



DOSSIER SUD-OUEST

SUD-OUEST

Tout le luxe à l'état pur

ATTRACTIVITÉ DES BORDS DE MER, ENGOUEMENT POUR
L'IMMOBILIER DE CARACTÈRE, LA RÉGION FAIT RÊVER.

PAR NELLY CHEVAIS

En première ligne sur
la dune, entre le Golf de
Seignosse et Hossegor,
cette villa contemporaine
aux prestations luxueuses,
présentée par l'agence
Terre & Océan : pleine vue
sur l'océan, 100 m² de
terrasses, couloir de nage
4x14 m² (3 950 000 €).

ALAIN REYNAUD





Comme le croissant au beurre, le vin et le fromage, la résidence secondaire est une passion hexagonale. On en dénombre 3,4 millions, soit 10 % du parc immobilier. Certains y voient une tradition de l'Ancien Régime, une époque où le chic était de résider à Versailles, mais aussi dans son château de province. D'autres attribuent cet engouement aux années 1970-1980, à partir desquelles l'État a mené une politique active d'aménagement, particulièrement sur les côtes aquitaines et du Languedoc. Ce marché de la maison de vacances retrouve des couleurs. Après un repli durant la crise financière, le nombre de résidences secondaires n'a jamais autant progressé en France depuis les années 1990. Mieux encore, d'après une étude du Crédit Foncier, un Français sur quatre rêve d'en posséder une, et surtout les jeunes.

L'ATTRAIT DES MARCHÉS CÔTIERS

Les marchés côtiers du Sud-Ouest sont clairement dévolus à la résidence secondaire. Biarritz en comporte 40 %, Arcachon pas loin de 60 %. On achète un cadre de vie privilégié, souvent dans la perspective d'y demeurer à temps complet plus tard, au moment de la retraite. La demande est nationale. Les acquéreurs sont parisiens, franciliens, mais aussi du Sud-Ouest (Toulouse, Pau, Bordeaux, Agen). De plus en plus souvent, ils viennent

du Sud-Est et se détournent de la Méditerranée pour la meilleure qualité de vie de l'Ouest, où les incivilités sont rares. La clientèle internationale est peu présente et ne compte, par exemple à Biarritz, que pour 2 % ou 3 %. Et ce sont essentiellement des Européens, les expatriés français étant assez nombreux à rechercher un point de chute pour leur famille souvent dispersée à travers le monde.

À la campagne, la donne diffère. Dans le Périgord, les Britanniques se sont installés dans des villages, tels que Constant et Eymet, où ils constituent 30 % à 40 % de la population. La crise de 2008 en a amené beaucoup à revendre. Pour l'heure, le Brexit n'a pas vraiment créé de mouvement important, et la demande reste très internationale. L'agence Péri-Pierres Immobilier reçoit ainsi une clientèle issue en grande partie des pays du Nord, mais aussi d'Australie et des États-Unis. « *Les Américains sont notamment de fins connaisseurs de la région. Ils sont souvent allés dans le Bordelais et ne viennent pas dans le Périgord par hasard* », souligne Anthony Dorlé, le directeur de l'agence. Cela étant, l'effet générationnel ne joue pas en faveur du milieu rural. Les anciens rêvaient d'une résidence secondaire au plus profond de la « *douce France* ». Pour leurs enfants, l'Hexagone n'est qu'une destination parmi d'autres.

Dans les grandes villes, c'est la ruée. À Toulouse, un flux énorme de nouvelles recrues européennes vient travailler chez Airbus, Thales et Safran, entre autres. Cette métropole dépassant le million d'habitants accueille 14 000 entrants par an et sera bientôt reliée par LGV à Bordeaux. « *Sur la capitale girondine intra-muros, nous constatons quelques retours de Parisiens vers leur*

Ci-dessous

La Dordogne, fief de vieilles pierres et marché immobilier international (Péri-Pierres Immobilier).





PRESSE

... ville d'origine. Ils espéraient pouvoir vivre à Bordeaux et travailler dans la capitale, mais se sont rendu compte que c'était une énorme contrainte pour eux », ajoute Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe **Mercur**. « Plus généralement dans le Sud-Ouest, notre clientèle comporte 50 % d'étrangers, alors qu'elle se situe à hauteur de 22-23 % en France. Nous voyons aussi arriver des jeunes de 35 ans qui achètent des biens typiques, dans un environnement extraordinaire, pour mener des projets culturels de défense du patrimoine. C'est assez étonnant. Ils représentaient 5 % de nos ventes, et maintenant 12 % à 13 % . »

BORDEAUX: ENFIN UNE PAUSE?

La mise en service de la LGV Paris-Bordeaux a rebattu les cartes du marché bordelais. Les prix se sont embourbés de 40 % en un rien de temps, un record en Nouvelle Aquitaine. L'an dernier, la hausse a commencé à se tasser et a été suivie cette année par une stabilisation. Selon le baromètre des notaires, la valeur médiane de l'appartement est de 4420 €/m² et celle d'une maison de 440000 euros.

Pierre de Luzan, directeur de **Mercur** Bordeaux, fait part d'un « attentisme » en début d'année sur le marché haut de gamme (600000 à 700000 euros). « Les acquéreurs ont été plus prudents par crainte de ne pas revendre au même prix, explique-t-il. Ce net ralentissement n'a pas été sans impact sur les prix qui, pour certains, ont baissé. Mais un regain d'activité se dessine depuis peu. Le marché ne s'effondre pas, car il est exposé à une explosion démographique constante. » L'activité s'est grippée au cours des premiers mois aussi à cause des gilets jaunes. Leurs manifestations ont été violentes dans les rues de Bordeaux,

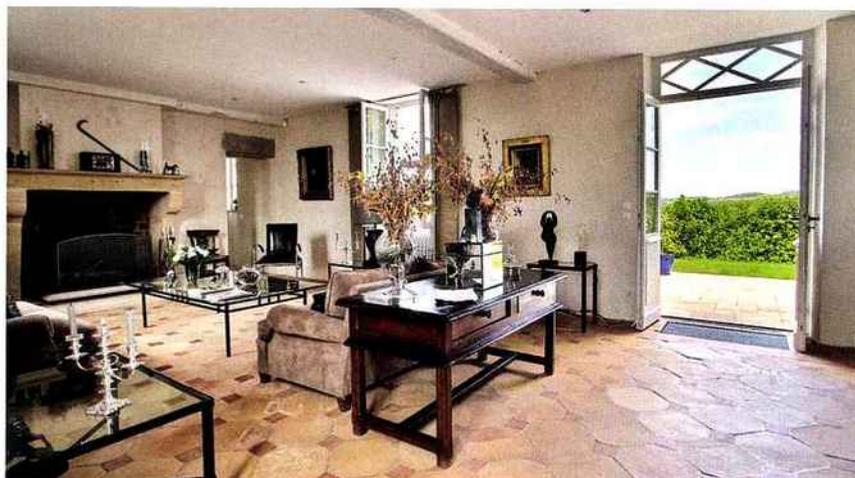
suscitant une incertitude sur l'avenir. Les trublions venaient pour beaucoup des départements voisins, parmi les plus pauvres du pays. Certains avaient dû s'exiler de la métropole girondine en raison de la montée fulgurante de l'immobilier, et leur exaspération était à son comble. Ce chassé-croisé entre les « Parisiens » qui s'installent dans le centre et la population locale obligée de partir vivre à cinquante kilomètres, n'est pas bien perçu par un certain nombre d'habitants.

EN CŒUR DE VILLE

Les secteurs prisés se situent dans Bordeaux centre: triangle d'or (allées de Tourny, cours de l'Intendance et Georges-Clemenceau), Jardin public, Caudéran, Chartrons... Pour un million d'euros, on peut accéder ...

Ci-dessus
Pour 1 150 000 €, ce chateau périgourdin du XIII^e siècle sur 5,5 hectares avec piscine, tennis, boxes et carrière pour chevaux (Péri-Pierres Immobilier).

Ci-dessous
Une maison de caractère à 45 minutes de Bordeaux, avec vue d'exception sur la vallée, est proposée à 1 250 000 € (Groupe **Mercur** Bordeaux).



PRESSE



... à un appartement mouluré du XVIII^e siècle de 150 m², en excellent état et agrémenté d'un jardin d'une taille comparable et, pour à peu près moitié moins, un bien de 80 m² dans le quartier Saint-Jean (5600 €/m²). Au Moyen-Âge, ce quartier historique accueillait le palais des ducs d'Aquitaine, malheureusement disparu. Plus tard, Montaigne y a résidé et François Mauriac y est né. À Caudéran, le « Neuilly bordelais », le rêve d'une chartreuse entourée d'un parc devient réaliste. Rattaché à Bordeaux depuis les années 1960, le quartier est réputé pour son golf et ses espaces verts, à commencer par le Parc bordelais d'une trentaine d'hectares.

Le bien idéal bordelais est souvent une maison au jardin de plus en plus grand à mesure que l'on s'éloigne de l'hypercentre. « En règle générale, la famille qui vient s'établir en ville recherche la proximité d'une bonne école, 250 m² de superficie habitable et un jardin au moins de 100 m². Cela correspond à une enveloppe budgétaire de 600 000 à 1,5 million d'euros. En région parisienne, il faudrait dépenser le double », fait valoir Pierre de Luzan.

L'ESPRIT VILLAGE

Dans la métropole, de petites communes gardent un esprit de village aux belles pierres et des biens sont accessibles autour de 4000 €/m², et même moins. Le Bouscat et ses échoppes typiques est l'une des préférées des Bordelais. Y investir près d'une station de tramway dans une petite surface à titre de placement ou de pied-à-terre s'avère judicieux. Villenave-d'Ornon, au sud de Bordeaux métropole sur la rive gauche, est tranquille et résidentielle. Près du tramway et dans

une ancienne biscuiterie, un loft rénové au grand séjour ouvert sur jardin et piscine est mis en vente 525 000 euros (2560 €/m²) par Espaces Atypiques.

Au-delà de la rocade qui ceinture une partie de la métropole, le critère d'achat devient l'accessibilité qui est loin d'être partout parfaite. Rive droite, quelques secteurs sont en développement, et leurs ponts sur la Garonne encore en construction. Résultat : cela bouche... À une heure de route, on tombe sur des petites merveilles, comme une maison de maître dans les 500 000 euros avec piscine, écurie et pigeonniers. Ou un château inscrit au titre des monuments historiques avec vigne. Le budget requis tourne autour de deux millions et demi d'euros. Au royaume du bordelais, un vignoble vend chèrement ses ceps.

LES 4 PÉRIGORD

Les quatre Périgord (noir, blanc, vert et pourpre) sont hérissés de maisons fortes médiévales, généralement perchées sur des pitons rocheux, et de châteaux Renaissance, dont celui des Milandes de Joséphine Baker. Ce sont des « pays » de grottes préhistoriques (Lascaux) et de fermes trufficoles. Pittoresque, gastronomique, le Périgord noir, le plus noble, reçoit trois mille touristes en été à Sarlat, trois fois la population de cette ville.

Les offres ont de l'allure à des prix corrects : château remontant au XIII^e siècle, à quarante-cinq minutes de Bordeaux et comportant court de tennis, piscine et dépendances (1 150 000 euros) ; chartreuse du XVII^e siècle rénovée à la vue de carte postale sur la campagne

Ci-dessous
Des perles en périphérie
de Bordeaux, dont des
maisons bourgeoises
du XIX^e siècle
(Groupe Mercure
Bordeaux).





Ci-contre
Sur les extérieurs de la capitale girondine, le luxe de vastes maisons sur plusieurs hectares.

En dessous
Pour 1 150 000 € aussi et dans un beau quartier du centre de Bordeaux, cet appartement en rez-de-jardin de 145 m² (Groupe Mercure Bordeaux).



PRESSE

... (995 000 euros) ou maison de maître du XVIII^e sur un parc de trois hectares (650 000 euros). La grande propriété de cinquante hectares et même quatre-vingt-dix n'est pas rare. « Ces vastes demeures sont recherchées par des acquéreurs qui ont un projet, par exemple de gîtes ou de séminaires. Nous avons beaucoup de demandes en ce sens, mais peu aboutissent, car l'hôtellerie est un métier qui exige un savoir-faire », observe Anthony Dorlé. En ce moment, le marché est scindé en deux. Au-des-

sous de 600 000 euros, l'activité est soutenue. Les ventes connaissent une franche augmentation, et les prix se maintiennent. Par contre, au-dessus de 600 000 euros, la demande est inférieure à l'offre. Les négociations s'accroissent, et les valeurs commencent à baisser.

L'avenir ? « Une transition s'amorce. La demande portera davantage sur l'efficace que le clinquant. C'est clair pour les grandes propriétés, prévient l'agent. Faute de tomber sur le bien qui leur convient, des acheteurs se ...



PRESSE



PRESSE

En haut
Présentée par Biarritz Littoral Immobilier et résolument haut de gamme, la résidence Villa Milady se commercialise entre 8 000 et 10 000 €/m².

Ci-dessus
À Anglet, dans le quartier de Chiberta, ce somptueux appartement de 128 m² changera de mains pour 1 225 000 € (Biarritz Littoral Immobilier).

... tourneront vers la construction pour réaliser une maison d'architecte connectée à la nature. Les granges pratiquement en ruine, mais avec un potentiel de modernisation, une vue et un beau terrain, sont déjà très demandées. »

BIARRITZ LA STAR

Le pays basque a son « Rocher » : Biarritz. On y aperçoit parfois une tête couronnée au bord de la piscine de l'Hôtel du Palais, le palace cinq étoiles de la ville. En plus du golf et des centres de thalasso, la station a un petit côté mondain, comme au temps où Napoléon III et l'impératrice Eugénie y recevaient le gotha européen.

De cette époque de fastes qui ont duré jusqu'aux années folles perdue un patrimoine architectural assez hétérogène mais luxueux, notamment aux alentours du palace. Les prix du quartier grimpent presque jusqu'au soleil : 10 000 €/m² au bas mot et beaucoup plus avec vue sur l'océan et en première ligne. Les moyennes relevées par les notaires à Biarritz sont effectivement les plus élevées des Pyrénées-Atlantiques : 5 360 €/m² pour un appartement et 610 000 euros pour une maison. En cinq ans, elles ont flambé respectivement de 15 % et de 30 %, et sont encore haussières. « Cela devient très difficile de trouver une maison à 600 000 euros, surtout en bord de mer où elles dépassent le million, indique Denis Peytourt (Biarritz Littoral Immobilier). Le mieux est de se reporter sur la périphérie, dans le triangle d'or Arbonne/Arcangues/Ahetze, où elles se négocient à partir de 600 000 euros, mais plutôt de 800 000 euros à un million. » Au sommet des demandes : la vieille ferme néo-basque, c'est-à-dire à toiture double pente et intérieur réinventé en séjour cathédrale aux poutres apparentes. Biarritz Littoral en présente une à vingt-cinq minutes de la côte à 640 000 euros.

Le centre-ville autour de la place Clemenceau est aussi une valeur forte (8 000 €/m²). « Dans ces immeubles du XIX^e siècle, rares sont les ascenseurs, terrasses et garages. Au-delà de la possibilité de tout faire à pied, ce sont des critères décisifs à l'achat », rappelle l'agent. En ce moment, l'agence commercialise vers la Côte des Basques le Mi-lady. Ce programme sur plans cumule les prestations appréciées à Biarritz : vues panoramiques sur l'océan, rooftop et grandes superficies (8 000 à 10 000 €/m²). Aux dernières nouvelles, la gestion de l'Hôtel du



PRESSE

... Palais vient d'être confiée à Hyatt Hôtels Corporation. Ce sera le troisième grand hôtel français à rejoindre la marque « The Unbound Collection by Hyatt » après l'hôtel du Louvre à Paris et le Martinez à Cannes. L'expertise du groupe de Chicago devrait booster la venue d'étrangers à haut pouvoir d'achat, entraînant une demande de biens haut de gamme.

LA CÔTE REINE DES PEOPLE

Comme Biarritz, la côte reçoit ses « people ». Frédéric Beigbeider s'est offert un refuge à Guéthary quand Vincent Cassel, Guillaume Durand et Anne-Sophie Lapix, une Luzienne, sont des habitués. Tout ce petit

monde se retrouve incognito : ni la Côte basque, ni celle des Landes, n'ont le côté flashy de la Côte d'Azur. Le marché immobilier s'emballe cependant. Il y a quelque temps, une sublime propriété de Bidart, à flanc de colline et dominant l'océan, était présentée à dix millions d'euros par le réseau immobilier de Sotheby's. Des villas frôlent facilement les cinq millions d'euros. Et sur ce marché de l'exception, Guéthary est encore plus chère que Bidart.

Selon Serge Pilke, dont l'agence Terres & Océan opère de Biarritz et ses alentours jusqu'à Hossegor, « les acquéreurs recherchent sur cette côte moins urbanisée que Biarritz la villa avec jardin qui convient à un mode de vie à

Ci-dessus
Situé dans le prisé quartier Milady de Biarritz, ce programme neuf sur plan réinterprète l'esprit biarrot des grandes villas à flanc de colline (Biarritz Littoral Immobilier).

Ci-contre
Ce rooftop de 116 m² donne sur Chiberta, à Anglet, l'un des sites les plus recherchés de la Côte basque (Biarritz Littoral Immobilier).



PRESSE



Ci-contre
Sur Anglet/Chiberta,
une magnifique maison
d'inspiration californienne
de 220 m² sur un peu plus
de 1 000 m² de terrain
arboré, à 1 727 000 €
(Terres & Océan).

Ci-dessous
L'escalier d'un
appartement à rénover
de 127 m² (en signature
pour 630 000 €) dans
l'une des rues les plus
demandées du quartier
Saint-Étienne de Toulouse
(Eurim Immobilier).



... *ped, tout au moins à vélo.* » Depuis 2016, une forte pression s'exerce sur les prix. L'agence a notamment vendu une grande villa à 12 000 €/m² dans le quartier d'Anglet près du golf de Chiberta, et conclu plusieurs transactions à 9 000 €/m² à Hossegor, y compris pour une villa avec travaux. « *Depuis que la ligne à grande vitesse raccourcit le temps de transport entre Paris et Bordeaux, la région est de plus en plus convoitée et nous disposons de moins de biens en vente, reprend le professionnel. Ce phénomène pourrait s'amplifier jusqu'à la surchauffe. Les effets pervers seraient de ne plus être en mesure de loger les habitants et de voir les propriétaires tellement surestimer leurs biens qu'ils ne se vendraient plus.* »

TOULOUSE BONDIT

À Toulouse, les moyennes des notaires sont bien plus abordables qu'à Bordeaux: 2 610 €/m² pour un appartement. La maison s'échange à 347 000 euros. La hausse reste assez contenue, entre 5 et 8 %. En revanche, le haut de gamme s'envole dans le centre-ville à 5 500-5 800 €/m²,

soutenu par la forte demande des néo-Toulousains. « *La tendance est excellente, mais la pénurie commence à se faire sentir. Il existe une surenchère sur les bons produits, qui ont déjà augmenté de 6 % depuis le début de l'année* », mentionne Martial Vigier, directeur d'Eurim Toulouse. Dans le quartier Saint-Étienne, en plein centre, l'agence vient de vendre 850 000 euros une typologie que l'on s'arrache: superficie de 103 m², appartement de 3 à 4 pièces, dernier étage, terrasse, garage. L'ascenseur est une denrée rare, les constructions n'ayant pas connu cet âge d'or comme à Paris ou Bordeaux. L'opulence n'a percé qu'au Moyen-Âge dans la production de teinture bleue issue du pastel, une plante détrônée ensuite par l'indigotier indien. « *Heureusement, l'histoire s'inverse. La plus grosse commande jamais enregistrée par Airbus provient de la compagnie indienne Indigo* », ironise le Toulousain. Dans le quartier des Carmes, central aussi, un hôtel particulier de belle allure avec deux petites tours est en vente à 2,1 millions. Des négociations sont en cours, car les salles de bains et la cuisine nécessitent une rénovation. La Côte Pavée, où réside le maire de Toulouse, est plutôt prisée pour ses maisons. Des sites spécialisés dans l'évaluation immobilière, estiment leurs prix au mieux à 5 800 €/m², un tiers de plus que pour les appartements. La présence de bonnes écoles privées, dont le lycée Saint-Joseph, est un plus. Le quartier manque en revanche de transports, mais sera desservi par la troisième ligne de métro, dont les travaux préparatoires sont en cours. Parmi les offres, une maison familiale de 400 m², avec terrasse sur le toit donnant sur les Pyrénées, attend preneur à 1 390 000 euros. Elle ne restera pas en vente plus de trois mois et jusqu'à un million, tout part très rapidement dans Toulouse.

DES OPPORTUNITÉS

Aux abords de la capitale occitane, le marché est loin d'être aussi florissant que dans le centre-ville. Comme dans un certain nombre de secteurs ruraux, les jeunes



PRESSE



... n'éprouvent pas de passion pour les grandes propriétés, chères et contraignantes à entretenir. « Dans ces conditions, les prix chutent souvent de 50 %, et de bonnes affaires restent disponibles », signale Martial Vigier. Et de citer un castel de bonne facture en vente à Lisle-sur-Tarn, à mi-chemin entre Toulouse et Albi, avec sept chambres, un pool house, une piscine et une vue dominant les vignes du Tarn. Le bien a été proposé à 1,2 million, puis est descendu à 800 000 euros. La propriétaire est prête à en accepter 700 000 euros.

À l'inverse, l'investissement est au beau fixe. Une clientèle parisienne n'hésite pas à investir dans des trois et quatre pièces à la rentabilité de 4 % à 6 % supérieure à celle des biens de placements. Les quartiers recherchés sont le Busca, le Jardin des plantes et les Carmes. Les grands immeubles de deux à quatre millions sont très disputés et peuvent se vendre en une semaine s'ils sont au prix du marché.

Les prochaines années semblent aussi roses que Toulouse : « Nous avons la chance d'être entourés de plaines, si bien que l'urbanisation peut facilement s'étendre, reprend le Toulousain. Nos activités sont parmi les plus performantes d'Europe et nous accueillons régulièrement une manne de salariés qui gagnent 300 000 dollars par an,

roulent en voiture de fonction et ont largement les moyens d'acquérir ce qu'il y a de mieux chez nous. Bien sûr, le risque de pénurie n'est pas écarté. Mais la promotion privée y remédie. Au bord de la Garonne, les programmes neufs de qualité ont une commercialisation satisfaisante, souvent à plus de 10 000 €/m², et les reventes des acquéreurs sont profitables. » ■



PRESSE

Ci-contre
Avec parc clos de
7 000 m² et piscine,
cette maison de maître
entièrement rénovée
aux portes de la Ville
rose (Groupe Mercure
Toulouse).