

Sur le bassin d'Arcachon, l'immobilier de luxe reste plutôt à l'abri des tensions du marché



Comme le reste du secteur du luxe, celui de l'immobilier a en grande partie échappé à la crise. Les prix sont toujours aussi élevés sur le littoral. Exemples dans le bassin d'Arcachon, où ce marché d'exception s'est stabilisé à un très haut niveau

On l'appelle immobilier de luxe, de prestige ou d'exception. Et, dans le bassin d'Arcachon, territoire de villégiature de propriétaires souvent fortunés, ces biens ne manquent pas. Certains font beaucoup parler. Au début de l'année 2024, une villa a été vendue 28 millions d'euros à Pyla-sur-Mer. Un record, pour une maison certes exceptionnelle, puisqu'elle s'étend sur plusieurs milliers de mètres carrés, dispose d'un terrain de tennis, et d'une très large vue de première ligne sur le bassin d'Arcachon, la dune du Pilat et le Cap-Ferret. Une autre villa à Pyla, toujours en première ligne, était partie à 20 millions quelques semaines auparavant.

En 2021, le milliardaire Xavier Niel avait acheté, avec sa compagne, Delphine Arnault, la fille de Bernard Arnault, PDG de LVMH, une villa à 17 millions d'euros à la pointe du Cap-Ferret, face au Bassin. À la fin de l'année dernière, une très belle maison historique en première ligne au Moulleau, à Arcachon, Casa Sylva, a été vendue 12 millions d'euros par les descendants du duc Decazes à la société Kresk Développement Immobilier. Cette dernière appartient à Didier Tabary, qui a fait fortune dans les cosmétiques.

Ces biens en première ligne ne forment pourtant que la partie émergée de l'immobilier de luxe du bassin d'Arcachon. Leurs prix ont beau être spectaculairement hauts, ils sont finalement assez variables, difficilement évaluable avec précision tant ils dépendent du coup de coeur des grandes fortunes qui peuvent se les payer. Ils échappent donc aux aléas du marché.

0_YB3H2o8v3-7V6y7170KUpwgl-x7nEzZOk-PgdwTqlqoAR8pqrEnWl_CuM8CXD-ey7TRATKW29SQ2n7gl_40aa5wHJMDgUCJqXcnfOoIoNDM4

Il faut distinguer prestige, luxe et ultra-luxe

Dans les faits, l'essentiel des ventes de l'immobilier de luxe et de prestige est constitué par d'autres biens, plus modestes mais quand même très chers. Rodolphe Wartel, directeur général de l'agence [Une villa et des vignes](#) (immobilier de prestige et vignobles, agences à Pyla et au Cap-Ferret), dépeint ainsi ce marché hors normes : « Sur le bassin d'Arcachon, on peut facilement définir l'immobilier de prestige à partir de 1,2 à 1,5 million d'euros, le luxe à partir de 2,5 à 3 millions d'euros et l'ultra-luxe au-delà de 9 à 10 millions d'euros. Le prix n'est pas le seul élément à prendre en compte sur ce territoire. Il est nécessaire de toujours intégrer trois autres critères principaux : l'emplacement (vue sur le Bassin, accès à la plage à pied, première ligne, par exemple), la rareté foncière (peu ou pas de constructions neuves avec des PLU très stricts) et l'expérience résidentielle recherchée (qualité de vie, nature préservée, accès rapide à Bordeaux, gare et aéroport...). »

Autrement dit, un bien au bon endroit, avec une surface généreuse, sans défaut majeur et une belle vue, se vendra au prix fort, indépendamment de la conjoncture. Dans le bassin d'Arcachon, ces lieux sont très clairement identifiés. Il s'agit de Pyla-sur-Mer, de la presqu'île de Lège-Cap-Ferret, des quartiers Moulleau, Abatilles, Pereire, Ville d'Hiver, à Arcachon, et dans une moindre mesure, d'Arcachon centre. Les autres communes du Bassin n'entrent pas dans cette catégorie, supérieure à 1,2 million d'euros, sauf bien exceptionnel (en première ligne vers Andernos, Lanton ou Arès, par exemple).

Après le boom, une accalmie puis une reprise

Ce marché est moins imperméable au contexte économique que celui de première ligne, mais il reste tout de même à l'abri des tensions. Rodolphe Wartel le confirme : « Le Covid a provoqué une flambée entre 2020 et 2022. Les décisions étaient à l'époque extrêmement rapides avec, parfois pour nos équipes, une seule visite avec surenchère par rapport au prix affiché. Cette bulle spéculative a été suivie en 2023-2024 par une phase d'accalmie avec un ralentissement des volumes, une stabilisation des prix et surtout l'allongement des délais de décision : environ trois mois aujourd'hui, contre quelques jours pendant le Covid. Néanmoins, le Bassin a été moins impacté que Bordeaux ou d'autres marchés urbains. Le littoral aquitain reste une valeur refuge privilégiée, et 80 % des acquisitions se font comptant. La hausse des taux d'intérêt a donc eu un impact limité. Et, depuis mi-2025, nous observons une reprise progressive. »

Une croissance de 42 % du chiffre d'affaires

Autre preuve que ce marché du luxe est plutôt protégé de la conjoncture morose dans l'immobilier : les résultats en Gironde de l'agence Espaces [atypiques](#), active à Bordeaux et à Arcachon-Cap-Ferret. Elle clôture l'année 2025 avec une croissance de 42 % de son chiffre d'affaires (2 millions d'euros). Cette agence pas comme les autres s'est positionnée sur un segment « premium » pour des biens « singuliers et de qualité ».

Elle existe en France depuis 2008, et elle est présente dans 64 départements. En Gironde, c'est depuis 2014, et, désormais, avec une équipe de 21 collaborateurs. Clément Kaufmann, fondateur et directeur de l'agence girondine, témoigne de cette dynamique. L'implantation dans le bassin d'Arcachon est « pleinement confirmée, au point de nous avoir permis d'investir dans une agence en plein coeur d'Arcachon », ajoute-t-il.

0_YB3H2o8v3-7V6y7170KUpwgl-x7nEzZOk-PgdwTqloAR8pqrEnWl_CuM8CXD-ej7RAYKW29SQ2n7gl_40aa5whJMDgUCjqXCnrfOoIoNDM4

Il souligne également que le Bassin a bénéficié du boom immobilier de l'après-Covid. Les biens les plus recherchés sont des maisons historiques avec du cachet, des villas très contemporaines, ou celle des années 1970 qui ont un style particulier. Autrement dit, des biens atypiques qui ont quelque chose en plus, avec des prix qui dépassent largement le million d'euros dans les secteurs les plus prisés, cités plus haut.

« On est revenu aujourd'hui aux chiffres de 2022 »

Après le boom post-Covid, Clément Kaufmann a aussi constaté une baisse des prix, mais de 5 % à 7 % sur ce marché d'exception, loin des baisses de 20 % à 30 % enregistrées ailleurs. « Arcachon est une ville qui séduit toujours, des retraités ou préretraités. Ils achètent souvent sans crédit, et pour ceux qui font des prêts, le niveau des taux d'intérêt à un peu plus de 3 % a été intégré. Après cette baisse, le marché est reparti en 2025, et on est revenu aujourd'hui aux chiffres de 2022. Mais il s'est stabilisé et il est redevenu normal et équilibré entre les acquéreurs et les vendeurs. »

Enfin, phénomène très récent pointé par Rodolphe Wartel : « Les sujets liés à l'érosion et à la montée des eaux entrent un peu plus dans la réflexion des acquéreurs. Certains privilégient une position légèrement en retrait avec une vue dominante plutôt qu'une exposition directe en première ligne. » Comme quoi la « première ligne » n'est peut-être pas l'avenir de l'immobilier de luxe en ces temps de réchauffement climatique.

0_YB3H2o8v3-7V6y7T70KUpwgl-x7nEzZOk-PgdwTqIqoAR8pqrEnWI_CuM8CXfD-ey7TRA7KW29SQ2n7gl.40aa5whJMDgUCjqXcnfOoIoNDM4