



ROCHE REALTY
ST BARTH

Acheter à St-Barthélemy

RAPPORT 2021 / 2025

2025

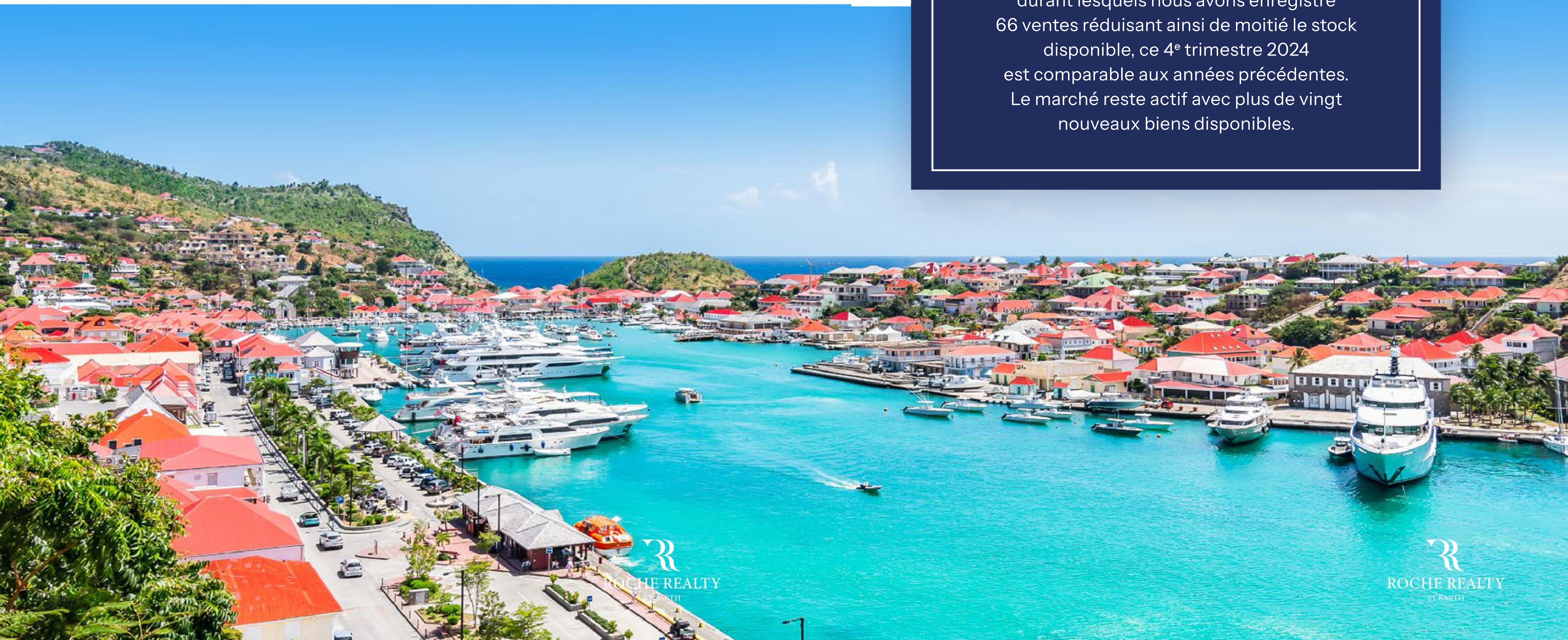
RAPPORT ANNUEL

Selon nos habitudes notre équipe a passé en revue le marché immobilier de Saint-Barthélemy. La méthode que nous retenons est la réalisation d'un inventaire trimestriel des biens sur le marché.



Le début d'un retour à la normale ?

Après deux trimestres exceptionnels durant lesquels nous avons enregistré 66 ventes réduisant ainsi de moitié le stock disponible, ce 4^e trimestre 2024 est comparable aux années précédentes. Le marché reste actif avec plus de vingt nouveaux biens disponibles.



MARCHÉ *des* TERRAINS

DISPONIBLES

T2 2020

31

T1 2025

19

VENDUS

T2 2020

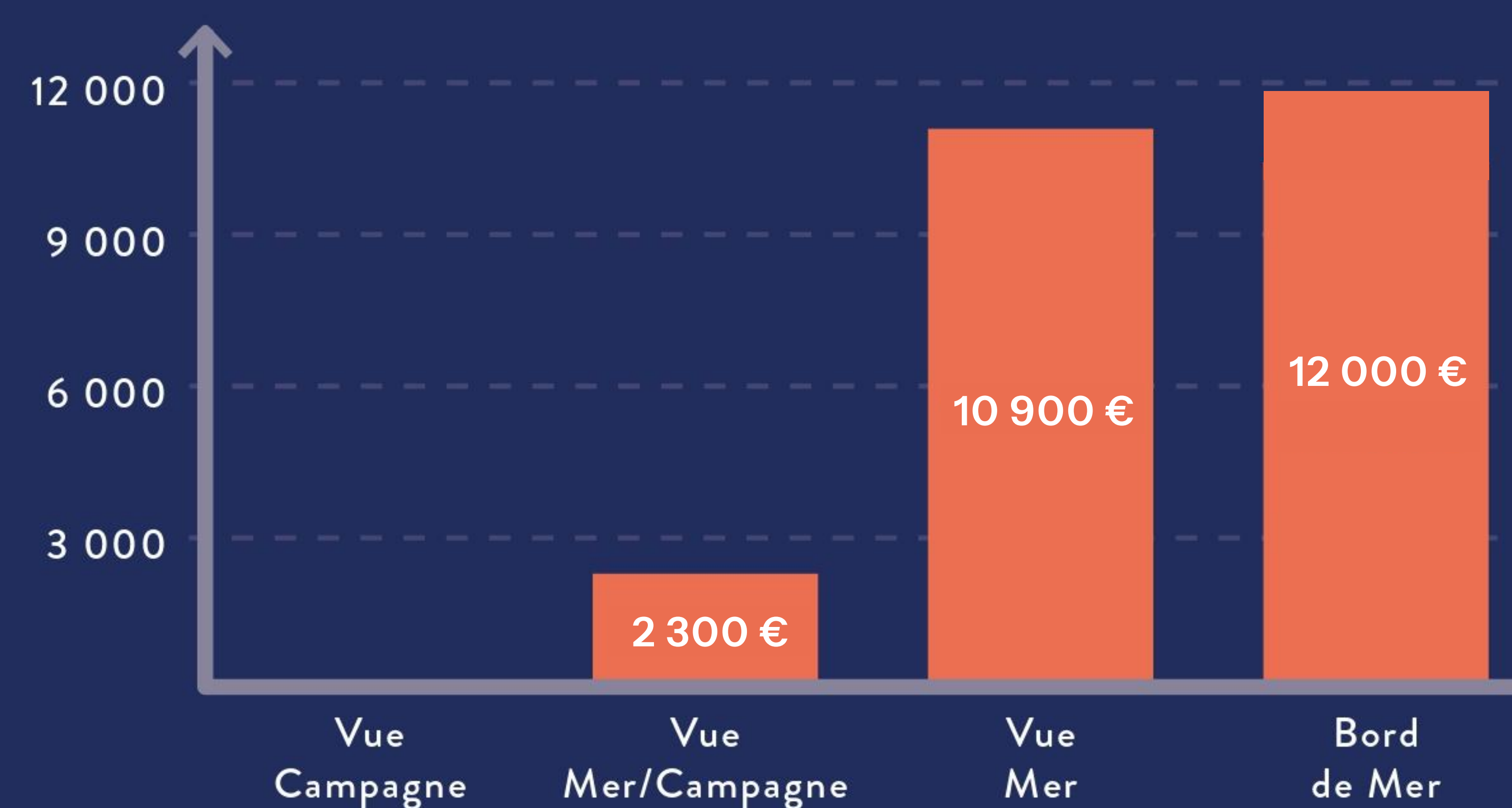
3

T1 2025

11

VENTES 2025

Prix moyen au M²



La croissance des prix des biens vue mer et plage bloque certains acheteurs.

LE PROCESSUS D'ACHAT

*Signature
du compromis
de vente*

Versement de 10%
du prix de vente.

*Offre
d'achat*



+/- 3 MOIS

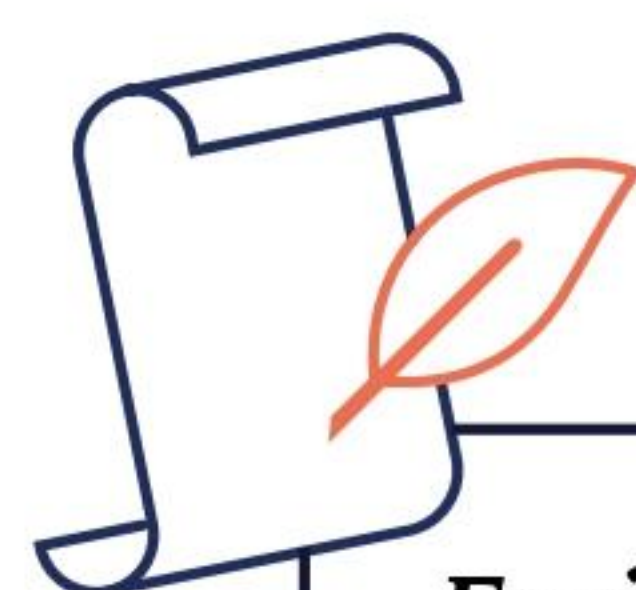
*Délai de
rétractation
10 jours*

L'acquéreur a le droit
de renoncer à l'acquisition
sans payer d'indemnités.

*obtention
éventuelle
du prêt*

*Signature
de l'acte
authentique*

chez un notaire.
Versement
du prix de vente
et remise des clés.



*Frais de notaire de 6,3%
en plus du prix de vente*



L'impôt sur la plus-value

RÉSIDENCE PRINCIPALE

35% de la plus-value les 5 premières années puis baisse du taux à 20% et une dégressivité de 20% par an donc une exonération à 13 ans.

RÉSIDENCE SECONDAIRE

35% de la plus-value pour les 8 premières années puis baisse du taux à 20% et une dégressivité de 10% par an donc une exonération à 18 ans.

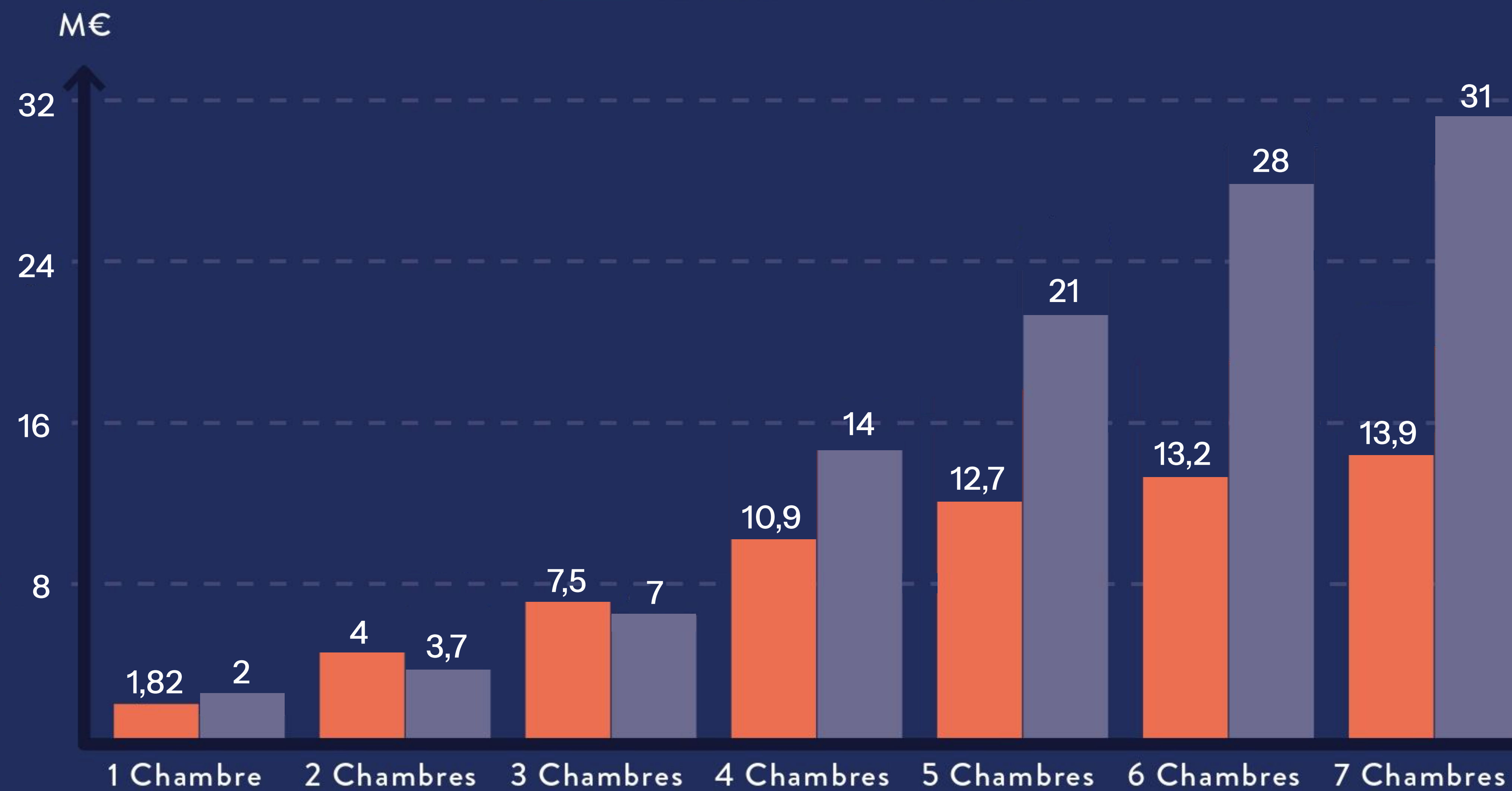
*N.B. Pour votre investissement, il y a lieu de
constituer une société afin d'éviter les charges
sociales sur la plus-value 17.2% pendant 30 ans.*

LE MARCHÉ

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN

Prix en Million d'euros

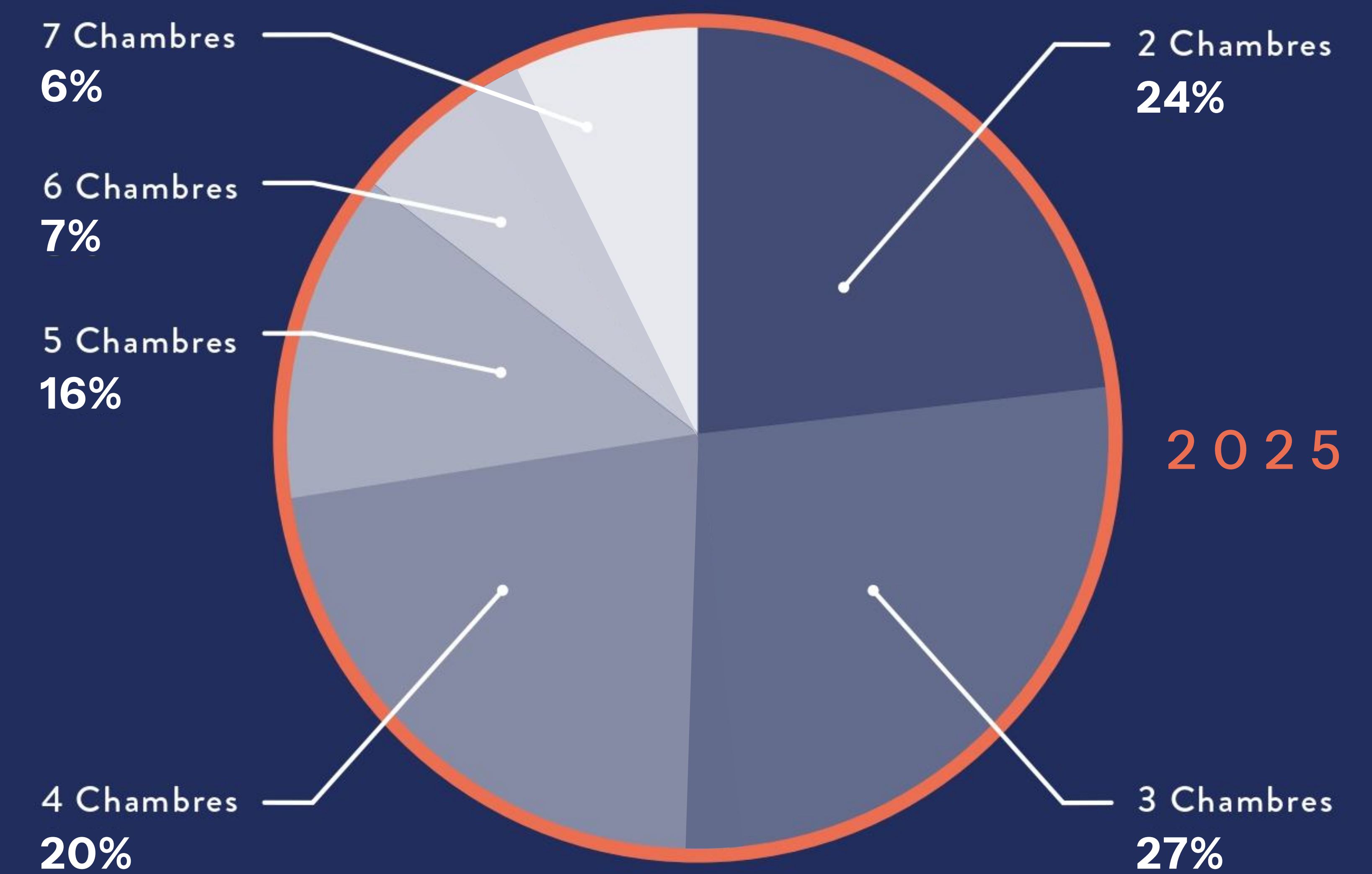
T2 2020 T1 2025



DES VILLAS

PART DE MARCHÉ

Selon le nombre de chambres



LES BIENS

DISPONIBLES

VENDUES

	T2 2020	T1 2025	T2 2020	T1 2025
7 Chambres	5	5	1	1
6 Chambres	5	6	0	5
5 Chambres	11	13	1	3
4 Chambres	21	16	1	6
3 Chambres	23	22	3	10
2 Chambres	25	19	2	16

PRIX
MOYEN
AU M²

VUE	ANCIEN	RÉCENT
Pied dans l'eau	70 000 €	74 000 €
Mer	34 000 €	45 000 €
Mer Campagne	28 000 €	37 000 €
Gustavia	29 000 €	39 000 €

REVENU LOCATIF MENSUEL

SELON LE NOMBRE
DE CHAMBRES

Revenus locatifs / Activité pro



Le régime idéal pour la location à l'année est celui du meublé professionnel.

Pour la location à la semaine il s'agit du Para-hôtelier.

Vue Campagne

Vue Mixte

Vue Mer

Appartement
ancien

Appartement
récent

Appartement
neuf

Maison ancienne
avec piscine

Maison récente
avec piscine

Maison neuve
avec piscine

1 Ch 2 Ch 3 Ch 4 Ch

2 400 3 500 5 000 6 500

3 000 4 200 6 500 8 000

3 500 5 000 7 000 8 000

3 000 4 500 6 500 8 000

5 600 7 700 10 000 15 000

4 000 6 000 8 000 10 000

Prix en Euros

ROCHE REALTY
ST BARTH

1 Ch 2 Ch 3 Ch 4 Ch

3 000 4 300 6 250 8 000

3 400 5 000 7 000 8 500

4 000 6 000 8 000 10 000

4 000 5 500 8 000 10 000

6 000 9 000 14 000 17 000

5 000 7 000 10 000 13 000

Prix en Euros

1 Ch 2 Ch 3 Ch 4 Ch

3 500 5 000 7 000 9 500

4 000 6 000 8 000 10 000

5 000 7 000 10 000 12 000

4 500 6 500 9 000 12 000

7 500 11 000 15 000 21 000

11 000 16 000 22 000 27 000

Prix en Euros

ROCHE REALTY
ST BARTH



*Saint-Barthélemy tout comme Monaco ou New York
est une valeur refuge en cette période agitée sur
le plan financier. Vous souhaitez en savoir d'avantage
et acheter ou vendre un bien sur l'île.*

Nous vous accompagnons !



ROCHE REALTY

ST BARTH

Benjamin Roche
benjamin@rocherealty.fr

www.roche-realty.com
97133 Saint-Barthélemy

Les résultats de cette étude sont le reflet de la réalité du premier trimestre 2025 présentée par un ensemble de sites et de partenaires spécialisés dans l'immobilier à St. Barthélemy.