



Birdie
L' A G E N C E

BILAN DU MARCHE IMMOBILIER DE PRESTIGE

PAYS BASQUE ET SUD DES LANDES 2020

Chers clients,

L'année 2020 touchant à son terme, il est temps de dresser un bilan du marché immobilier résidentiel haut de gamme, sur la Côte Basque et dans le Sud des Landes.

2020 restera, sans aucun doute, l'année de tous les records pour notre région.

Pour autant, sur un plan national, le nombre de transactions immobilières a chuté de 80% pendant le premier confinement, soit 150 000 ventes de moins qu'en 2019. De ce fait, le nombre de transactions en 2020 n'excèdera pas les 800 000, ce qui correspond à une baisse d'au moins 250 000 transactions par rapport à 2019.

Nous constatons l'arrivée d'une clientèle nouvelle et réellement motivée, avec des budgets jamais vus, ni pratiqués auparavant. Cette clientèle est déterminée à trouver un bien dans notre superbe région, ce qui a par conséquent, fortement dynamisé le marché et les prix pratiqués.

Les emplacements privilégiés à Saint-Jean-de-Luz, Biarritz, Anglet Chiberta ou Hossegor sont, de fait, de plus en plus rares et de plus en plus prisés, accentuant ainsi le phénomène de pénurie côté offre et, renforçant leur dimension de « micromarchés ».



Quelles sont les raisons du dynamisme du marché de prestige sur la Côte Basque et le Sud des Landes ?

L'une des régions les moins touchées par le coronavirus !

Nous étions très soucieux, comme beaucoup, de l'effet que pouvait engendrer le premier confinement sur le reste de notre année, et notamment sur le marché de l'immobilier de luxe. Or, durant cette période, nous avons constaté un afflux de demandes sérieuses avec une réelle envie de trouver une résidence (principale mais surtout secondaire) dans notre belle région.

Le fait que notre secteur soit l'un des moins touché a été, à mon sens, très bénéfique pour nous. Après le premier confinement, le désir était bel est bien présent du côté des acquéreurs, et nos biens se sont vendus les uns après les autres, dans des délais records.

Les taux d'intérêts historiquement bas ainsi que la crainte des différents placements boursiers et bancaires

Malgré les craintes de certains, les taux d'intérêts sont restés historiquement bas, argument non négligeable qui a évidemment contribué au dynamisme du marché.

Au vu des taux actuels, même les clients susceptibles d'acquérir un bien sans emprunt en profitent, ce qui leur permet de garder des fonds disponibles pour d'autres investissements.

Les mentalités ont également évolué après le premier confinement, et les clients ont souhaité retirer leurs capitaux des établissements financiers afin de l'investir - au plus vite- dans la valeur la plus sereine sur le long terme : la pierre.

Il est indéniable que ce facteur a constitué un élément déclencheur majeur du dynamisme de l'immobilier durant de ces derniers mois.



La Puissance médiatique !

En effet, les médias continuent à chanter les louanges du Sud-Ouest dans lequel ils reconnaissent beaucoup des valeurs et des qualités appréciées, et recherchées, par leurs audiences.

Chaque semaine paraissent articles et reportages sur l'Hôtel du Palais, la Grande Plage, le Port des pêcheurs, nos Golfs (magnifiques) les Plages Landaises, le Surf, les Halles, les traditions ancestrales, notre qualité de vie...

Le Point, le Figaro, Paris Match parlent de notre littoral en termes élogieux, et qui provoquent de ce fait la curiosité chez leurs lecteurs.

Notre culture et notre mode de vie

Notre culture et notre mode de vie attirent de plus en plus de curieux souhaitant acquérir, eux aussi, un bien sur la Côte. Nous pouvons même dire que notre littoral est actuellement un vrai phénomène de mode ! C'est l'endroit tendance, où il faut être, au détriment du Sud Est.

Nous attirons de ce fait, une clientèle nouvelle et réellement motivée à acquérir un bien de qualité.

Pour la première fois, l'Aquitaine a été la région la plus visitée en Juin !

L'insécurité

Avec les terribles événements qui se sont produits en France ces dernières années, de nombreux clients parisiens et du Sud Est souhaitent vendre leur résidence principale et désirent s'installer sur la Côte Basque, qu'ils estiment mieux protégée de l'insécurité.

Le Train à grande vitesse

Depuis les travaux réalisés sur la ligne à grande vitesse, le TGV vous permet de rejoindre Paris Montparnasse depuis Dax, en à peine plus de 3h. Une clientèle nouvelle et motivée a alors émergé. Durant des décennies, le parisien achetait sa résidence secondaire à moins de 2h30 de Paris (Deauville, Cabourg, Saint Malo...) afin d'y séjourner les week-ends et les vacances scolaires. Avec le TGV il peut, en à peine une demi-heure de plus, être dans le Sud Ouest de la France et ainsi, profiter du mode de vie très recherché de notre région.



Quelques chiffres clés de cette année 2020

Sur un plan personnel, l'année 2020 aura été mon année la plus prolifique en terme de chiffre d'affaires, avec onze transactions réalisées, pour un prix moyen de vente situé autour des 1 349 000 €.

Au sein de l'agence Prestant Immobilier, nous sommes en nette progression sur le nombre de transactions enregistrées mais également sur le montant moyen de ces dernières.

Evolution du nombre de ventes réalisées : + 27% entre l'année 2019 et 2020

Evolution du chiffre d'affaire : + 69.18%

Evolution du montant moyen d'une transaction : 6.28%

Sur un plan national, les marges de négociation sont historiquement basses, une moyenne de 3.8% sur notre secteur contre près de 8% sur un plan national.

Le prix de l'immobilier ancien sur un plan national a connu une hausse de 5.1% en 2020, dont une hausse de 3.1% en à peine 3 mois lors du troisième trimestre.

Quels sont les secteurs les plus recherchés par nos clients ?

- **Anglet Chiberta :**

Ce quartier est incontestablement le quartier le plus recherché par nos acquéreurs.

Quelles sont les raisons du succès du quartier de Chiberta ?

Ce phénomène s'explique, d'une part par la liberté architecturale sur le secteur et, d'autre part par le mode de vie exceptionnel permis par l'emplacement.

Depuis quelques années, une clientèle férue d'architecture actuelle et contemporaine est apparue. Un cadre de vie exceptionnel, dans un environnement naturel à la fois boisé et balnéaire permettant un mode de vie à la fois sportif, et presque urbain, car aux portes de Biarritz n'a pu que séduire les acquéreurs.



Entre plages et forêt, golfs et surf, tennis et équitation, le tout desservi par de nombreuses pistes cyclables, cela explique le succès de ce quartier qui est devenu, en moins de 10 ans, le phénomène de mode de la région. Les prix pratiqués y sont d'ailleurs plus élevés que ceux pratiqués à Biarritz.

Pour vous donner un exemple, nous venons de vendre en plein cœur de Chiberta, une villa contemporaine de 250m² -avec piscine- sur un terrain de 1000m² autour des 2.3 millions d'euros Ce type de bien est très recherché et se vend rapidement car il coche un grand nombre des critères actuels de nos acquéreurs : quartier prisé de Chiberta, grande pièce de vie, peu d'entretien de terrain, piscine chauffée, suite parentale séparée des autres chambres et calme absolu...

Comptez environ de 800 000 à 2 000 000 € pour l'achat d'un terrain selon son emplacement.

De plus en plus souvent, nos clients optent pour l'achat d'une villa des années 50/70 qu'ils détruisent ou rénovent entièrement. Il est encore possible de trouver, parfois, une villa entre 150 et 200 m² posée sur 800 à 1200m² de terrain entre 1.3 et 2.2 millions d'euros selon l'emplacement du bien.

Ces biens sont, cependant, excessivement recherchés et se vendent très rapidement.

Pour les biens possédant une vue mer et golf, denrée rare du marché, la demande est très forte mais l'offre quasi-inexistante. Comptez donc entre 2 à 6 millions d'euros pour ces biens exceptionnels.

Les vues Océan et Golf, sont -réellement- la denrée rare de Chiberta, d'une part du fait de cette qualité de vie et d'autre part du fait de sa rareté.

Je suis -quotidiennement- en recherche de ce type de bien, n'hésitez pas à me contacter si vous avez connaissance d'une éventuelle vente future de ce type, je me tiens à votre entière disposition pour une mise en vente sérieuse et rapide.

J'ai une parfaite connaissance de ce secteur que j'apprécie fortement.

Quel avenir pour le quartier de Chiberta ?

Les terrains constructibles se font de plus en plus rares. Ceux qui restent, ne possèdent généralement plus les emplacements qualitatifs recherchés par nos clients.



Les prix pratiqués ont atteint des sommets et, au vu de l'offre très pauvre actuellement, et de la très forte demande, les prix ne vont pas baisser et vont incontestablement se maintenir, voire encore augmenter.

La Mairie d'Anglet, soucieuse de l'environnement et des constructions faites sur sa commune a sévèrement diminué l'emprise au sol. Le calcul n'est plus le même et surtout, malgré l'arrivée du PLUi, une pleine terre minimale pouvant aller jusqu'à 60% selon la zone est à respecter sur chaque foncier, ce qui a pour but de diminuer considérablement les surfaces habitables, jugées trop importantes par la Mairie par rapport aux dimensions des terrains.

- **Biarritz et son centre-ville :**

Il est incontestablement l'un des secteurs les plus convoités par nos acheteurs. Une villa adaptée à un mode de vie tout à pied, avec un terrain permettant la mise en place d'une piscine, est particulièrement recherchée. En effet, ce type de bien est rare et trouve très rapidement preneur.

Comptez entre 1.2 et 4 millions d'euros selon l'emplacement, la grandeur de la villa et son état intérieur.

L'offre sur un appartement en étage élevé, avec ascenseur, terrasse et garage est quasi-inexistante. Beaucoup d'acquéreurs fortunés, à l'âge de la retraite, ont en tête ces critères de recherche très précis. Cependant, j'insiste sur le fait que, seuls les appartements réunissant ces trois critères, peuvent se valoriser aux prix les plus hauts dépassant même les 10.000 € / m² dès lors que s'ajoute une vue sur l'Océan.

Pour exemple, nous venons de vendre le plus beau penthouse biarrot réunissant tous les critères évoqués précédemment : un duplex de 191m² au dernier étage d'une résidence très prisée et sécurisée avec piscine, une terrasse principale de 241m², le bien recherché par excellence pour un prix de 1 570 000 €.

Nous notons, tout de même, une forte baisse des demandes sur les appartements en général. Cela s'explique par le fait que le confinement s'est révélé très compliqué pour les familles nombreuses qui se sont retrouvées enfermées dans des appartements ne possédant, parfois, ni terrasse ni balcon.



Ces mêmes clients se sont donc montrés particulièrement soucieux de posséder un extérieur, que ce soit dans l'hypothèse d'un nouveau confinement ou dans celle de l'achat d'une résidence secondaire future... En conséquence les recherches de maisons de ville biarrottes ont explosé et les prix ont suivi...

- **Bidart et Guéthary :**

Le charmant village de Bidart continue à séduire, limitrophe avec Biarritz, il possède une place pleine de charme avec un marché très réputé. Tous les commerces, le charme de ce village atypique, la proximité immédiate de plusieurs plages, ne sont pas non plus pour déplaire.

Le quartier du plateau reste le quartier le plus apprécié de mes acquéreurs, du fait de sa qualité de vie : des vues océan et montagnes, un accès direct à la plage d'Erretegia ainsi qu'un mode de vie tout à pied, avec tous les commerces à proximité immédiate. Ce quartier est surtout à l'image de ce fameux village gaulois qui résiste encore et toujours à l'envahisseur.

En effet, il s'agit du seul quartier ne rentrant pas dans cette fameuse zone ZPPAUP, très contraignante, et en vigueur sur les autres villas bordant le littoral. De ce fait, les facilités de destruction, voire d'agrandissements, sont beaucoup plus aisées pour les maisons en première ligne. De nombreux clients apprécient ce quartier, depuis de nombreuses années, et se retrouvent désormais avec des maisons ayant de très grandes valeurs immobilières.

Pour information, nous venons de vendre dans ce quartier du plateau, une maison de 212m² à fort potentiel, un terrain de 1300m² laissant envisager un très joli projet d'une maison, vue océan, correspondant aux attentes actuelles. Vendue autour des 1.400.000 €

Dans le village de Guéthary, notre agence vient de trouver acquéreurs pour l'une des plus belles propriétés du village. Une très belle propriété familiale de 400m² en première ligne, et en position dominante, sur un parc de 3466m² vendue 6.5 millions d'euros.

Cette commune surnommée « le petit Saint-Tropez » de la Côte Basque reste une valeur sûre et la clientèle est plus que présente pour ce type de propriété.



- **Hossegor entre Lac et Mer et sa folle année 2020**

Ce quartier privilégié permet, pour certaines de ces propriétés, un mode de vie tout à pied, lac, plages et centre.

Ce type de biens reste la catégorie la plus recherchée, ce marché est saturé par une forte demande mais une pénurie d'offre.

Les biens se vendent, désormais, très souvent en OFF MARKET au vu de la demande actuelle, il m'arrive, parfois même, d'être totalement dépassé par les prix de vente pratiqués. Ainsi par exemple, en cette année 2020, une propriété présentée en janvier autour des 1.500.000€, puis retirée de la vente très rapidement, s'est vendue finalement en septembre autour des 2 millions d'euros... Ce marché est fou mais il s'agit bien de ce système de l'offre et la demande. La demande est si forte, et l'offre si faible, que les prix se sont totalement envolés. Nous atteignons des niveaux de prix similaires à ceux pratiqués dans les communes recherchées du Sud Est.

- **Hossegor centre et Golf :**

Ce secteur est évidemment très convoité par une clientèle souhaitant rester en ville et les villas parfaitement placées trouvent très rapidement acquéreurs.

Les secteurs les plus touchés :

Chaque année, je vous parle de ces secteurs passés au second plan depuis des années : Bassussarry, Arcangues, Arbonne, Seignosse Bourg, Saubion, Angresse mais les prix ont tellement progressé dans les villes phares comme Biarritz, et Hossegor que, même les zones un peu moins recherchées auparavant, ont connu des hausses extrêmement significatives.

Il y a également une autre explication qui me semble essentielle dans cette explosion des ventes dans ces secteurs moins prisés, mais cela n'est que le fruit d'une réflexion personnelle et de l'analyse d'un certain nombre d'acquisitions dans mon entourage : de nombreux chefs d'entreprises -de classe moyenne- ont eu peur de l'avenir et ont décidé de devenir propriétaire en 2020 par crainte que cela ne soit plus possible en 2021, au vu des difficultés rencontrées au sein des entreprises mais également de l'incertitude économique actuelle.



Ils ont notamment profité de très belles plus-values sur leur résidence principale et ont été acceptés de s'éloigner un peu des centres villes afin de pouvoir d'acquérir des propriétés disposant de surfaces plus importantes et de prestations plus luxueuses au détriment de l'emplacement, ce qui constitue une première depuis des décennies.

La tendance des vendeurs :

La réussite d'une vente passe par son prix et surtout son juste prix, certains vendeurs ne sont pas prêts à nous écouter, cependant il n'y a pas de secret, un bien à son juste prix se vend !

Mais, nous devons reconnaître que nous sommes parfois dépassés par cette tendance du marché actuel. Des biens estimés il y a quelques mois, ne seraient plus estimés le même prix aujourd'hui, au vu des nombreuses transactions réalisées chaque semaine.

Nous nous devons d'avoir une connaissance parfaite de notre marché, c'est le cœur de notre métier, mais certains prix nous étonnent parfois.

En tant qu'acquéreur, il est très important de penser à une éventuelle revente. Nous ne savons jamais de quoi demain sera fait et, il nous est impossible de promettre à nos acquéreurs actuels, quels seront les prix pratiqués d'ici quelques années.

Nous avons tout de même la chance unique d'avoir une exceptionnelle qualité de vie, et nous pensons réellement que notre région va continuer à se développer de façon très importante. De plus, nous ne pouvons que constater une hausse générale des prix de 15% par rapport à 2018 !

La typologie des acheteurs :

Les Français restent notre clientèle principale. Nos statistiques démontrent néanmoins une demande majoritaire pour la résidence secondaire, qui deviendra souvent une résidence principale au moment de la retraite.



Les taux particulièrement bas, motivent certains clients en attente depuis quelques années et leur permettent ainsi d'acquérir leur résidence secondaire.

Nous notons également une clientèle française nouvelle et réellement motivée, la ligne à grande vitesse y est pour beaucoup.

Les expatriés restent une clientèle importante. Ils sont exigeants, ont souvent eu des attaches antérieures, soit au Pays Basque, soit dans les Landes, motivant leurs projets et souhaitent investir dans la valeur la plus sûre, la pierre.

D'une part, il s'agit d'un investissement sûr et maîtrisé et d'autre part, les prix sont bien plus faibles que ceux pratiqués dans le Sud Est.

Ils recherchent, en général, une villa (parfois un appartement) en plein centre. Ils apprécient les belles villas basques rénovées, les anciens hôtels particuliers offrant des vues et surtout des emplacements privilégiés.

Les Russes sont toujours présents, et leur recherche est simple, un bien d'exception à proximité de l'église orthodoxe avec une belle vue mer et des prestations de qualité.

Il s'agit d'une clientèle très exigeante, qui achète cependant rapidement quand le bien correspond à leurs attentes.

Les perspectives pour fin 2020 début 2021 :

Dans ce contexte inédit, notre profession de conseiller prend tous son sens. Notre métier ne s'arrête pas à l'achat/vente, nous nous devons de vous conseiller au mieux mais également de vous accompagner tout au long de votre projet mais également et ,principalement, après.

Je fais preuve d'une grande réactivité afin de me rendre sans cesse disponible mais également afin de vous conseiller au mieux.

Le marché immobilier de luxe me passionne et j'ai une connaissance parfaite de ce marché, je pense sincèrement que cela est un atout non négligeable afin de vous suivre au quotidien.

Je souhaitais également vous remercier pour cet événement golfique réalisé le dimanche 6 septembre sur le sublime Golf de Seignosse, nous étions 115 participants, dont 80 clients, qui ont fait le déplacement.



Le beau temps était au rendez-vous. Un grand merci au Domaine de Fontenilles qui a été notre ambassadeur lors de cette journée mémorable.

Cet événement me tenait à cœur afin de vous remercier de votre fidélité mais également pour marquer un grand coup, suite à la vente de l'Hôtel du Golf de Seignosse.

Le Domaine de Fontenilles m'a fait confiance, il y a quelques temps pour l'achat du plus bel établissement hôtelier d'Hossegor « Les Hortensias du Lac ». Ils ont su donner un second souffle à ce lieu magique resté hors du temps. Grâce à eux, l'Hôtel du Golf de Seignosse va également avoir le droit à une seconde vie, et je les en remercie sincèrement, car cet endroit méritait une rénovation de grande qualité et un projet des plus prometteurs de la Côte

L'exclusivité reste ma priorité !

Un prix de vente cohérent dès le départ, un dialogue de confiance entre le vendeur et son unique interlocuteur, une commercialisation de qualité du bien, ces trois facteurs nous donnent 100% de chance de réaliser la vente.

L'exclusivité est l'unique moyen de mettre en concurrence les acquéreurs !

Les statistiques sur mes biens exclusifs parlent d'elles-mêmes, j'ai vendu 93% des mandats exclusifs confiés cette année.

Je suis à la recherche de biens qualitatifs sur Hossegor, Biarritz à proximité du centre-ville, Anglet Chiberta, mais aussi les quartiers des Cinq Cantons, la Chambre d'amour ainsi que des villas situées en première ligne entre Anglet et Saint-Jean-de-Luz pour des acquéreurs sérieux en recherches très actives. Ma réussite est largement due à la confiance que vous nous témoignez depuis 2007. Je souhaitais vous en remercier car vous me permettez d'exercer ma passion depuis 14 ans maintenant , et l'année 2021 s'annonce passionnante...

I love my job !

Julian GIRARD

06 80 54 32 73

julian@birdielagence.com

www.birdielagence.com

