



Dossier Le luxe en bord de mer

*Côte Aquitaine*



# Sud-Ouest, cap sur le littoral

En plein cœur de Biarritz, un appartement bourgeois de 113 m<sup>2</sup> avec balcon, dominant l'océan, les montagnes et la côte espagnole (Barnes Biarritz, vendu autour de 1,5 million d'euros).

De la Charente-Maritime au Pays basque, l'ensemble du littoral atlantique attire. Ces territoires séduisent avant tout pour leur qualité de vie. L'achat d'une résidence secondaire se réfléchit autrement aujourd'hui, elle est davantage considérée comme une « deuxième maison ». PAR BAPTISTE BLANCHET





PRESSE



Le sublime décor de carte postale du port de Saint-Jean-de-Luz, où l'engouement ne faiblit pas pour ce secteur très recherché.

**S**i la côte vendéenne a depuis longtemps ses adeptes avec des stations balnéaires calmes en hiver mais si vivantes l'été (les Sables-d'Olonne, Saint-Gilles-Croix-de-Vie, Saint-Jean-de-Monts), à l'exception de La Baule, plus proche de Nantes, active toute l'année, la Charente-Maritime séduit plus que jamais. Son accessibilité via le TGV (à peine plus de deux heures trente de Paris) constituant un atout de choix. « Le marché du haut de gamme est toujours aussi actif, nous proposons des biens à rénover avec du potentiel ou prêts à vivre. Nous avons beaucoup de clients à la recherche d'une vue mer ou d'un accès à la plage, qui sont dans l'attente car ces propriétés restent rares sur le marché, estime Marlène Chabirand, directrice d'Espaces Atypiques Charente-Maritime. Nos acquéreurs sont des chefs d'entreprise, professions libérales ou cadres locaux, parisiens ou expatriés. Et dans le sud du département plus que dans le nord, il y a également des acheteurs étrangers: Suisses, Belges, Hollandais, Anglais ». Malgré ce dynamisme, on relève des situations contrastées. « Dans le nord Charente, les biens avec vue sur mer sont peu nombreux, donc très chers et recherchés, alors que dans le Sud, il reste encore quelques opportunités sur l'île d'Opérons ou sur les bords de l'estuaire avec de belles vues sur l'océan. Cela s'explique par l'absence de TGV pour rallier le sud, qui maintient les prix à un niveau raisonnable sur Royan ou l'île d'Oléron. On va par exemple pouvoir y trouver une maison avec vue

sur l'Atlantique ou accès plage, à rénover, à moins d'un million d'euros. Alors qu'à La Rochelle, desservie par le TGV, ou l'Île de Ré, on ne trouve plus d'opportunité à moins de 1,5 million pour des biens sans travaux sur un secteur haut de gamme. En précisant que dans cette région très plate les vues mer sont d'autant plus prisées qu'elles sont rares, contrairement à la Bretagne. Globalement, la proximité des plages est recherchée pour les résidences secondaires. Depuis deux ans, on note un profond changement dans les habitudes de vie des familles qui veulent se mettre au vert, recherchent une proximité avec la nature. Beaucoup alternent quatre ou cinq jours sur place puis un ou deux à Paris, notamment grâce au TGV. Cette résidence secondaire se transforme souvent en semi-principale, voire principale, pour ceux qui peuvent télétravailler », poursuit Marlène Chabirand. Sur l'île d'Oléron, son agence commercialise une villa des années trente en première ligne sur la plage (190 m<sup>2</sup> avec 5 chambres pour 2,65 millions d'euros). Tandis qu'à Royan, une villa en deuxième ligne, à proximité de la plage du Chay (350 m<sup>2</sup>, 2,69 millions d'euros), sur une parcelle de plus de 1000 m<sup>2</sup>, profite d'une position dominante, offrant une vue sur le jardin ou la piscine, et sur la mer depuis l'étage. Enfin, à quarante minutes de Royan, une villa contemporaine de forme cubique (179 m<sup>2</sup> sur 1840 m<sup>2</sup> de terrain), avec vue sur l'estuaire et les vignes, s'est vendue à moins de 700 000 euros. ○○○

Depuis deux ans, les habitudes de vie ont changé

**Dossier Le luxe en bord de mer**

*Côte Aquitaine*

ooo **IL FAUT SE DÉCIDER VITE**

« Les villas ou appartements en bord de mer sont très convoités. Cette forte demande fait monter les prix. Une clientèle, principalement composée de Parisiens et de Bordelais, qui souhaite une villa contemporaine ou balnéaire d'époque, dans le secteur de Pontaillac, Saint-Palais-sur-Mer et Vaux-sur-Mer, observe Francis Clein, manager de l'agence de Royan - Ile d'Oléron Sotheby's International Realty. Beaucoup de clients effectuent ces recherches à distance dans le but d'acquérir une résidence secondaire, l'usage principal que nous constatons, même si certains louent leur pied-à-terre sur Airbnb afin de le rentabiliser et que nous vendons aussi quelques résidences principales. Nous sommes sur un marché de vendeurs, malgré quelques affaires à rénover : il faut se décider vite comme le montrent nos deux ventes récentes sur l'île d'Oléron, réalisées en une seule visite ». À Vaux-sur-Mer, l'agence propose une somptueuse villa au bord de la mer avec vue imprenable sur l'océan (10 pièces, 523 m<sup>2</sup> sur 2 687 m<sup>2</sup> de terrain, à 4,5 millions d'euros). Dotée d'une piscine chauffée à débordement, cette propriété se compose d'un immense séjour avec un patio surplombant les 3 niveaux, de 7 suites parentales dont 2 avec vue mer. Ou encore en bord de mer, à Saint-Palais-sur-Mer, près de la plage du Concié, une villa familiale entièrement rénovée avec goût, conçue pour recevoir tout en conservant son intimité (180 m<sup>2</sup>, 5 chambres dont une suite parentale, piscine, 1,45 million d'euros). « Malgré la conjoncture (post-Covid, inflation) le marché rochelais s'avère porteur : les acquéreurs sont en quête de belles propriétés avec une vue sur mer (maison de ville avec extérieur, appartements de standing en hypercentre, villa avec piscine en bord de mer), pour des prix entre 1,6 et 2 millions d'euros. Les biens les plus demandés restent la villa contemporaine avec une chambre en rez-de-chaus-



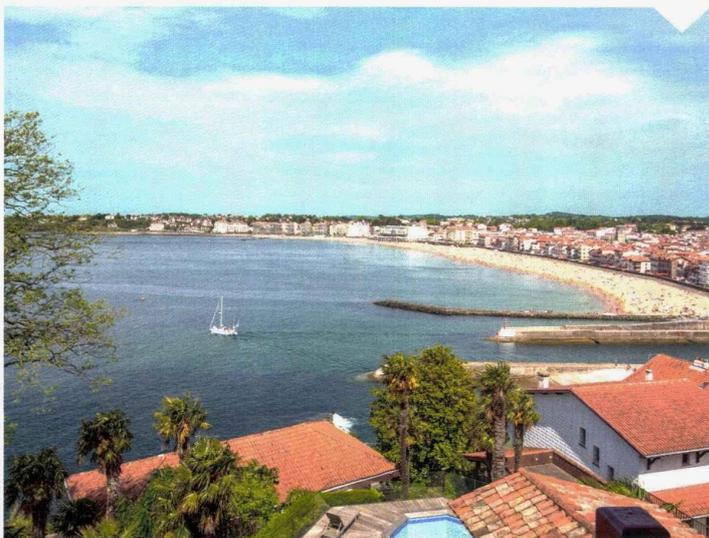
La Rochelle Île de Ré Sotheby's Realty présente cet hôtel particulier dans le centre-ville de La Rochelle, près de la plage et du vieux port (296 m<sup>2</sup> avec jardin de 672 m<sup>2</sup> pour 2,15 millions d'euros)

À Ciboure, splendide vue mer pour cet appartement de 93 m<sup>2</sup> avec balcon situé au deuxième étage d'une très belle maison de 1871 (Barnes Biarritz, vendu autour de 900 000 euros)

sée, du terrain, du charme, ou une longère, indique-t-on chez La Rochelle Sotheby's International Realty. Des secteurs comme le centre-ville, la Genette, Angoulins et la première couronne ont la cote. Il reste très peu d'opportunités de biens avec travaux, car ils deviennent aussi chers que des biens sans. Il faut prendre en compte l'inflation, le coût des matériaux. En revanche, plus on s'éloigne de la ville et la mer plus les biens sont accessibles, avec en plus du terrain ». Une propriété dans le secteur de Nioul-sur-Mer (1,56 million d'euros) ou une autre à Andilly, avec activité de chambres d'hôtes (834 750 euros). À chaque fois en une seule visite. Un superbe hôtel particulier (296 m<sup>2</sup> plus 672 m<sup>2</sup> de jardin) situé dans le centre-ville de La Rochelle, à proximité de la plage, du vieux port et des rues commerçantes est présenté par l'agence à 2,15 millions d'euros. Tandis qu'une villa contemporaine (440 m<sup>2</sup>, 5 chambres, salle de cinéma, piscine), construite de plain-pied, au cœur d'une commune en bord de mer, proche de la station balnéaire de Châtaillonn-Plage, disposant de tous les commerces de proximité, s'affiche à 2,88 millions d'euros.

**UNE MAISON FAMILIALE ENTRE 150 ET 200 M<sup>2</sup> SUR L'ÎLE DE RÉ**

Paradis des cyclistes et des amoureux de la nature, l'île de Ré constitue depuis longtemps une valeur sûre, fréquentée par des chefs d'entreprises, des hommes politiques, des artistes ou des sportifs. En été, on profite de la plage, au printemps, on aime se balader des heures à vélo, en octobre, on photographie les magnifiques couchers de soleil, tandis qu'en hiver, on marche le long du bord de mer. Proche de La Rochelle, « Ré », qui s'étend seulement sur 85 km<sup>2</sup>, est accessible depuis les années 80 via un pont de 2900 mètres de long. « La recherche principale se concentre sur une maison familiale alliant confort et tradition, entre 150 et 200 m<sup>2</sup>, avec une grande pièce de vie, une cuisine aménagée et équipée ouverte, 4 chambres dont au moins une suite parentale, de nombreux sanitaires, sur 500 m<sup>2</sup> de terrain minimum avec préau, terrasses et piscine chauffée. Une annexe



habitable avec chambre supplémentaire constitue un atout supplémentaire, ainsi qu'un garage et du stationnement, détaille Jérémy Capoulun, manager de l'agence La Rochelle - Île de Ré Sotheby's International Realty, située à Saint-Martin-de-Ré. Il s'agit globalement d'un marché très tendu avec beaucoup de demandes et très peu d'offres, au sein duquel les recherches concernent des zones non soumises aux risques de submersion marine et équipées de la fibre optique. Le prix du m<sup>2</sup> varie entre 6000 et plus de 10000 euros sur des biens de prestige et secteurs très prisés, même si l'ensemble de l'île fait l'objet d'intérêt. Les vues sur mer demeurent rares donc la clientèle souhaite avant tout accéder à la plage à pieds ». Selon l'agence, les acquéreurs viennent essentiellement de région parisienne, avec également de nombreux Belges. Âgés de 40 à 60 ans environ, ils sont chefs d'entreprises, travaillent dans la finance, exercent des professions libérales, sont cadres voire jeunes retraités. Mais il n'est pas évident pour ces familles aisées de réaliser une bonne affaire tant la concurrence s'avère féroce : « Cela

La bonne affaire reste très rare et les prix élevés.

reste très rare au vu de la tension du marché avec des prix très élevés. L'option "bien avec travaux" ou "achat de terrain constructible" reste les meilleures, mais victimes de leurs succès, tranche Jérémy Capoulun. Les biens

achetés sont utilisés en résidence secondaire avec une tendance vers le semi-principal suite au Covid. La location saisonnière est très pratiquée ». Récemment, une maison à La Flotte-en-Ré est partie à plus de 10000 euros du m<sup>2</sup> : cette demeure d'environ 123 m<sup>2</sup> profite d'une vue unique sur l'océan et le pont de l'île de Ré. Le rez-de-chaussée se compose d'une entrée, d'une cuisine équipée, d'un séjour, d'une suite parentale avec salle d'eau, d'un cabinet de toilette et d'une buanderie. À l'étage, un palier dessert une chambre spacieuse ainsi qu'une salle d'eau. Son propriétaire profite d'un agréable jardin arboré avec accès privatif à la mer. Deux patios, un garage et une place de stationnement privative complètent cet ensemble. Toujours à La Flotte-en-Ré, une maison de maître de 1821, d'environ 270 m<sup>2</sup> habitables, est proposée à 2,13 millions d'euros. Enfin au Bois-Plage-en-Ré, une charmante demeure familiale rétaise de 190 m<sup>2</sup>, idéalement située dans un secteur calme du village, fait l'objet d'une promesse de vente à hauteur de 1,73 million d'euros.

#### UNE VILLA RÉCENTE OU UNE MAISON ANCIENNE DE VILLAGE

« Sur notre territoire, les villas en front de mer sont rares. La proximité du littoral est un atout à

À Angoulins, cette villa contemporaine, construite de plain-pied, de plus de 400 m<sup>2</sup> offre une perspective imprenable sur la piscine (2,88 millions d'euros, La Rochelle Île de Ré Sotheby's International Realty).

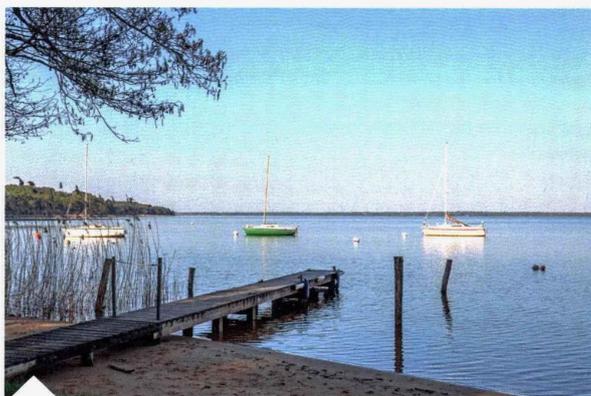


**Dossier Le luxe en bord de mer**

*Côte Aquitaine*



À Royan, Espaces Atypiques La Rochelle propose cette villa inspirée de l'architecture californienne sur la plage du Chay (350 m<sup>2</sup>, 6 chambres, 2,7 millions d'euros).



L'agence Sotheby's International Realty Pyla-sur-Mer a vendu des cabanes au bord de l'eau avec ponton privatif à 2,2 millions d'euros environ.

« partir du moment où elle n'éloigne pas trop du centre village, nuance-t-on chez Barnes Île de Ré. Nous trouvons des maisons entre village et plage, particulièrement au Bois-Plage, à la Couarde ou aux Portes-en-Ré. Elles ont généralement été construites à partir des années 1980 et ont une superficie entre 400 et 3 000 m<sup>2</sup>. Il existe aussi quelques maisons anciennes sur les ports de Saint-Martin, La Flotte et Ars. La tendance est bonne même si nous constatons un ralentissement de la demande depuis fin 2021. Une demande majoritairement tournée vers des maisons pouvant accueillir des familles avec 4, 5 chambres, piscine et jardin, dans des budgets qui s'établissent entre 950 000 et 2 millions d'euros. Toute l'Île de Ré est prisée même si 4 villages sont plus attractifs (La Flotte, Saint-Martin, Le Bois Plage et Les Portes). Nous distinguons deux lignes de recherches : les villas récentes et les maisons anciennes de village. Dans ces deux catégories, les prix fluctuent fortement selon la surface habitable, le terrain et la situation ». Quasi-

ment aucun propriétaire ne s'établit définitivement sur place, mais les clients utilisent de plus en plus leur résidence secondaire tout au long de l'année. « La rentabilité locative représente un moyen d'atténuer les frais. Sur l'Île de Ré, la haute saison est très courte, ce qui rend l'investissement moins rentable que dans d'autres régions. Pour l'achat, la bonne affaire est déjà celle acquise au prix du marché. Ce dernier évolue tellement rapidement que la plus-value sera au rendez-vous à partir du moment où le vendeur aura écouté nos conseils. Les maisons à rénover restent intéressantes mais le coût comme la gestion des travaux rendent les choses de plus en plus compliquées », indique-t-on chez Barnes Île de Ré qui vient de vendre deux maisons intra-muros. L'une à Saint-Martin-de-Ré (190 m<sup>2</sup> habitables sur 1200 m<sup>2</sup> de terrain, avec 2 chambres, une pièce de vie lumineuses et un fort potentiel d'extension, à distance du port à pieds pour 2,1 millions d'euros), l'autre aux Portes (une construction récente avec jardin proche du marché, de 180 m<sup>2</sup> habitables sur une parcelle de 600 m<sup>2</sup>, comprenant 5 chambres, préau et dépendance pour 1,88 million d'euros).

**UNE VILLA À 5,5 MILLIONS SUR LA PRESQU'ÎLE DU CAP FERRET**

En descendant la côte Atlantique, la région des Landes séduit par son architecture, ses pins caractéristiques et ses immenses plages où le surf est devenu une religion. « Nous vendons des biens rares : des villas au bord de l'eau, des maisons avec vue mer, des cabanes de rêve, des appartements avec terrasse, indique Jean-Alain Nebout, responsable de Cap Ferret - Pyla Sotheby's International Realty. "Pieds dans l'eau", puis "vue mer", "seconde ligne" : la valeur d'un bien dépend grandement de sa distance par rapport à la plage et d'une vue mer ou pinède. Le marché se porte extrêmement bien, avec une demande supérieure à l'offre. Les villas de 4 à 5

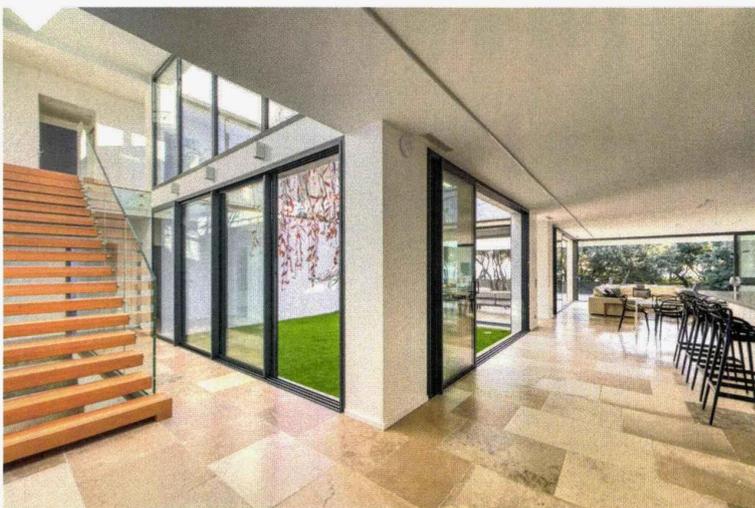
PRESSE

chambres pour y accueillir famille et amis, avec la mer à proximité, la plage accessible à pieds, sont recherchées en priorité. La proximité des services (commerces, médecins, etc.), la connectivité des biens, la possibilité d'y télétravailler constituent des éléments systématiquement considérés. Les acquéreurs sont des « urbains » (Paris, Bordeaux, et grandes villes européennes). Toute la Presqu'île du Cap Ferret, Arcachon et le Pyla-sur-Mer figurent parmi les secteurs les plus convoités. Les biens situés sur nos lacs (Lacanau ou Biscarrosse) émergent également ». Une villa au bord de l'eau d'environ 225 m<sup>2</sup>, sur la Presqu'île du Cap Ferret, s'est vendue au-delà de 5,5 millions. Tandis que des cabanes en bord de lac avec ponton privatif ont trouvé preneur à 2,2 millions d'euros. « En ce moment, les résidences secondaires peuvent devenir principales. Nos acquéreurs peuvent décider d'acheter un bien plus petit à Paris et venir s'installer dès qu'ils le peuvent. Grâce au télétravail, cela peut être tout à fait récurrent, sur la côte. Les prix d'entrée étant élevés sur le Bassin, la rentabilité n'est pas l'objectif premier de nos acquéreurs. Bien entendu, la location peut y être parfaitement envisagée et devenir une source de revenus non négligeable, analyse-t-on chez Cap Ferret - Pyla Sotheby's International Realty. Plus largement, sur un marché très dynamique, il reste toujours de bonnes affaires à faire. Il faut accepter, et pouvoir se le permettre, d'y entrer à des prix très élevés. Les biens avec travaux ou divisibles peuvent être de bons investissements ».

#### UNE VILLA ART DÉCO FACE À LA MER À ANGLET

Parmi ces territoires à l'identité marquée, le Pays basque attire par sa proximité avec l'Espagne. La beauté de ses plages, l'authenticité de ses paysages, de sa culture, de son architecture comme de sa gastronomie constituent autant d'atouts. Pour louer le temps des vacances ou y acquérir une résidence secondaire. Là encore, la proximité de la mer fait grimper les prix. « Nous vendons

À Vaux-sur-Mer, cette villa contemporaine de 523 m<sup>2</sup> située en bord de mer avec vue imprenable sur l'océan, s'organise autour de son patio (Royan île d'Oleron Sotheby's International Realty, 4,5 millions d'euros).



#### À Biarritz, 50 % des résidences sont secondaires

des appartements en cœur de ville, avec la plage accessible à pieds, ou en premier rang, profitant d'une vue sur la mer dans des demeures de caractère ou plus contemporaines avec terrasse. Nous avons, par exemple, un magnifique duplex de 197 m<sup>2</sup> avec balcons, en dernier étage, face à la baie de Saint-Jean-de-Luz (5 chambres, 2 parkings, 2,86 millions d'euros) et, à Biarritz, un très bel appartement de 94 m<sup>2</sup> avec vaste terrasse face à la plage dans le quartier prisé du Miramar (2,23 millions d'euros), explique-t-on chez Barnes Biarritz. Les maisons en bord de mer sont extrêmement rares, nous en proposons une dans un esprit Art Déco face à la mer à Anglet Chiberta (200 m<sup>2</sup> sur un terrain de plus de 1650 m<sup>2</sup> avec piscine chauffée et pool-house, à 5,83 millions euros), mais c'est rarissime, et enfin une maison de ville à Biarritz disposant d'une vue sur mer à rénover entièrement (320 m<sup>2</sup> pour 2,75 millions d'euros). À Biarritz comme à Saint-Jean-de-Luz, les biens rénovés bénéficiant d'un bon emplacement sont très demandés, leur prix atteint les 10 000 euros du mètre carré, quant à la vue mer, elle peut facilement dépasser les 15 000 euros. Les plus demandés sont les maisons avec jardin et piscine à proximité des centres-villes et les appartements rénovés avec terrasses, toujours en centre-ville pour un mode de vie "tout à pieds", à proximité des commerces et des plages. Les acquéreurs sont essentiellement Français, désireux de quitter les grandes villes. Un phénomène amplifié par le Covid qui a entraîné l'arrivée de citadins s'installant à l'année et privilégiant le télétravail ». Sans surprise, les secteurs les plus prisés demeurent les villes côtières : Biarritz, Anglet, Saint-Jean-de-Luz, Bidart, Guéthary. Les quartiers les plus proches des plages sont évidemment plébiscités. « À Biarritz, le quartier des Halles attire une population plus jeune aimant sortir, tandis que les familles s'orientent plus vers le parc d'Hiver ou Anglet Chiberta, où l'on trouve des maisons avec grand jardin et piscine », indique-t-on chez Barnes Biarritz. Avant d'ajouter : « Il y a environ 50 % de résidences à l'année et 50 % de résidences secondaires dans les principales villes de la côte basque mais suite au règlement du 5 mars dernier encadrant les meublés de tourisme en faveur de la location à l'année, il sera plus difficile de rentabiliser son bien en résidence secondaire car il est désormais pratiquement impossible de le louer de façon saisonnière. Seules les résidences principales auront encore cette possibilité dans la limite de cent vingt jours par an ». Une nouveauté à prendre en compte avant d'acheter. Mais pour le moment, l'engouement ne faiblit pas : un appartement de 93 m<sup>2</sup> avec balcon situé à Ciboure au deuxième étage d'une maison 1800, bénéficiant d'une splendide vue sur la baie de Saint-Jean-de-Luz, a été cédé pour 895 000 euros, tandis qu'un autre d'environ 113 m<sup>2</sup>, situé au cœur de Biarritz dans une prestigieuse bâtisse en pierre de taille, offrant une vue sur la mer et les montagnes, s'est vendu 1,43 million d'euros. Le prix de la rareté. ■