



EXPERTIMO
IMMOBILIER

Communiqué de presse
12 juin 2025

L'effet people sur les prix de l'immobilier : feu de paille ou gage de rentabilité ?

Alors que les objets des célébrités font souvent flamber les enchères, qu'en est-il de leur patrimoine immobilier ? Le couple Macron, Jean Racine, Karl Lagerfeld ou encore Johnny Hallyday, leurs résidences font ou refont surface sur le marché immobilier. Cette aura de notoriété déchaîne les passions, et attire des acquéreurs désireux d'acheter un morceau d'Histoire. Mais si certains de ces biens trouvent preneur à prix d'or, d'autres stagnent des années sur le marché.

Entre effet médiatique et réalité du marché, ces adresses people ont-elles un réel impact sur les prix de l'immobilier local ? Si l'impact des stars existe bien et contribue à réécrire les contours de l'attractivité immobilière d'une commune, il ne vaut que s'il s'inscrit dans une dynamique favorable. Tout est une affaire d'écosystème.

Quand la notoriété rejaillit sur tout un territoire

C'est indéniable, l'effet star existe. Combien de biens ayant appartenu à des figures publiques ou historiques se sont vendus au-dessus de leur estimation ? Les exemples ne manquent pas, comme en mars 2024, où l'appartement de Karl Lagerfeld s'est envolé à plus de 10 millions d'euros, le double de sa mise à prix initiale, lors d'une vente à la bougie. Même si l'appartement cohabit déjà toutes les cases d'un bien d'exception (emplacement recherché à Paris avec vue directe sur Le Louvre et le Jardin des Tuileries, et une signature architecturale forte...), la figure associée de l'icône directeur artistique de Chanel a joué dans la valorisation.

Mais au-delà du bien seul, la présence d'une célébrité peut également donner ou redonner de la visibilité à une commune entière voire valoriser le territoire alentour, en modifiant son image ou en attirant une nouvelle clientèle. Ainsi, pour garder l'exemple du célèbre couturier, Louveciennes, commune des Yvelines, a vu son prix moyen des maisons grimper de 13% après son arrivée en 2014, avec un pic en 2021, qui peut être corrélé à l'effet post-covid. De même Le-Plan-de-la-Tour, village du Var où réside Johnny Depp depuis les années 2000, a connu une progression réelle du prix moyen des maisons de 31% rien que sur la période 2014 à 2023¹. Enfin, même si la villa de Johnny Hallyday, à Marnes-la-Coquette (92), peine à trouver preneur malgré plusieurs baisses de prix, la commune a vu le prix moyen au mètre carré de ses maisons flamber après sa mort (+25% entre 2017 et 2022)².

« La présence d'une célébrité agit parfois comme un label invisible. Elle repositionne un territoire sur la carte des acheteurs, français ou étrangers » explique Grégory Beurrier, président du réseau Expertimo.

Les limites de l'effet de halo face à la rationalité des acheteurs

Si certaines ventes réussissent et certaines villes profitent de l'aura de la renommée d'un habitant, l'effet star est souvent surestimé. Il se heurte à la réalité du marché immobilier, au contexte économique et à la rationalité des acquéreurs. « Si une signature célèbre fait parler, le soufflet redescend assez vite et c'est le nouveau nom sur la boîte aux lettres qui paye les charges. A l'heure où les acheteurs sont prudents,

¹ Source : La Loupe Immo

² Idem

exigeants et attentifs à chaque paramètre, le prix reste une affaire d'adresse, de valeur d'usage et de qualité. » rappelle Grégory Beurrier.

À Tulle, par exemple, ville d'origine de François Hollande où il possède une résidence, le marché immobilier est resté quasiment insensible à la présence de l'ancien président. Comme quoi, la présence d'une personnalité ne suffit pas à bouleverser le marché immobilier local si d'autres facteurs de l'équation ne sont pas présents : comme un dynamisme économique acté, un attrait touristique, un emplacement stratégique ou encore un bassin d'emploi.

À noter qu'à l'inverse, l'effet star peut effrayer les acquéreurs. En effet, le manoir de Joséphine Baker au Vésinet ou l'hôtel particulier de Serge Gainsbourg rue de Verneuil à Paris rappellent que la notoriété peut aussi avoir des inconvénients : tourisme de fans et potentielle gestion de dégradations (graffitis, vandalisme), contraintes d'entretien...

La notoriété seule ne suffit pas à redessiner la carte de la valeur foncière

En immobilier, l'émotion ne remplace donc pas l'analyse liée au triptyque (emplacement, qualité et valeur d'usage), et l'effet people sur les prix (du bien ou de la commune) reste une équation délicate. Car, si à Tulle l'ancrage présidentiel n'a pas inversé la tendance d'un marché déjà atone, à l'inverse Le Touquet, où la famille Macron possède une maison, a vu son attractivité décupler. Depuis l'élection de 2017, les prix y ont doublé, atteignant jusqu'à 10 000€/m² et dépassant des stations balnéaires pourtant historiques et plus emblématiques comme Deauville ou La Baule.

« Pour qu'un nom pèse sur la visibilité, le prestige et la valeur foncière d'une commune, il faut que le territoire lui prête un cadre propice, analyse Grégory Beurrier. La notoriété agit alors comme un révélateur ou un catalyseur. »

L'effet star existe bel et bien, mais il reste marginal. La réussite d'une vente ou la croissance d'un marché immobilier local dépendra toujours de fondamentaux plus rationnels qui restent l'emplacement, le dynamisme, et le couple classique de l'offre et la demande. *« Un nom peut valoriser un bien ou une région si ces derniers ont déjà un caractère exceptionnel ou le terreau pour l'être. Mais il ne compensera jamais une mauvaise localisation, un défaut structurel ou un prix excessif »* conclut Grégory Beurrier.

À propos d'Expertimo

Fondé en 2010 et présidé par Grégory Beurrier, Expertimo est un réseau immobilier en plein essor, réunissant plus de 1 000 professionnels – mandataires et agents immobiliers – en France (949) et au Portugal (60). En 2023, l'enseigne a réalisé 3 700 transactions, générant un chiffre d'affaires de 32 millions d'euros.

Son modèle innovant et différenciant repose sur un principe unique : 100 % des commissions sont reversées aux mandataires, en contrepartie d'une cotisation mensuelle fixe de 190 € HT et de frais de dossier de 150 € HT par vente. Ce fonctionnement leur permet d'optimiser leur rentabilité tout en bénéficiant d'un accompagnement sur-mesure du réseau (outils digitaux performants, assistance juridique et administrative, et formations reconnues) afin d'accompagner leurs clients pour l'estimation, la mise en valeur et même la gestion locative de leurs biens.

Grâce à une croissance continue et une présence renforcée sur le territoire, Expertimo s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur du secteur immobilier indépendant.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphanie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>