plus généreuse à Hossegor qui offre des villas et propriétés profitant de vastes extérieurs. Dernièrement nous avons vendu à Hossegor une maison de 200m<sup>2</sup> posée sur un terrain de 3000m<sup>2</sup> avec piscine et maison d'amis de 100m<sup>2</sup> autour de 5M€. L'immobilier de luxe se porte bien et ne connaît pas la crise, à l'inverse des biens intermédiaires. Pour ce segment, le contexte actuel et les établissements bancaires poussent le curseur droit vers une crise... ».

# PRISE DE MANDAT

*Ces documents sont nécessaires afin de répondre à l'ensemble des objections de nos acquéreurs et nous permettront également de connaître parfaitement la situation de votre bien. Il peut arriver que vous n'ayez pas tous ces documents, sachez que votre syndic se tient à votre disposition afin de vous fournir les pièces manquantes.*

## *Les documents à fournir :*



**L'ATTESTATION  
D'ACHAT (POUR LA  
BONNE RÉDACTION  
DU MANDAT DE VENTE)**



**LES DIAGNOSTICS  
(NOUS AVONS  
DÉSORMAIS  
L'OBLIGATION  
D'AFFICHER SUR NOS  
ANNONCES LE DPE)**



**LES PLANS  
(ILS NOUS SONT  
FRÉQUEMMENT  
DEMANDÉS PAR  
NOS ACQUÉREURS)**



**LA TAXE FONCIÈRE**

## *Pour la vente d'un appartement :*



**LES 3 DERNIERS  
PROCÈS-VERBAUX  
D'ASSEMBLÉES**



**LE RÈGLEMENT  
DE COPROPRIÉTÉ**



**LE DÉCOMPTE DES  
CHARGES SUR LES  
DEUX DERNIÈRES  
ANNÉES**



**LA PROCÉDURE  
EN COURS  
(SI PROCÉDURE  
IL Y A)**

## *Pour la vente d'une villa :*



**LE CERTIFICAT  
DE CONFORMITÉ  
À L'ASSAINISSEMENT**



**UN PLAN  
DE GÉOMÈTRE  
DU TERRAIN**



**LE RÈGLEMENT  
DU LOTISSEMENT  
ET LE CAHIER  
DES CHARGES (SI  
LOTISSEMENT IL Y A)**



**BIENS VENDUS**  
**DANS LES LANDES & LE PAYS BASQUE**





# VILLA BEGOÑA

## UNE VENTE EXCEPTIONNELLE

*Située en première ligne face à l'océan,  
sur l'un des terrains de l'ancien Domaine  
Impérial, la Villa Roussel fut construite  
en 1909 puis rebaptisée Begoña en 1917.*



Une architecture unique en son genre, et une situation exceptionnelle, font que de nombreux Biarrots la considèrent d'ailleurs comme la plus belle ! Birdie L'Agence vous emmène à la découverte de ce sublime appartement de 380m<sup>2</sup> surplombant la plage du Miramar et sa Roche Percée.

L'appartement occupe la totalité du premier étage de la villa. Un mélange parfait entre le cachet de l'ancien et le confort contemporain. Cet appartement offre une synthèse finale proche de la perfection. Une rénovation d'une qualité rare, des prestations et des finitions à la hauteur de cet emplacement de premier choix.

La circulation dans l'appartement se fait naturellement, pas de perte d'espace, des pièces volumineuses, de hauts plafonds, des moulures, trois terrasses, un balcon depuis le salon ainsi qu'un second depuis la chambre de maître. Une majestueuse pièce de réception avec cheminée et un accès direct sur le balcon avec des perspectives uniques sur l'océan. Une salle à manger avec cheminée donnant accès à une autre terrasse plus intime vous permettra d'y dîner tout au long de l'année.

La suite de maître est composée d'une chambre, bureau, salle de bains complète, dressing ainsi qu'un balcon privatif offrant une vue panoramique sur l'océan.





---

Sur la partie droite du salon, trois chambres bénéficient chacune d'une salle d'eau privative. Une grande cuisine « Bulthaup » entièrement équipée avec coin repas et une arrière cuisine mais également une buanderie et une lingerie offre toutes les commodités. Une salle de sport avec salle d'eau et un accès direct sur la terrasse, complète cet ensemble. Un ascenseur dessert directement l'appartement via un hall d'entrée, pièce incroyable, qui joue à la perfection son rôle de noyau central.

Un autre appartement de 55m<sup>2</sup> se situe au rez-de-chaussée avec une partie garage, point essentiel et non négligeable pour compléter un appartement aussi luxueux. L'accès à la plage du Miramar se fait par le côté du bâtiment..., le rêve. Plus qu'une adresse, cet appartement illustre parfaitement le prestige de Biarritz.

---



*BIRDIE L'AGENCE A  
EU L'OPPORTUNITÉ  
DE RÉALISER LA  
PLUS IMPORTANTE  
TRANSACTION  
D'APPARTEMENT  
JAMAIS RÉALISÉE  
SUR BIARRITZ.*

**VENDU  
PAR BIRDIE**

*Saint-Martin-de-Seignanx*

**2 985 000 €**



---

## *Villa Vineuil*

**BIRDIE L'AGENCE EST TRÈS FIÈRE DE VOUS ANNONCER  
LA VENTE OFFICIELLE DE LA VILLA VINEUIL.**

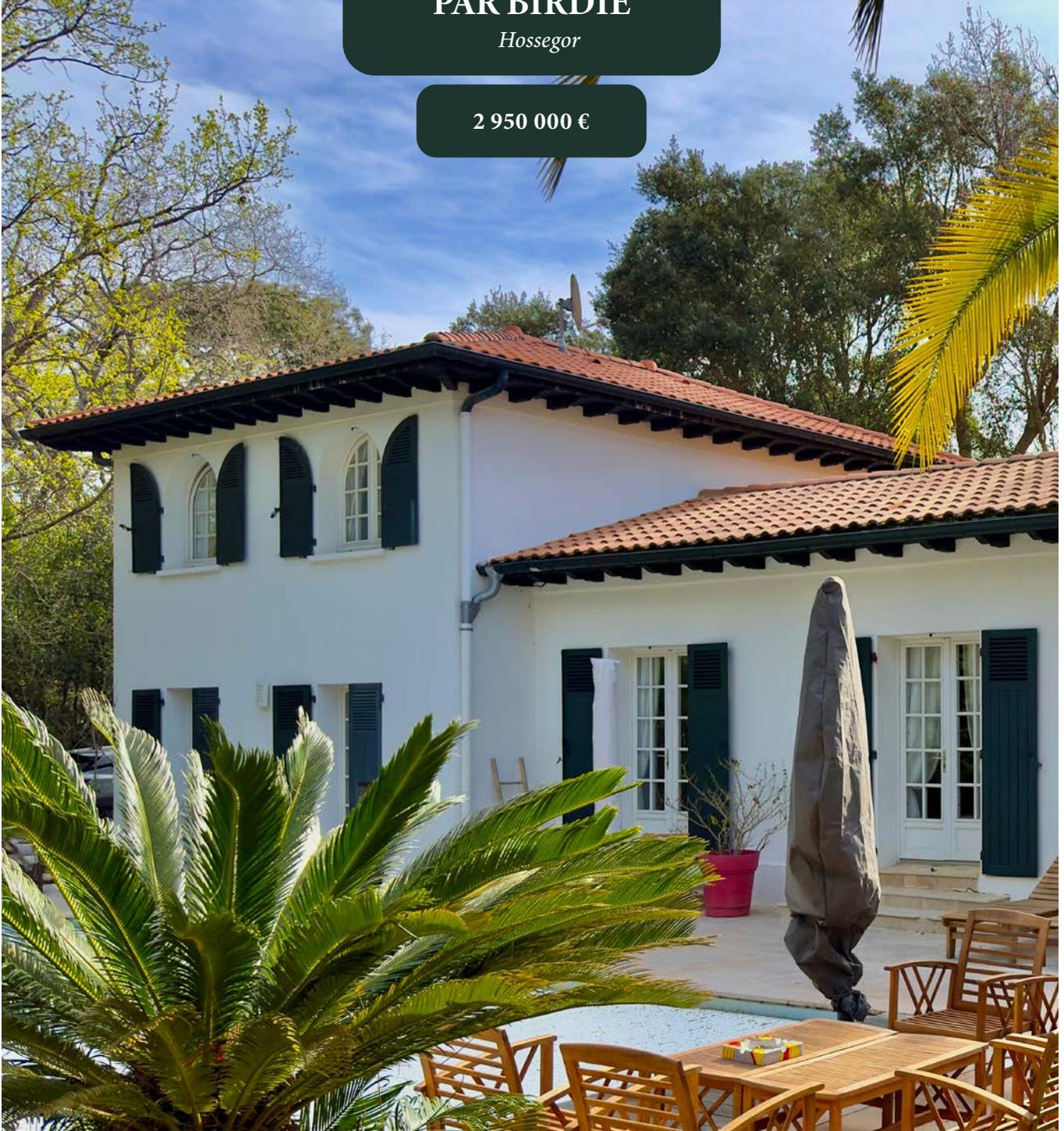
Conçue par les frères Gomez en 1929, cette propriété de 900m<sup>2</sup> habitables au total est un véritable havre de paix avec son jardin à la Française. Bordant l'Adour, elle se compose de sa maison principale de 600m<sup>2</sup>, sa maison d'amis de 200m<sup>2</sup> ainsi que d'un grand garage de 100m<sup>2</sup>. Un piscine chauffée de 15m de long ainsi qu'une verrière viennent compléter cette beauté architecturale. Birdie L'Agence s'est toujours positionnée dans l'immobilier de Luxe sur mesure, cette vente en est la parfaite illustration.



**VENDU  
PAR BIRDIE**

*Hossegor*

**2 950 000 €**



---

## *Villa Joyenval*

**HOSSEGOR, NICHÉE DANS UN QUARTIER TRÈS PRISÉ ET PERMETTANT UN MODE DE VIE TOUT À PIED : OCÉAN, LAC ET CENTRE-VILLE.**

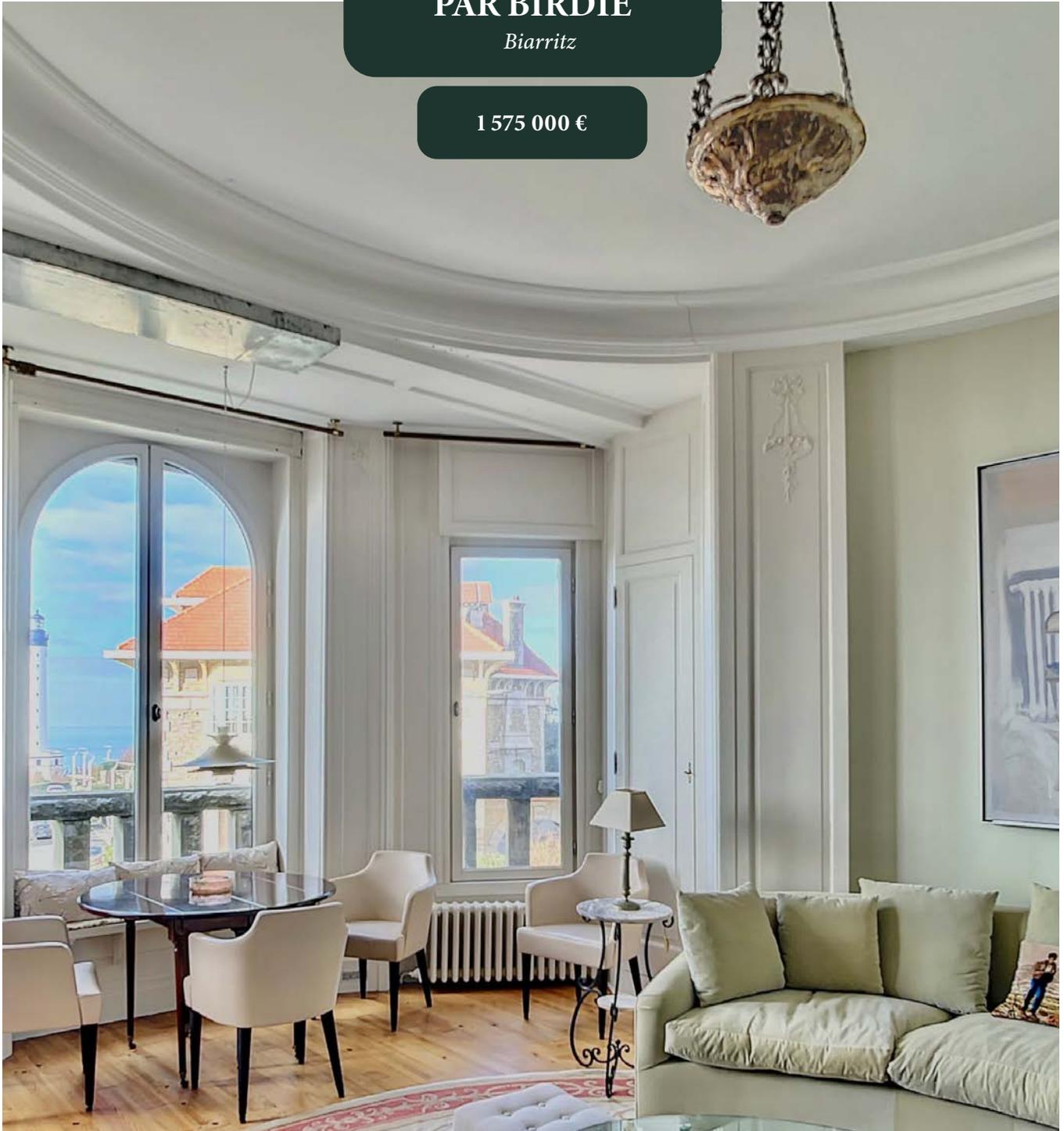
Une architecture des années 30 qui ravira tous les amateurs de charme et d'authenticité. Cette maison fut agrandie il y a une trentaine d'années avec une extension qui se marie parfaitement à l'architecture de la villa initiale. La villa développe une surface habitable de 252m<sup>2</sup> dans sa globalité, une pièce de vie en rotonde avec une très belle hauteur sous plafond, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, chambre principale avec salle de bain, 4 chambres pour 3 salles d'eau. À l'étage, un salon de plus de 40m<sup>2</sup> avec de belles poutres apparentes, une sixième chambre avec sa salle d'eau privative. Joli parc de près de 1500m<sup>2</sup> avec piscine au calme absolu, un ensemble d'une grande qualité avec un emplacement de premier ordre.



**VENDU  
PAR BIRDIE**

*Biarritz*

**1 575 000 €**



---

## *Appartement Pedreña*

**EDIFIÉ AU DÉBUT DU SIÈCLE DERNIER EN POSITION DOMINANTE SUR LE PLATEAU DU PHARE DE BIARRITZ, APPARTEMENT D'EXCEPTION AU SEIN DE LA MYTHIQUE VILLA VELLEDA DITE «LE MANOIR».**

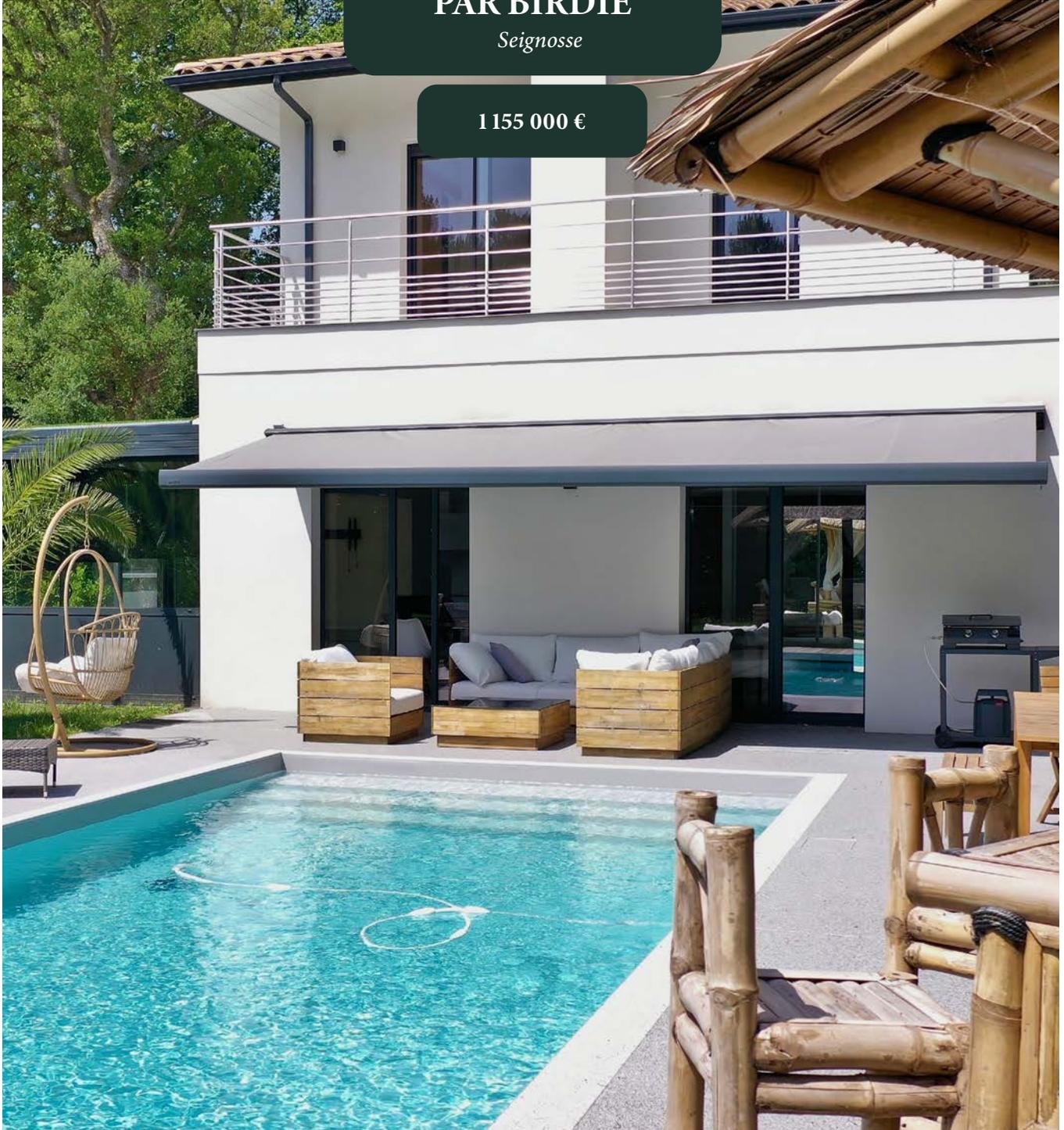
Cet appartement développe une superficie de 90m<sup>2</sup>, il se compose d'un séjour en rotonde offrant un accueil chaleureux et original avec une pleine vue océan et le phare en ligne de mire. Ce bien possède une cuisine aménagée et équipée. Une spacieuse et lumineuse chambre munie d'un bow-window avec vue sur l'océan et une salle d'eau. Une autre chambre avec une salle d'eau, qui possède une terrasse de 20m<sup>2</sup> dominant le Golf du Phare de Biarritz. Cet appartement possède également un garage et une cave. Il se situe à proximité de l'intimiste plage du Miramar et du Golf du Phare de Biarritz, proche des commerces du quartier de Saint Charles.



VENDU  
PAR BIRDIE

*Seignosse*

1 155 000 €



---

## *Villa Augusta*

**À 2KM DU BOURG DE SEIGNOSSE  
ET À 6KM DU GOLF ET DES PLAGES,  
MAGNIFIQUE VILLA D'ARCHITECTE DE 155M<sup>2</sup> BÉNÉFICIAINT  
DE TOUT LE CONFORT ACTUELLEMENT RECHERCHÉ**

Belle pièce de vie composée d'un salon/séjour et salle à manger, ainsi que d'une cuisine américaine toute équipée avec un îlot central. Une chambre de plain-pied avec salle de bain complète et une buanderie. À l'étage, un espace bureau et trois chambres bénéficiant chacune d'une salle d'eau privative et d'un grand balcon. Beau terrain plat et clôturé de 1087m<sup>2</sup> avec piscine chauffée côté Est, un gazebo balinais avec un espace piscine parfaitement aménagé qui invite à de belles soirées d'été. Un garage de 15m<sup>2</sup>, arrosage automatique, chauffage basse consommation air/eau + climatisation réversible et portail électrique.





# ÎLE MAURICE

*La suite logique pour Birdie*

*Birdie L'Agence est tombée folle amoureuse de cette île paradisiaque il y a maintenant 10 ans. L'île Maurice connue pour ses plages, sa nature verdoyante, son histoire, sa beauté architecturale et surtout reconnue pour être le paradis des Golfeurs avec pas moins de 15 parcours sur une île faisant à peine 61km de long.*

**N**otre agence ouvrira prochainement une antenne dans le Nord de l'île, à Grand Baie !

Nous avons eu l'opportunité de rencontrer la plupart des golfeurs français et nous nous sommes liés d'amitié avec beaucoup d'entre eux. Ces derniers profitent d'une fiscalité très avantageuse et l'immobilier y prend une place très importante.

Les Français aiment l'Île Maurice ; la liberté architecturale ainsi que la qualité de vie en font l'une de leurs destinations préférées. Sa qualité de vie rêvée, une température ne descendant jamais en dessous des 20 degrés, ainsi que la gentillesse des Mauriciens ont fait de cette île un lieu de bonheur pour les retraités. Nous avons réussi à développer un portefeuille de clients grâce à nos relations dans le golf, et le marché immobilier local étant en plein essor, nous souhaitons accompagner les Français désirant investir sur l'île. Grâce à notre parfaite connaissance fiscale, nous serons en mesure de vous accompagner tout au long de votre processus d'acquisition et de vous présenter ainsi les plus belles propriétés de l'île.

*Un tout nouveau défi que nous avons hâte de relever avec vous.*





# BIARRITZ CUP

**NOUS ÉTIIONS  
PRÉSENTS DURANT  
SEPT JOURS, AVEC  
UN STAND QUE NOUS  
AVONS AMÉNAGÉ À  
L'IMAGE BIRDIE.**

**N**otre stand nous a offert l'opportunité d'exposer nos biens à la vente ainsi que nos plus belles transactions sur un grand écran. En parallèle, cela nous a permis de présenter notre nouveau catalogue ainsi que tous les produits marketing Birdie, tels que casquettes, tees, tapis de putting, marque-balles, housses pour driver, bois et putters, crayons, serviettes, ainsi que nos sacs Titleist Birdie personnalisés.

Cette initiative nous a semblé naturelle, car elle combinait nos deux passions durant cette semaine. Elle nous a offert une visibilité remarquable pour continuer à nous développer sans cesse et surtout pour nous démarquer de nos confrères.



*LE RETOUR SUR INVESTISSEMENT EST EXTRÊMEMENT POSITIF, CAR NOUS AVONS NOUÉ DE NOMBREUX NOUVEAUX CONTACTS ET FAIT DE TRÈS BELLES RENCONTRES. NOUS AVONS ÉGALEMENT CONCLU UNE TRANSACTION SIGNIFICATIVE D'ENVIRON 3 MILLIONS D'EUROS, INITIÉE GRÂCE À UN CONTACT ÉTABLI LORS DE CET ÉVÉNEMENT.*

# BILAN DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE SUR LA CÔTE BASQUE & SUD-LANDES EN 2023/2024

---

*Chers Clients,*

*Après ces deux années post-COVID, nous observons depuis quelques mois un marché qui s'est fortement calmé, avec des acquéreurs reprenant petit à petit l'initiative sur des vendeurs qui étaient en position de force durant ces deux dernières années...*

---

**C**ette longue période de confinement a incité de nombreuses personnes à reconsidérer leur mode de vie. La généralisation du télétravail a également encouragé beaucoup d'urbains à chercher à améliorer leur quotidien, même s'ils doivent faire des trajets pendant la semaine. Il est facile d'oublier les différents confinements, mais ils ont vraiment marqué un avant et un après : beaucoup ont cherché à se faire plaisir et ont profité de taux historiquement bas pour investir. Tous ces facteurs ont eu un impact considérable sur la demande, ce qui a logiquement entraîné une hausse significative des prix.

Le marché a connu une augmentation d'environ 5 % chaque mois pendant près d'un an. Il m'est même arrivé d'avoir un vendeur mécontent lors de la signature de l'acte authentique car il regrettait d'avoir vendu son bien en mars plutôt qu'en juin. Pourtant, j'ai réussi à vendre sa propriété au prix demandé en moins

de 24 heures... C'est précisément ce qui est difficile lorsque tout se vend très rapidement et que la demande est forte : il est compliqué de raisonner les vendeurs qui espèrent toujours plus. Cela est tout à fait compréhensible, cependant, en tant qu'agents immobiliers, notre rôle est de nous assurer que les deux parties soient satisfaites de notre travail. Pendant cette période d'euphorie, il nous est même arrivé de ne pas accepter certains biens lorsque notre estimation divergeait parfois de près de 30 % de celle de certains confrères.

Dans cette période spéculative, les biens se vendaient si rapidement que n'importe quel agent immobilier pouvait vendre, parfois avec des clients proposant des surenchères par rapport au prix demandé. Je suis heureux que nous retrouvions une certaine stabilité sur le marché, car il y a eu trop de spéculation financière au détriment de la qualité de notre région.

## NOS VALEURS

---

Chez Birdie, l'immobilier sur mesure joue un rôle essentiel ; nous nous engageons sincèrement à être au service de nos clients. Forts de 18 ans d'expérience dans le domaine immobilier, nous avons non seulement fidélisé notre clientèle, mais avons également le privilège de la choisir. Pendant des années, j'ai exercé cette profession avec l'objectif d'atteindre toujours l'excellence, d'être celui qui réalise les meilleurs résultats. Trop souvent, les agences formatent leurs agents, au détriment de l'aspect humain et parfois même au détriment de nos clients...

Cette époque est bel et bien révolue. Nous avons créé Birdie pour exercer notre métier selon nos valeurs, nos idées et nos

qualités humaines, en offrant un service sur mesure. Notre approche novatrice de cette profession correspond parfaitement à ce que j'attends d'un agent immobilier : disponibilité, professionnalisme, réactivité et une parfaite connaissance du marché. Cette relation de confiance est essentielle pour assurer la réussite d'une vente.

C'est pourquoi nous ne travaillons quasiment qu'en exclusivité sur nos biens. Chaque propriété est unique et mérite d'être valorisée ; cela est impossible si elle est mise en concurrence dans plusieurs agences.

# LE RÔLE ESSENTIEL DES ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES

---

Le problème majeur qui se pose depuis plusieurs mois est le rôle crucial des banques, qui malheureusement ne jouent plus le jeu. D'une part, le taux d'endettement est désormais plafonné à 33 %, alors qu'il y a quelques mois à peine, il pouvait parfois dépasser les 50 %. En parallèle, les taux d'intérêt ont triplé voire quadruplé, et devraient atteindre jusqu'à 5 % d'ici fin 2024.

Les taux en eux-mêmes ne me dérangent pas nécessairement. Nos parents ont eu des taux dépassant les 20 % il y a 30 ans, mais cela ne les a pas empêchés de vivre correctement, surtout avec les plus-values réalisées grâce à l'évolution du marché immobilier.

Le véritable problème réside dans l'apport exigé par les banques. Il était possible d'emprunter jusqu'à 105 % sans apport il y a quelque temps, mais aujourd'hui, la plupart des banques demandent un apport de 30 %. Ainsi, pour un projet à 2 millions d'euros, les acquéreurs doivent déboursier 600 000 € d'apport, ce qui peut sembler excessif. En effet, une résidence secondaire est un achat de plaisir, non une nécessité. Pourtant, ces deux dernières années, 83 % de nos ventes concernent des achats secondaires, ce qui constitue notre principal défi actuel. En parallèle, les acheteurs disposant de 600 000 € en liquidités préfèrent souvent réaliser des investissements plus rentables plutôt que d'opter pour un achat de plaisir.

## LE FOSSÉ ENTRE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ET DE PRESTIGE SUR HOSSEGOR ET BIARRITZ EN 2024

---

Les biens situés dans la gamme intermédiaire, entre 600 000 € et 2 000 000 €, rencontrent des difficultés à trouver preneurs depuis quelques mois, étant particulièrement affectés par la situation actuelle.

Les hausses de prix ont été si remarquables en seulement trois ans qu'un bien qui se vendait à 1 million d'euros à Hossegor avant le confinement trouvait aisément preneur à 2 millions d'euros il y a peu de temps encore. Il est crucial de rétablir une cohérence dans les prix, car l'immobilier fluctue comme la bourse, connaissant des cycles bien définis. Notre région bénéficie d'une attractivité croissante depuis plusieurs années, sou-

vent aux dépens du Sud-Est. Les clients recherchent une meilleure qualité de vie et fuient en partie le Sud-Est et Paris en raison de l'augmentation de l'insécurité en ville.

Parallèlement, le marché du luxe n'a jamais été aussi florissant. Les biens d'exception et les emplacements de premier choix se vendent à des prix records. L'attrait de la côte a attiré une clientèle nouvelle, incluant trois des dix plus grandes fortunes françaises, actuellement à la recherche de propriétés dans la région. Cette typologie de clientèle a également fait grimper les prix des propriétés les plus prestigieuses.

---

*Il y a encore quelques années, les transactions dépassant les 3/4 millions se comptaient sur les doigts d'une main. Désormais, certaines propriétés se vendent plus de dix millions d'euros et trouvent preneurs.*

---

Pour vous donner une idée, nous venons de conclure la transaction d'appartement la plus importante jamais réalisée sur Biarritz. Il s'agit d'un appartement principal de 374m<sup>2</sup> avec vue sur l'océan, trois terrasses, un garage, et un appartement secondaire de 45m<sup>2</sup>, vendu pour plus de 6 millions d'euros. Nous avons eu l'exclusivité de cet appartement et attiré une clientèle sérieusement intéressée par ce type de bien et disposant aisément du budget nécessaire. Ces biens, qui avaient du mal à se vendre il y a encore quelques années, rencontrent aujourd'hui un marché du luxe particulièrement dynamique, dans lequel nous excellons.

*Notre clientèle fidèle depuis de nombreuses années témoigne de notre expertise approfondie de ce marché. À Hossegor également, qui depuis deux ans attire plus que jamais l'attention par rapport à Biarritz, un véritable engouement est palpable. Surnommée la «Californie Française» pour ses plages et son surf, Hossegor avait été négligée par certains clients de la Côte Basque par le passé. Cependant, les mentalités évoluent et nous avons même récemment vendu une maison à des clients qui ne juraient que par Biarritz peu de temps auparavant.*

Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs, notamment le développement d'enseignes et de bons restaurants dans la ville. Hossegor offre désormais de nombreuses options pour le shopping et les gastronomes, et ce développement ne fait que commencer.

Un autre aspect à considérer est la possibilité de réaliser son propre projet de vie sur de belles parcelles. Bien que cela soit devenu un véritable parcours du combattant avec les démarches administratives, la demande de permis, la hausse des prix des matériaux et la recherche d'entrepreneurs compétents disponibles, cela en vaut vraiment la peine. De nombreux clients recherchent des villas des années 50 avec au moins 1200/1500m<sup>2</sup> de terrain pour créer une maison répondant à tous leurs besoins. Ils sont prêts à investir jusqu'à 2/3 millions d'euros selon les emplacements les plus prisés avant reconstruction. Les belles parcelles deviennent de plus en plus rares et dès qu'une opportunité se présente, elles sont vendues très rapidement en raison d'une forte demande.

# LES PERSPECTIVES POUR 2024

---

*L'année 2023 a été un excellent cru avec des perspectives plus incertaines pour 2024 si les établissements bancaires ne jouent pas leur rôle. En revanche, le marché immobilier de luxe n'a jamais été aussi florissant et nous pensons sincèrement que cette tendance va perdurer. Nous sommes tous convaincus que notre région, grâce à sa qualité de vie exceptionnelle, continuera d'attirer de nouveaux résidents.*

---

Je tiens à vous remercier pour la confiance indéfectible que vous me témoignez depuis tant d'années. Mon succès est entièrement dû à votre fidélité. Je suis bien sûr à votre entière disposition pour concrétiser tous vos projets, même les plus ambitieux.



*Birdie*  
L'AGENCE

*Au golf, un «birdie» correspond à un trou joué un coup en dessous du par.  
Mais savez-vous d'où vient cette expression ?*

*Cette expression est née en 1899, au Atlantic City Country Club de Northfield dans le New Jersey. Un jour, trois golfeurs, George Crump, William Poultney Smith et son frère Ab Smith, étaient en train de faire une partie. Sur un par 4, Crump tape son second coup parfaitement, à seulement quelques mètres du drapeau, alors que son coup précédent avait malencontreusement heurté un oiseau en plein vol. A l'unisson, les frères Smith se sont alors exclamés que son coup était un «bird». Après un putt facile qui permit à Crump de jouer ce trou avec un coup en moins, les trois amis commencèrent à utiliser le mot «birdie».*

*Peu de temps après, tous les membres du club se sont mis à l'utiliser et la popularité du Atlantic City Country Club, qui accueillait chaque jour de nombreux golfeurs, aida l'expression à se répandre à travers le monde.*

*Vous aussi comme Crump, prenez un coup d'avance sur vos projets immobilier, faites confiance à Birdie.*



[contact@birdielagence.com](mailto:contact@birdielagence.com)  
[www.birdielagence.com](http://www.birdielagence.com)