

L'immobilier haut de gamme en bord de mer se stabilise

Malgré la conjoncture actuelle, alliant durcissement des conditions d'accès au crédit, ralentissement des transactions et hausse des stocks, l'immobilier haut de gamme en bord de mer maintient le cap, avec dans la plupart des stations balnéaires des prix qui se stabilisent. « Si comme partout en France le marché immobilier devient plus attentiste, l'envie d'avoir une résidence principale, secondaire, ou semi-principale « pied dans l'eau », permet de maintenir les prix sur le segment du haut de gamme », observe Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

CÔTE D'AZUR

« Sur la Côte d'Azur, depuis la fin de l'année 2022, on observe une assez forte chute de la demande, notamment des acheteurs français. La clientèle étrangère reste en revanche présente, après une période attentiste liée à l'épisode des grèves émanant de la réforme des retraites », explique Julien Bourdry, directeur commercial de BARNES Côte d'Azur. Malgré tout, le volume des transactions reste stable sur le 1^{er} semestre de l'année en comparaison à l'année dernière, grâce à une reprise du marché initiée en avril. « Il semblerait que nous soyons revenus dans le rythme classique de la Côte d'Azur, saisonnier, avec des hivers calmes et des saisons estivales animées », complète-t-il.

Alors que depuis 2 ans le dynamisme du marché était principalement porté par la clientèle française, c'est aujourd'hui le retour des étrangers, principalement originaires des pays européens limitrophes (Angleterre, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Luxembourg, Suisse, Italie et Scandinavie), qui permet au marché de se maintenir. « Les biens les plus recherchés sont les bastides et mas authentiques dans l'arrière-pays, et les villas ultra contemporaines avec vue mer ou pied dans l'eau pour les zones littorales. S'il est difficile de donner un prix moyen, tant la typologie des biens et l'importance du secteur influent sur ce dernier, le montant moyen des transactions chez BARNES Côte d'Azur reste identique à celui de l'année dernière, à 3 millions d'euros », conclut Julien Bourdry.



CANNES - CALIFORNIE

Villa de 1 300 m²
9 chambres
15 500 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Antigua et Barbuda

MARSEILLE – CASSIS

Dans le secteur de Marseille – Cassis, comme dans de nombreuses villes françaises, la demande s'effrite et les acquéreurs prennent davantage de temps pour se décider. Résultat, les délais de vente s'allongent, et le nombre de biens à vendre a augmenté de 25 % au 1^{er} semestre 2023. « Alors que la marge de négociation était quasi inexistante jusqu'à l'année dernière, elle oscille aujourd'hui aux alentours de 10 % », commente Philippe Manni, directeur associé de BARNES Marseille.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Si le montant moyen des transactions est de 1,3 million d'euros à Marseille depuis le début de l'année, le secteur influe fortement sur le prix au mètre carré. « *Il faut par exemple compter environ 5 000 €/m² dans les quartiers prisés des 7^e et 8^e arrondissements, 5 100 €/m² dans les secteurs Bompard et Le Pharo et autour de 10 000 €/m² pour les résidences privées du 7^e arrondissement* », poursuit-il.



Marseille – 7^e Saint Victor

Villa de 160 m²
3 chambres
Rénovée
1 780 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Franco-grecque

LITTORAL VAROIS

Sur le littoral varois, avec le ralentissement du marché, le nombre de mandats a plus que doublé, passant à 70 à mi-juin contre 30 en décembre 2022. « *Sur ce secteur, où les prix restent stables, la clientèle est principalement représentée par des Français, jeunes retraités, à la recherche d'une résidence semi-principale* », note Philippe Braunsteffer, directeur associé de BARNES Littoral Varois. Ce sont les maisons proches de la plage et des commodités, avec dans l'idéal une vue mer, qui sont les plus recherchées, pour un prix moyen compris entre 1 et 1,5 million d'euros.

« *Nous pouvons craindre un retour du marché, avec un retour de la baisse des prix. Mais cela laissera l'opportunité à certains clients de pouvoir acheter de nouveau sur certains secteurs à des prix plus raisonnables* », ajoute-t-il.



Six-Fours les Plages – Le Brusc

Villa rénovée de 166 m²
Terrain de 1,18 hectare
4 chambres
2 380 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français

CORSE

Compte-tenu du contexte économique, le marché immobilier haut de gamme corse a vu peu de nouveaux clients arriver. Malgré cela, les délais de vente restent stables, avec 170 jours entre la date de l'offre et la signature de l'acte authentique. « *Par ailleurs, les prix immobiliers sur l'Île de Beauté ont connu une hausse de 5 %, s'expliquant par trois facteurs : l'île continue d'attirer les investisseurs, une demande croissante pour les propriétés de prestige et l'augmentation de la population locale, très attachée à leur vie sur l'île et qui cherche à y rester* », commente Sébastien Ristori, directeur de BARNES Corse.

Que ce soit dans l'ancien ou dans le neuf, la clientèle est en majorité représentée par des Francophones (France, Suisse, Belgique) et cherche à acquérir une maison d'environ 160 m² à rénover avec vue mer, plage à pied, sur 1 500 m² de jardin dans un domaine privé ou une maison récente d'environ 300 m², avec piscine, sur environ 2 000 m² de jardin, pour l'existant. Pour les programmes neufs, la demande se tourne sur les maisons contemporaines d'environ 150 m², avec piscine et les penthouses d'environ 150 m² avec 100 m² de terrasse en centre-ville et dotés d'une vue panoramique.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com



Ajaccio

Vaste penthouse d'environ 228 m²

3 chambres

Vue panoramique sur la mer et proximité des plages

2 450 000 €

Vendeur : Français

Acquéreur : Suisse

CÔTE BASQUE

Chez BARNES Côte Basque, on observe un atterrissage en douceur du marché immobilier haut de gamme, après deux années frénétiques. « *Il est d'usage de croire que l'année immobilière se fait au printemps. Mais nous ressentons au contraire une baisse de l'immobilier due à un contexte inflationniste et de hausse des taux qui impacte le marché. A cela, s'ajoute également la rénovation énergétique obligatoire des logements, dont le financement peut interroger* », note Philippe Thomine Desmazures, directeur de BARNES Côte Basque. En contrepartie, le manque de logements, l'attractivité de la côte et la mesure compensatoire de l'agglomération (locations saisonnières) pourraient freiner cette tendance baissière, en maintenant une tension sur l'offre et la demande.

A Biarritz, le prix moyen au m² est situé aux alentours de 9 000 €/m², alors qu'il est de 7 700 €/m² à Saint-Jean-de-Luz. « *Après des années d'augmentation ininterrompue, ces prix moyens se sont stabilisés en ville et commencent à baisser à la campagne proche (Arbonne, Arcangues...). Les acquéreurs négocient beaucoup plus actuellement, contrairement à ces deux dernières années où leurs achats se faisaient en paiement comptant et au prix du mandat* », poursuit Astrid Barsacq, directrice associée de BARNES Côte Basque. Des vendeurs qui s'accrochent toujours à des prix très élevés et des acheteurs qui espèrent pouvoir négocier... résultat, un attentisme du secteur.



Biarritz

Appartement de 175 m²

Bien chargé d'histoire : ancien appartement de Coco CHANEL

3 chambres

2 900 000 €

Vendeur : Français

Acquéreur : Français

BASSIN D'ARCACHON

Là encore, la demande s'est stabilisée durant cette première partie de l'année, avec une clientèle plus exigeante, tant le nombre de biens proposés a fortement augmenté (+15 %). « *Pour les biens les plus recherchés, tels que les villas et grands appartements en première ligne, les villas contemporaines avec piscine au calme, les cabanes Ferret capiennes, ou les villas de pays à rénover avec terrain et piscine... les prix se sont stabilisés* », commente Jean Anselyn, directeur de BARNES Bassin d'Arcachon. Du côté de la clientèle, l'offre complète du Bassin d'Arcachon permet de satisfaire aussi bien les projets de résidence principale, secondaire, semi-principale, voire para hôtelier. « *La clientèle haut de gamme reste très majoritairement française, urbaine ou parisienne, même si nous observons un retour des expatriés et l'arrivée de résidents de grandes capitales européennes* », ajoute-t-il.



Pyla-sur-Mer

Villa d'architecte de 231 m²
Excellent état
Vue panoramique sur le golf d'Arcachon
3 chambres
3 150 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français

ÎLE DE RÉ

Sur le marché de l'Île de Ré, la demande est depuis toujours supérieure à l'offre. « Ces dernières années, le marché l'a confirmé avec néanmoins un ralentissement depuis le second semestre 2022 du fait du contexte économique et social qui rend les acquéreurs plus prudents et vigilants dans leur projet avec une volonté de sécuriser leurs investissements, analyse Germain TOURNOYS, directeur de BARNES Île de Ré. Alors que nous étions sur un flux tendu de mandats, régulièrement vendus dans la journée ou dans des délais très courts, nous arrivons aujourd'hui dans une période où les délais s'allongent, et ce, même pour des biens idéalement placés et au prix ».

Après avoir fortement augmenté ces dernières années, les prix stagnent pour la plupart et le montant moyen des transactions varie entre 1 500 000 / 3 000 000 € pour un prix au mètre carré compris entre 8 000 € et 12 000 € selon les critères et la rareté.

« Nous observons des baisses uniquement sur les biens présentant de gros défauts ou à rénover, car le coût des travaux a également fortement augmenté. Par ailleurs, le marché des maisons sous la barre des 1,5 million d'euros stagne et les ventes se font rares », conclut-il.



Saint-Martin-de-Ré

Maison d'armateur située sur le port
6 chambres
Vue sur le port et la mer
Jardin et bassin de nage
2 900 000 €

LA BAULE

Dans une tendance nationale à la baisse, le marché immobilier haut de gamme baulois fait figure d'exception. Avec une offre qui reste faible, les prix restent élevés, aux alentours d'un million d'euros pour les biens les plus recherchés ... pour l'instant. « Depuis le début de l'année, les acquéreurs sont plus exigeants et nous avons noté un changement de leur comportement : ils sont moins actifs, effectuent moins de visites et n'hésitent pas à faire des offres d'achat inférieures aux prix de vente », commente Etienne de Gibon, directeur BARNES Nantes – Atlantique.

Pourtant avoir sa résidence secondaire à La Baule reste bien un rêve pour de nombreux porteurs de projets, comme en témoigne la hausse du nombre de transactions de 25 % par rapport à 1^{er} semestre 2022 pour BARNES La Baule.

Parmi les biens les plus recherchés, on retrouve principalement des appartements face à la mer, si possible en étage élevé, avec une terrasse leur permettant d'accueillir leurs amis. « Notre clientèle recherche également de belles villas de caractère pouvant accueillir toute la famille, à proximité de la plage et des commerces, sur un terrain de taille raisonnable, privilégiant l'agrément à la contrainte de l'entretien », ajoute-t-il.



La Baule – Esplanade François André

Appartement de 76 m² entièrement rénové
2 chambres
Terrasse
1 075 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Britannique

DEAUVILLE

A Deauville, le stock de biens a diminué de moitié, les clients attendant d'acheter avant de mettre leur bien en vente. « *Cette diminution des stocks a eu pour principale conséquence, une baisse du volume de transactions, alors que la demande est toujours forte* », note Bénédicte Belvisi, directrice de BARNES Deauville.

Les appartements « tout à pied » avec espace extérieur, les villas anglo-normandes proches de la plage et le secteur de la rue des villas sont particulièrement prisés, par les Parisiens ou la clientèle internationale (Belgique, Angleterre, Suisse, Etats-Unis). Il faut compter en moyenne entre 7 000 et 10 000 €/m² pour le secteur Deauville centre et entre 10 000 et 13 000 €/m² pour les fronts de mer ou les propriétés d'exception, dans un marché où le prix moyen des transactions est de 1,5 million d'euros. « *Aujourd'hui, de nombreux vendeurs demandent des offres sans condition suspensive, craignant des refus de prêt... ce qui n'est pas toujours facile sur des transactions à plusieurs millions* », complète-t-elle.



Deauville

Dans un parc résidentiel proche de la plage, maison normande de 110 m²
Jardin de 740 m²
4 chambres
998 000 €

Vendeur : Français
Acquéreur : Français

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 et la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles).

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 2022 un volume de ventes de 6,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés – Gaëtan Heu / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com