

## Immobilier résidentiel haut de gamme : la solidité du marché français

Malgré un contexte national et international bousculé qui affecte le marché de l'immobilier résidentiel, BARNES affiche un premier semestre 2024 satisfaisant.

« *Le segment du haut de gamme a fait mieux que résister. Ce qui confirme son statut de valeur refuge aux yeux de la clientèle française et internationale. En revanche, il est plus que jamais indispensable d'être implanté sur les plus beaux emplacements, avec des biens sans défaut proposés à leur juste prix* », se félicite Thibault de Saint Vincent, président de BARNES. La situation pourrait toutefois s'avérer plus compliquée au second semestre avec, à l'échelle nationale, la mise en place d'une nouvelle équipe gouvernementale et, sur la scène internationale, l'élection présidentielle aux Etats-Unis.

### Le Graal du « zéro défaut » et du « prêt à décorer »

« *Amorcé en 2023, le phénomène s'est généralisé depuis le début de l'année : on constate, toutes destinations confondues, une importante disparité tarifaire entre les biens en parfait état, correspondant au cahier des charges de la clientèle française et étrangère, qui n'ont que très peu baissé voire ont augmenté en un an, et ceux présentant des défauts, dont les prix de vente ont chuté de 10 à 20 % en un an. Les biens jugés imparfaits subissent une forte décote ou ne se vendent pas si celle-ci n'est pas acceptée par les vendeurs* », analyse Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

En ville les appartements en rez-de-chaussée, en étage élevé sans ascenseur ou encore ceux nécessitant des travaux ou affectés par des nuisances particulières (bruit, absence de lumière...) sont particulièrement pénalisés. Concernant les maisons, l'écueil majeur porte sur leur état ; les candidats à l'achat refusant généralement de s'engager dans une rénovation d'envergure. Les environnements qui ne garantissent pas sérénité et sécurité sont souvent rédhibitoires. Enfin une très mauvaise note au DPE (F et G), constitue souvent un levier pour négocier le prix.

Cette exigence du « prêt à décorer » se retrouve aussi chez les acheteurs de propriétés et châteaux. Même si les propriétés en ruine ou nécessitant d'importants travaux de restauration ont encore leurs adeptes, les 70 collaborateurs du département BARNES Propriétés & Châteaux notent que les acheteurs privilégient de plus en plus les biens en bon voire en parfait état. « *Qu'il s'agisse d'un milliardaire américain souhaitant assouvir son rêve d'art de vivre à la française ou d'une famille parisienne à la recherche d'un havre de paix pour y passer ses week-ends et ses vacances, l'envie est la même, en profiter immédiatement* », constate Olivier Brunet, directeur associé du département BARNES Propriétés & Châteaux « *L'idéal étant de trouver un bien dont le gros œuvre est impeccable et dont tous les raccordements sont à jour, pour n'avoir plus qu'à le personnaliser et à l'aménager à son idée. Une sorte de prêt à décorer, qui incarne le meilleur de cet achat plaisir* », ajoute-t-il.

### Les ventes se font au juste prix

Les acheteurs sont aujourd'hui parfaitement informés en matière de prix ; ce qui pénalise les vendeurs refusant d'accepter une révision à la baisse. « *Qu'il s'agisse d'appartements dans des villes comme Angers ou de propriétés en Touraine ou en Sologne, le marché est sans appel. Dès qu'un bien est présenté au bon prix, il se vend. A contrario, les vendeurs qui persistent à se caler sur l'explosion des prix de + 20 à +30 % que nous avons rencontrée durant l'immédiat post Covid-19 se condamnent eux-mêmes à ne pas trouver d'acheteurs. Quels que soient la typologie du client ou ses moyens financiers, sa réflexion est la même, il veut acheter au prix juste* », témoigne Martial Renaud, directeur associé de BARNES Centre Sologne Val de Loire.

### Contact Presse BARNES

---

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

### **Des marchés territoriaux contrastés**

Toutes régions confondues, le constat est identique : après la période d'euphorie post Covid, l'heure est désormais à un rééquilibrage du marché côté prix. On constate des ajustements à la baisse pour certaines destinations tandis que d'autres sont stables voire en leur hausse.

### **Le littoral, un repère pour les acheteurs français et européens**

Des destinations comme Deauville, le Bassin d'Arcachon, la Côte basque, l'Île de Ré, la Côte d'Azur et le littoral varois (Sanary-sur-Mer, Le Lavandou) affichent des prix stables par rapport à 2023. La Baule connaît même une hausse comprise entre 5 et 10 %, inhérente à la rareté de l'offre. Hausse des prix aussi à Marseille avec des tarifs qui ont progressé de +16 % pour les biens d'exception. « *Signe de son dynamisme, Marseille, qui accueille les épreuves de voile des JO de Paris 2024, voit le nombre de ses restaurants étoilés augmenter. Elle offre une desserte irréprochable, en avion, en train et par autoroute. La vie paisible et ensoleillée de la cité phocéenne séduit une clientèle haut de gamme à fort pouvoir d'achat qui peut pratiquer le télétravail* », note Romain Linossier, directeur adjoint de BARNES Marseille.

Seule la Corse fait figure de « lanterne rouge » avec un fléchissement des prix de 5 %, qui apparaît comme une correction de la flambée exceptionnelle enregistrée en 2023. « *Après une année 2022 marquée par une surperformance de l'immobilier, 2023 a affiché par contre-coup un volume d'activité en baisse. L'année 2024 est donc celle du retour à l'équilibre* », analyse Sébastien Ristori, directeur associé de BARNES Corse.

### **Les Alpes suivent une pente ascendante**

Le marché mégevan reste stable avec un attrait plus important pour le centre village. Le secteur du Mont d'Arbois quant à lui revient à des prix plus justes : appartements et chalets confondus affichent une baisse de - 8 %. A quelques kilomètres de là, la station de Chamonix voit, quant à elle, ses tarifs grimper de +4 à +5 %. Dans la vallée de la Tarentaise, les prix de Méribel progressent entre +3,5 % et +4 %. Quant aux chalets de Courchevel 1850 ils atteignent des sommets avec une progression de + 30 % de leurs valeurs !

Dans la vallée, Annecy demeure recherchée pour sa qualité de vie et la proximité de la Suisse avec des prix variant de +2 à + 3 %. « *Le marché d'Annecy se caractérise par une offre limitée en volume mais composée de biens de grande qualité. Les acheteurs se montrent sélectifs et exigeants sur les prestations proposées, sur la localisation et la vue, mais disposent d'une capacité financière généralement importante. Le tout dans un contexte urbain marqué par une sécurité reconnue. Résultat, les prix restent orientés à la hausse pour une ville dont la cote d'amour ne cesse de monter* », constate Geraint Davies, directeur de BARNES Annecy.

### **Une situation contrastée dans les grandes villes**

Selon le quartier et le type de bien, on trouve les variations les plus marquées à Aix-en-Provence (jusqu'à -6 %), Lille (jusqu'à -5 %), Lyon (jusqu'à -10 %), Nantes (jusqu'à -10 %, voire -15 % pour les appartements haussmanniens du centre-ville sans ascenseur, terrasse, ni parking) et Toulouse (jusqu'à -7 %).

Montpellier joue la carte de la stabilité. « *Notre clientèle comprend autant des Parisiens qui décident de s'installer à Montpellier ou à Sète quitte à télétravailler ou pour leur retraite que des acheteurs européens ou américains séduits par le rapport qualité/prix plus attractif qu'en Provence. En 10 ans, la région s'est installée sur la carte de l'immobilier de prestige avec une offre d'une grande richesse, allant de pied-à-terre au cœur de villes historiques à des châteaux et domaines viticoles gages d'un réel art de vivre* », relève Eric Perenchio, directeur de BARNES Occitanie.

### **Contact Presse BARNES**

---

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Particulièrement scruté, le marché parisien voit la moyenne de ses prix faiblir de -4 %, tous arrondissements confondus. « *La baisse des prix est nette mais moins forte que ce que nous pouvions craindre. En revanche, les écarts sont grands entre les quartiers qui résistent à la crise, voire progressent encore d'une année sur l'autre, et ceux qui subissent une correction de leurs prix de vente suite à l'euphorie postérieure à la pandémie* », constate Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

### **Propriétés et châteaux, des transactions sur mesure**

Enfin le marché des châteaux et des propriétés obéit par nature à des règles spécifiques, qui rendent chaque transaction unique, du fait de sa localisation, du type de bien, de son époque, de son état, de son environnement, etc.

Selon Olivier Brunet, la demande pour ce type de bien émane de trois profils d'acheteurs :

- des couples urbains qui placent en critère n°1 la distance depuis leur domicile (notamment pour les Parisiens), en calculant le temps qu'ils mettront à rejoindre leur résidence secondaire le vendredi soir ou le samedi matin une fois leurs enfants sortis de l'école ;
- des passionnés d'un style ou d'une époque, qui ne sont pas fixés sur le plan géographique et sont donc prêts à traverser la France pour dénicher le château Napoléon III ou le manoir Directoire de leurs rêves ;
- les acheteurs associant raison et passion, à la recherche d'un achat à valeur patrimoniale et successorale comme un domaine viticole, des forêts ou une chasse.

Toutefois le segment des propriétés et châteaux n'échappe pas à l'impératif constaté sur l'ensemble de l'immobilier résidentiel : la fixation du prix le plus juste est calculée sur plusieurs critères : géographie, proximité des grandes villes/ points d'accès, équilibre terre-bâti, qualité des terres, équipement, état général.

« *Même sur les biens d'exception, quels que soient la typologie de client et/ou ses moyens, la réflexion est la même, l'acheteur exige le bon prix* », assure Martial Renaud. « *Un bien qui ne se vend pas rapidement est un bien qui est affiché trop cher. Nous avons récemment connu le cas près d'Angers, une propriété proposée à 1,3 million d'euros, un prix trop élevé mais auquel tenait son propriétaire, en vain. Lorsqu'il a accepté de baisser le prix à un million, suivant notre conseil, nous avons rappelé un candidat acheteur qui avait visité huit mois auparavant sans faire d'offre. Avec cette nouvelle estimation, il s'est décidé dans la minute* », complète-t-il.

### **BARNES en bref...**

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 20 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles) et le family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côte.

Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2023 un volume de ventes de 6,1 milliards d'euros.

### **Contact Presse BARNES**

---

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com