

BARNES

INTERNATIONAL REALTY

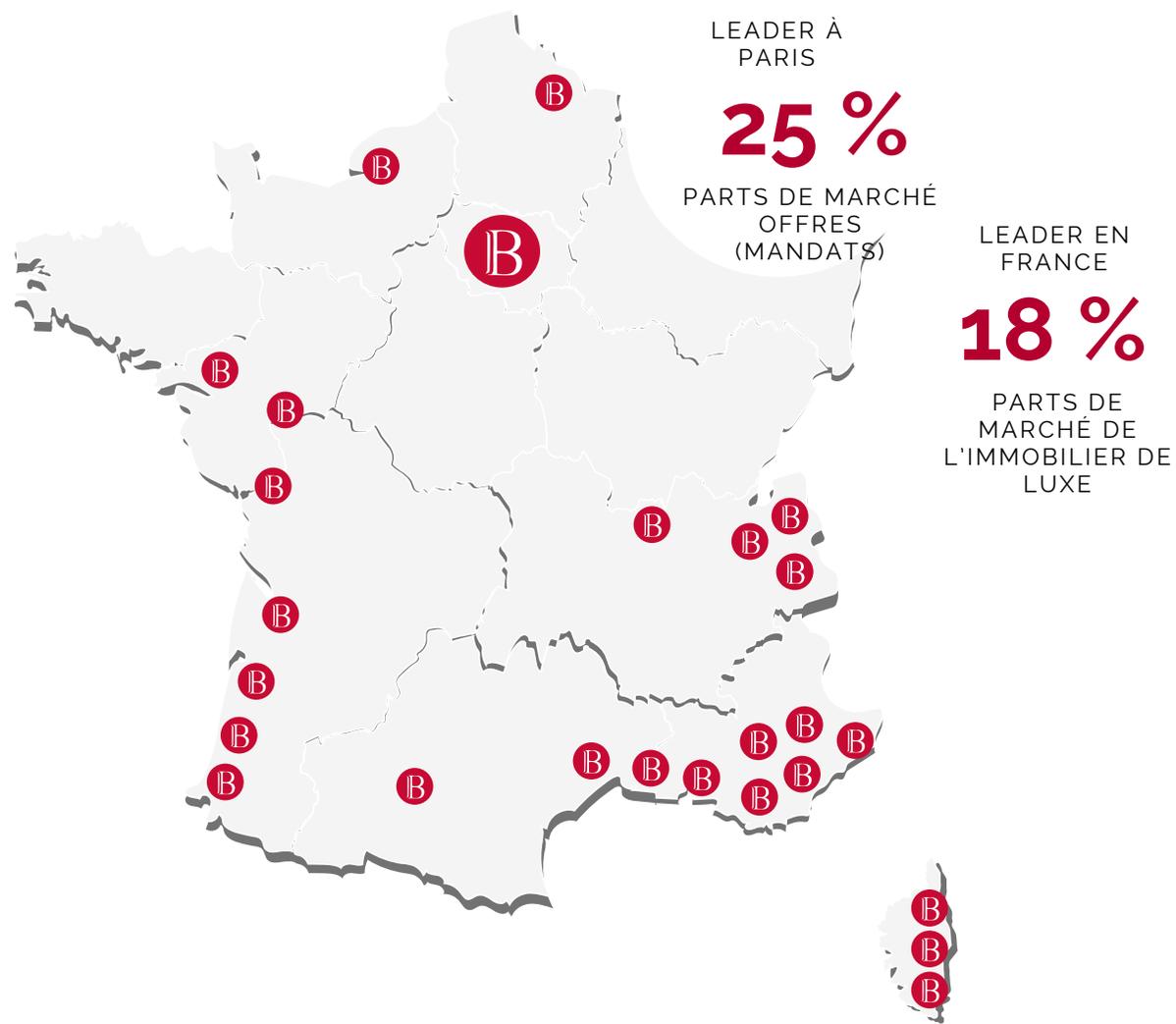
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL HAUT
DE GAMME :
LA SOLIDITÉ DU MARCHÉ
FRANÇAIS

PETIT-DÉJEUNER DE PRESSE

| 27 juin 2024 |

- MAISON BOISSIÈRE -

NOS 79 BUREAUX EN FRANCE (juin 2024)



VILLE

PARIS (14 bureaux)
HAUTS-DE-SEINE (3 bureaux)
YVELINES (2 bureaux)
VAL-DE-MARNE
AIX-EN-PROVENCE
BORDEAUX (2 bureaux)
LILLE
LYON (4 bureaux)
MARSEILLE
MONTPELLIER
NANTES
TOULOUSE

MONTAGNE

CHAMONIX
COURCHEVEL
GENEVOIS
LA CLUSAZ
LES MÉNUIRES
PORTES DU SOLEIL
MEGÈVE
MÉRIBEL
SAINT-GERVAIS

MER

ARCACHON
BEAULIEU-SUR-MER
BIARRITZ
CANNES
CAP FERRET
CASSIS
CORSE (6 bureaux)
DEAUVILLE
HOSSEGOR
ILE DE RÉ (2 bureaux)
LA BAULE
LE LAVANDOU
LE POULIGUEN
MOUGINS
PYLA
SAINT-JEAN-DE-LUZ
SAINTE-MAXIME
SAINT-TROPEZ
SANARY
VALBONNE
THÉOULE-SUR-MER
PORT LA GALERE

LAC

AIX-LES-BAINS
ANNECY
LÉMAN
THONON-LES-BAINS
PAYS DE GEX

INTRODUCTION

« 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, car les acheteurs sont légitimement prudents en cette période d'incertitude. »

Thibault de Saint Vincent – Président de BARNES

BARNES

LE TOUR DE FRANCE DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME

PROVENCE : AIX-EN-PROVENCE, ALPILLES & LUBERON



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Aix-en-Provence	8 150 €	-6 %	12 000 €	Stable
Pays d'Aix	5 600 €	Stable	8 200 €	Stable
Alpilles/Luberon	4 850 €	-4 %	7 000	Stable

- ✓ Les clients sont avant tout parisiens et français
- ✓ Depuis 2022, retour notable des étrangers, notamment américains et européens qui y cherchent (et trouvent !) la résidence secondaire de leurs rêves, à condition qu'elle soit en parfait état, sans aucuns travaux à prévoir.

« Un nombre croissant de clients expatriés de retour en France choisissent Aix-en-Provence alors qu'ils n'y ont aucune attache familiale ou professionnelle, uniquement pour sa qualité de vie et celle de ses établissements scolaires et universitaires ».
 Sandrine Di Ruscio, directrice de BARNES Aix-en-Provence

BORDEAUX

Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Triangle d'or	8 000 €	-1 %	11 000 €	+7 %
Jardin Public	6 600 €	-13 %	9 000 €	+7 %
Parc Bordelais	6 200 €	-7 %	8 000 €	-2 %

« *Le volume de ventes se maintient au premier semestre 2024 par à rapport à 2023 mais nous sentons que le marché frémit après avoir atteint un palier bas. Les perspectives sont bonnes, avec d'importants projets en passe de se réaliser de la part de clients disposant de budgets confortables. Attention, la reprise sera progressive et dépendra en grande partie de l'évolution des taux d'intérêt. Mais il y a tout lieu de se montrer optimiste car les fondements de l'immobilier bordelais sont sains. Nous n'avons connu aucune bulle spéculative sur un marché resté à des prix raisonnables* ».

Aymeric Sabatié-Garat, directeur de BARNES Bordeaux

LILLE



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Vieux Lille	5 500 €	-5 %	8 000 €	Stable
Environs	4 000 €	-5 %	7 000 €	Stable

« Lille connaît **un véritable essor** et s'éloigne de l'image traditionnelle du Nord en attirant aussi bien les étudiants que les cadres en quête de télétravail à seulement une heure de Paris. Sa proximité avec les capitales française, britannique et belge forme son atout majeur. Résultat, **ses prix ont augmenté de près de 40 % au cours des dix dernières années, dont 35 % sur les cinq dernières années seulement.** La légère correction connue cette année n'est qu'un rééquilibrage car l'offre immobilière ne parvient toujours pas à satisfaire cette demande croissante. »

Bruno Gras, directeur associé de BARNES Lille

LYON



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Lyon	6 330 €	-10 %	10 600 €	-10 %

« *Lyon se montre très accessible en prix, d'autant que ceux-ci ont baissé et se stabilisent par rapport aux grandes villes européennes de taille et d'influence comparables. Les indicateurs mesurés par BARNES en ce début d'année confirment que l'envie de déménager à Lyon est toujours présente, avec une offre très diversifiée. Les acquéreurs sont nombreux car nous retrouvons ceux de 2023 qui avaient reporté leur projet à 2024 pour obtenir un financement avec un taux inférieur à 4 %. Les investisseurs s'orientent pour la plupart sur des locations meublées car ces biens sont très prisées sur le marché lyonnais. Notre service location constate d'ailleurs que 60 % de nos clients arrivent du reste de la France et du monde mais aussi que 24 % sont étrangers. »*

Gérald Châtel, directeur de BARNES Lyon

NANTES


Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Maison quartier Monselet	5 000 €	Stable	7 000 €	Stable
Appartement contemporain hypercentre	6 000 €	+2 %	7 500 €	+2 %
Appartement haussmannien hypercentre	3 500 €	-10 %	5 000 €	-10 %

« Après une décennie florissante, le marché immobilier nantais a marqué, en 2023, une **baisse tant sur ses prix (-10 % en un an) que sur son volume de transactions (-20 % en un an)**. Si le prix des appartements contemporains est resté plutôt stable, celui des appartements haussmanniens sans ascenseur, terrasse, ni parking accuse un recul de 15 %. Cependant, le marché semble se relancer au premier trimestre 2024 en marquant un certain **retour des investisseurs et une ouverture des vendeurs à la négociation.** »

Etienne de Gibon, directeur de BARNES Nantes

MONTPELLIER



Prix au m ² en juin 2024 – Évolution vs année 2023				
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Montpellier Ecusson	4 500 €	Stable	5 500 €	Stable
Sète	4 000 €	Stable	5 000 €	Stable

« 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. Mais si les vendeurs n'acceptent pas de corriger les prix de présentation, **le marché stagnera d'ici la fin de l'année.** »

Eric Perenchio, directeur de BARNES Occitanie

PARIS



Le marché de prestige au 1^{er} semestre 2024 dans les 20 arrondissements parisiens comparé à l'année 2023

	Prix moyen au 1 ^{er} semestre 2024 (janv- juin)	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 ^{er} semestre 2024/année 2023
Ensemble des arrondissements	14 329 €/m ²	14 922 €/m ²	-4 %
Ventes inférieures à 3 millions d'euros	13 608 €/m ²	14 058 €/m ²	-3 %
Ventes supérieures ou égales à 3 millions d'euros	20 689 €/m ²	22 611 €/m ²	-9 %

PARIS

- ✓ Après une année 2023 marquée par un net ralentissement de l'immobilier parisien - tant en volume que côté prix de ventes - le 1^{er} semestre 2024 montre une stabilisation de l'activité



« *La baisse des prix est nette mais moins forte que ce que nous pouvions craindre. Sur un marché globalement secoué par l'actualité internationale, les difficultés économiques et la hausse des taux d'intérêt rencontrée de 2022 à 2023, nous nous réjouissons de la **solidité affichée par BARNES à Paris**. 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 rencontrée après la pandémie de Covid-19. De même, nous constatons dans l'ensemble des arrondissements une **tendance forte sur la recherche par nos clients acheteurs de biens sans défauts et en parfait état**. A contrario, les biens jugés imparfaits subissent une forte décote ou ne se vendent pas si celle-ci n'est pas acceptée par les vendeurs.* »

Richard Tzipine, directeur général de BARNES

HAUTS-DE-SEINE & YVELINES



Hauts-de-Seine et Yvelines, vers un retour à la normale'

Ville	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 ^{er} semestre 2024/année 2023
Hauts-de-Seine	10 828 €/m ²	11 301 €/m ²	-4 %
Yvelines	7 611 €/m ²	8 121 €/m ²	-6 %

- ✓ La commune de Neuilly, considérée comme le XXI^e arrondissement parisien et appréciée pour ses artères aérées, son centre-ville animé, ses établissements scolaires réputés et sa parfaite connexion avec Paris, maintient ses prix à un niveau élevé, juste au-dessus de la barre des 13 000 €/m².
- ✓ Boulogne-Billancourt poursuit sa hausse tout comme Versailles et Saint-Germain-en-Laye dont les Parisiens ont (re)découvert la remarquable qualité de vie, le cadre historique unique et les excellents établissements scolaires.
- ✓ L'arc Saint-Cloud, Garches, Vaucresson, Ville-d'Avray et Marnes-la-Coquette voit son activité baisser à cause d'un effet Covid qui s'estompe et, en face, de vendeurs peu désireux de réviser leurs prétentions tarifaires à la baisse.

TOULOUSE



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Carmes/ Saint-Etienne	6 000 €	-7 %	7 000 €	-7 %
Busca/ Côte Pavée	5 500 €	-5 %	6 500 €	-5 %

« Grâce à son statut de capitale européenne de l'aéronautique et de l'aérospatiale, la présence de grands groupes pharmaceutiques et un secteur de l'agroalimentaire de pointe, **la Ville rose attire de nombreux cadres, chercheurs et ingénieurs** qui souhaitent loger leur famille dans le meilleur cadre de vie possible. Ainsi qu'une **clientèle étrangère** qui recherche **des propriétés de campagne** dans le Lauragais et Le Tarn. Marché atypique, Toulouse compte **peu d'acquéreurs** mais ceux-ci ont un réel projet. En face d'eux, les vendeurs ont toujours des attentes de prix trop hautes pour le marché, qui se retrouve grippé. Par ailleurs, preuve que le secteur du crédit est toujours en berne, 4 sur 5 de nos ventes sont payées au comptant, ce qui n'est pas normal pour le marché toulousain. »

Hadrien de Belle, directeur de BARNES Toulouse

BASSIN D'ARCACHON

Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Arcachon	12 000 €	Stable	17 000 €	Stable
Pyla-sur-Mer (première ligne)	17 000 €	Stable	30 000 €	Stable
Cap-Ferret	15 000 €	Stable	30 000 €	Stable

« Le territoire étant géographiquement limité, le marché immobilier du Bassin d'Arcachon est traditionnellement marqué par une **demande très supérieure à l'offre**. Les opportunités se font rares, ce qui pousse structurellement **les prix à la hausse** surtout sur la bande littorale du cap Ferret, au Pyla, au Moulleau et à Pereire. L'année 2023 a vu les prix se stabiliser ; **les délais d'acquisition s'allongent légèrement** depuis le début de l'année mais la région n'a **pas enregistré de véritable baisse** pour l'instant. Les biens d'exception ont conservé tout leur attrait auprès d'acheteurs fortunés en quête de confort et de sophistication. »

Jean Anselyn, directeur BARNES Bassin d'Arcachon

CORSE



	Prix au m ² en juin 2024 – Évolution vs année 2023			
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Corse	6 500 €	-5 %	15 000 €	-5 %

« *La Corse revient à la normale en alignant son marché de façon cohérente entre les souhaits des acquéreurs et la sagesse des vendeurs. Après une année 2022 marquée par une surperformance de l'immobilier, 2023 a affiché par contrecoup un volume d'activité en baisse. L'année 2024 est donc celle du retour à l'équilibre. Côté prix, nous notons une baisse d'environ 5 % en 2024 par rapport à 2023, ce qui correspond à une certaine logique. La clientèle est majoritairement française, avec de nombreux expatriés de retour, et une relocalisation de Corses qui avaient quitté l'île et souhaitent y passer leur retraite.* »

Sébastien Ristori, directeur de BARNES Corse

CÔTE BASQUE



Prix au m ² en juin 2024 – Évolution vs année 2023				
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Biarritz	12 000 €	-2 %	20 000 €	Stable
St-Jean-de-Luz	11 000 €	-3 %	18 000 €	Stable
Hossegor	13 000 €	Stable	20 000 €	Stable

« Après des années 2020-2022 hors normes, transcendées par l'effet Covid-19, **le marché immobilier de la Côte basque est revenu en 2023 à des niveaux plus standards**. Ceci n'a rien d'inquiétant, malgré une situation bien différente de ce qu'elle était il y a 5 ans, avec des prix plus élevés en moyenne et des taux d'intérêt revenus à un niveau normal après avoir été anormalement bas en 2019. Après deux années de baisse continue du nombre de transaction, la diminution des volumes de vente auraient dû induire une correction des prix... Mais la **rareté de l'offre du Pays basque** en général et de la Côte basque en particulier, alliée à la faiblesse des nouvelles constructions, maintiennent une **certaine stabilité des prix**. »

Philippe Thomine-Desmazures, directeur de BARNES Côte basque

CÔTE D'AZUR

Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Saint-Tropez	14 400 €	Stable	39 000 €	Stable
Sainte-Maxime	8 500 €	Stable	15 000 €	Stable
Saint-Raphaël	8 500 €	Stable	15 000 €	Stable
Cannes	17 000 €	Stable	35 000 €	Stable
Arrière-pays	12 000 €	Stable	22 000 €	Stable
Théoule-sur-Mer	17 500 €	Stable	32 500 €	Stable
Nice	10 500 €	Stable	14 000 € (*)	Stable
Beaulieu-sur-Mer/Villefranche-sur-Mer	15 000 €	Stable	20 000 €	Stable
St-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	Stable	50 000 € (**)	Stable

(*) Certaines ventes – rares – atteignent 20 000 €/m². (**) Certaines ventes hors marché dépassent 60 000 voire 70 000 €/m².

CÔTE D'AZUR

- ✓ Du Var aux Alpes-Maritimes, offre d'une extraordinaire variété, allant des appartements avec terrasse et vue sur mer à Cannes ou Sainte-Maxime aux villas Belle Époque situées sur les caps en passant par les villas contemporaines du golfe de Saint-Tropez.
- ✓ Région marquée par une stabilité globale de ses prix, à condition de respecter, la double règle de l'emplacement et du prix.
- ✓ Les différents bureaux de BARNES ont noté un fléchissement de leur volume d'activité, avec de nombreux vendeurs, n'ayant pas de besoin impératif de vendre et préférant retirer leur bien plutôt que d'en baisser le prix.



« La clientèle étrangère est redevenue très majoritaire au premier semestre sur le segment du haut de gamme. Le marché azuréen est absolument unique en son genre, on considère que l'on accède au segment du luxe au-delà de 10 millions d'euros, même si cette notion varie évidemment en fonction des secteurs. »

Julien Bourdry, directeur commercial de BARNES Côte d'Azur

DEAUVILLE

Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Deauville (appartement ou villa)	8 000 €/10 000 €	Stable	10 000 €/12 000 €	Stable

« Après une année 2023 assez calme, nous notons une **accélération depuis mars/avril 2024**, avec des volumes réalisés déjà proches de ceux de l'année précédente dans sa globalité. Deauville est une **valeur refuge pour les familles parisiennes**, avec de nombreuses installations en résidence semi-principale voire principale. Résultat, les prix se montrent stables à un niveau élevé. La **demande est nourrie pour les biens situés à 10 minutes à pied des plages**, c'est plus difficile pour la campagne environnante. »

Bénédicte Belvisi, directrice de BARNES Deauville

ÎLE DE RÉ


Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Ile de Ré sud	7 750 €	Stable	12 500 €	Stable
Ile de Ré nord	7 750 €	Stable	12 500 €	Stable

« Le marché rhétais est par nature très **concentré** et concerne de très **faibles volumes de transactions**, avec une **demande largement supérieure à l'offre**. Dès qu'un bien de qualité est présenté, à condition que ce soit au juste prix, il se vend rapidement. **Les prix restent donc à un niveau élevé**, d'autant que depuis le printemps 2024 nous notons un net regain d'activité. Il est intéressant de noter que les acheteurs visent des produits sans aucun défaut. Les villas où les appartements présentant des points négatifs se vendent très difficilement, voire pas du tout, même en baissant leur prix ».

Germain Tournoy, directeur de BARNES Ile de Ré

LA BAULE



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Quartier Benoît (appartement face à la mer)	22 000 €	+5 %	25 000 €	+10 %
Quartier des Oiseaux (villa)	11 000 €	+6 %	13 000 €	+8 %
La Baule-les- Pins (villa)	7 000 €	+2 %	10 000 €	+5 %

« *Le rêve d'une résidence secondaire au bord de l'océan et une offre rare maintiennent le marché sous pression. Pour autant, nous avons observé un léger ralentissement durant le deuxième trimestre avec une modification du comportement des acquéreurs : ils sont moins actifs et le délai de réflexion est plus long qu'auparavant. En parallèle nous observons une hausse sensible des prix de vente sur les biens d'exception, face à la mer.* »

Serge Le Berre, directeur de BARNES La Baule

PROVENCE : MARSEILLE, CASSIS, SANARY & LE LAVANDOU



Prix au m ² en juin 2024 – Évolution vs année 2023				
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Marseille	7 000 €	-7,8 %	13 000 €	+16 %
Cassis	8 000 €	-2,5 %	15 550 €	+8,5 %
Sanary	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable
Le Lavandou	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable

« *Signe de son dynamisme, Marseille, qui accueille les épreuves de voile des JO de Paris 2024, voit le nombre de ses restaurants étoilés augmenter. Marseille offre une desserte irréprochable, tant en avion qu'en train ou par autoroute. La vie paisible et ensoleillée de la cité phocéenne est donc à la portée de tous, notamment des professions qui peuvent pratiquer le télétravail. Ce phénomène d'héliotropisme s'est évidemment accentué suite à la crise sanitaire et se traduit par l'arrivée d'une clientèle haut de gamme à fort pouvoir d'achat. En revanche, le cœur de marché pâtit des taux d'intérêt toujours trop élevés et des conditions d'accès au crédit trop difficile pour une clientèle de cadres pourtant aisés.* »

Romain Linossier, directeur adjoint de BARNES Marseille

MEGÈVE



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Appartements			Chalets		
	Haut de gamme	Exception	Tendance	Haut de gamme	Exception	Tendance
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	Stable	14 000 €	18 000 €	Stable
Le Jaillet	12 000 €	15 000 €	Stable	15 500 €	17 500 €	-0,5 %
Rochebrune	12 000 €	16 000 €	Stable	16 000 €	18 500 €	-0,5 %
Mont-d'Arbois	14 000 €	18 000 €	-8 %	18 000 €	23 000 €	-8 %

« A Megève, les volumes s'affichent en baisse mais les montants restent élevés. En revanche, le pouvoir de négociation s'avère plus important qu'avant, le marché penchant en faveur des acheteurs dès qu'ils sont finançables ».

Benoit Chanal, private office consultant de BARNES Megève

MÉRIBEL/COURCHEVEL

MÉRIBEL

Prix au m ² en juin 2024 – Évolution vs année 2023				
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Rond-Point des Pistes	28 000 €	+4 %	38 000 €	+4 %
Le Morel	16 000 €	+4 %	28 000 €	+4 %
Le Centre	12 000 €	+3,5 %	21 000 €	+3,5 %

COURCHEVEL

Prix au m ² en juin 2024 – Évolution vs année 2023				
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Courchevel 1850 (chalets)	35 000 €	+6 %	45 000 €	+30 %

S'il est un marché qui se joue des crises, c'est bien celui des Alpes ! Le **caractère de valeur refuge** des 3 Vallées se confirme d'année en année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de **coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative**. Les **prix sont donc orientés à la hausse**. L'attribution annoncée des Jeux olympiques d'hiver 2030 à la France - seule candidate - devrait voir le retour d'épreuves de ski alpin et de saut à Courchevel et Méribel, 38 ans après les JO d'Albertville. Une perspective qui ne peut que renforcer l'attrait pour ces deux stations.



LES MÉNUIRES



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023				
	Haut de gamme	Tendance (*)	Exception (*)	Tendance (*)
Reberty 2000	12 000 €	-	-	-
Saint-Martin	16 000 €	-	-	-
Preyrand	10 000 €	-	-	-
Val-Thorens	15 000 €	-	-	-

(*) Le bureau de BARNES Les Ménuires étant d'une implantation récente, les évolutions par rapport aux années précédentes ne sont pas applicables.

CHAMONIX


Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Chalet Chamonix	16 000 €	+5 %	22 000 €	+5 %
Appartement Chamonix	14 000 €	+4 %	18 000 €	+4 %
Les Houches	9 000 €	+5 %	12 000 €	+5 %

« Le PLU de Chamonix étant en cours de révision, il n'est plus possible de construire des chalets de plus 200 m², ce qui rend très intéressant les grands chalets existants, rénovés ou non, qui deviennent par conséquent des biens uniques, pour lesquels la demande est en hausse. De manière générale, la demande est forte pour tous les biens de qualité, aussi bien les chalets que les appartements. D'autant que nous récupérons des clients acheteurs qui trouvent la Suisse trop chère et des vendeurs qui se séparent de leurs biens situés dans des stations de moyenne altitude menacées par le manque de neige. »

Oonagh Mackenzie, directrice de BARNES Chamonix

ANNECY



Prix au m² en juin 2024 – Évolution vs année 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Appartements Annecy	8 000 €	+1 %	14 000 €	+3 %
Rive Est	11 000 €	Stable	15 000 €	+2 %

« 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. En témoigne l'accroissement de son offre événementielle, gastronomique et hôtelière de très haut niveau ».

Geraint Davies, directeur de BARNES Annecy

PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX

- ✓ Le segment des châteaux et des propriétés obéit par nature à des règles spécifiques, qui rendront chaque transaction unique, en tenant compte de sa localisation, du type de bien, de son état, de son environnement etc.
- ✓ Il n'échappe pas à l'impératif constaté sur l'ensemble de l'immobilier résidentiel : la nécessaire fixation du prix le plus juste.

La demande pour ce type de biens concerne trois familles 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 de tel ou tel style ou époque, qui ne sont pas fixés sur le plan géographique et sont 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 comme un domaine viticole, des forêts ou une chasse.



PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX



« Contre vents et marées, il existe toujours des acheteurs pour ces biens sortant du marché immobilier classique. Il est ainsi très frappant de voir se développer les recherches portant sur des domaines forestiers, qui allient une sécurité financière à long terme, une fiscalité avantageuse et une part de rêve liée à leur propriété elle-même. En revanche, la question clé est la fixation du prix. Si dans un environnement urbain l'acheteur et le vendeur disposent d'une multitude de sources leur permettant de se faire une idée, il en va différemment pour un château médiéval dans le Massif central ou un mas isolé dans l'arrière-pays des Cévennes. C'est là que réside tout l'enjeu de notre savoir-faire. Car quel que soit le bien, son emplacement ou ses caractéristiques, si son prix est correctement fixé il se vend rapidement. »

Olivier Brunet, directeur de BARNES Propriétés & Châteaux

EN SYNTHÈSE

Les régions françaises en ordre dispersé

- ✓ Le littoral montre une fois de plus qu'il constitue 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 %. Seule la Corse fléchit de 5 %, mais ceci apparaît comme une correction après la forte hausse enregistrée en 2023.
- ✓ Les Alpes suivent une pente ascendante. Outre Megève, remarquable de stabilité, Chamonix grimpe entre 4 et 5 %, Méribel autour de 4 % et Courchevel 1850 voit le prix de ses chalets s'envoler de 30 % ! Citons aussi Annecy, toujours aussi recherchée pour sa qualité de vie, dont les prix oscillent entre stabilité et hausse de 3 %.
- ✓ La situation est plus contrastée dans les principales villes dans lesquelles le réseau BARNES est implanté. Selon les quartiers et le type de bien, les variations sont plus marquées, avec Lyon à -10 %, Lille entre -5 % et stable, Aix-en-Provence entre -6 % et stable, Nantes entre -10 % et stable, Montpellier stable, Toulouse entre -5 et -7 %. Deux villes jouent le grand écart du côté des prix, Bordeaux entre -13 et +7 % et Marseille entre -7 et +16 % ! Marché particulièrement scruté, Paris voit pour sa part une baisse de ses prix contenue à -4 % pour l'ensemble de ses arrondissements.

BARNES

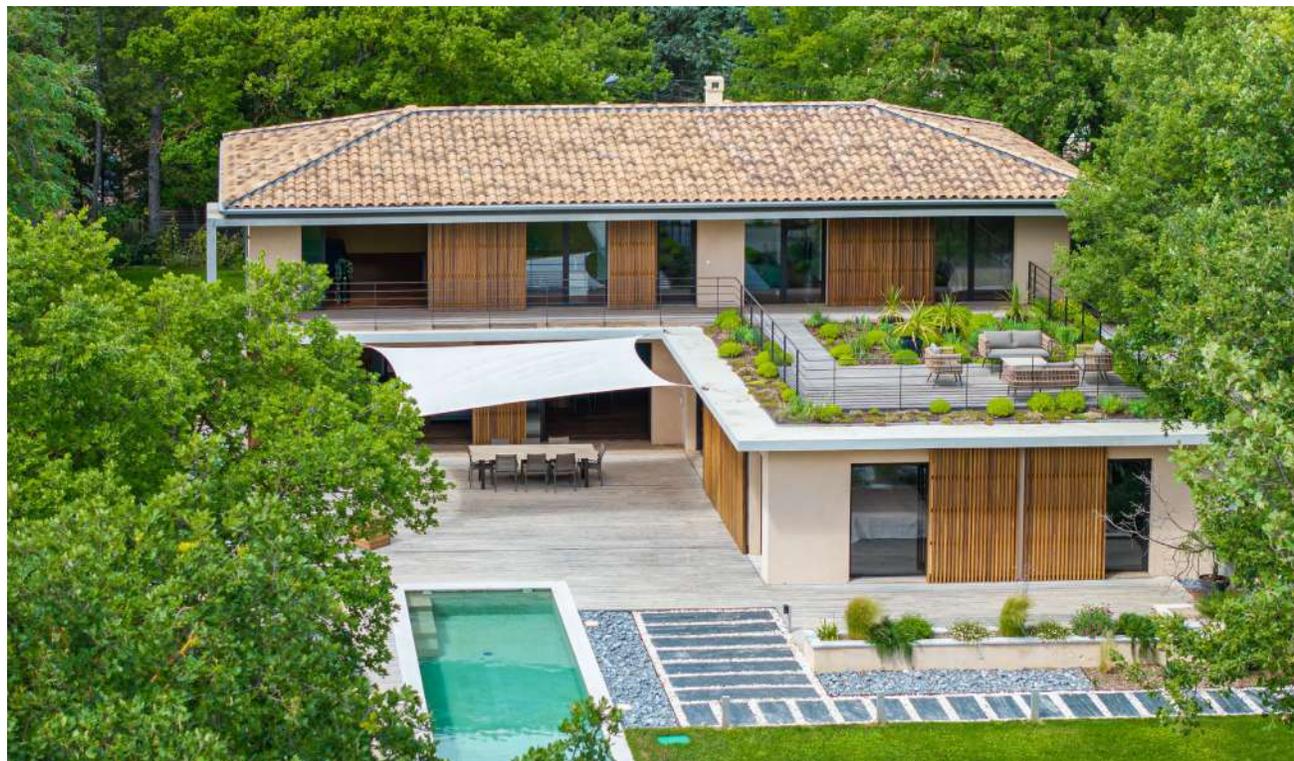
LE TOUR DE FRANCE DES VENTES FLASH

Aix-en-Provence | Tholonet



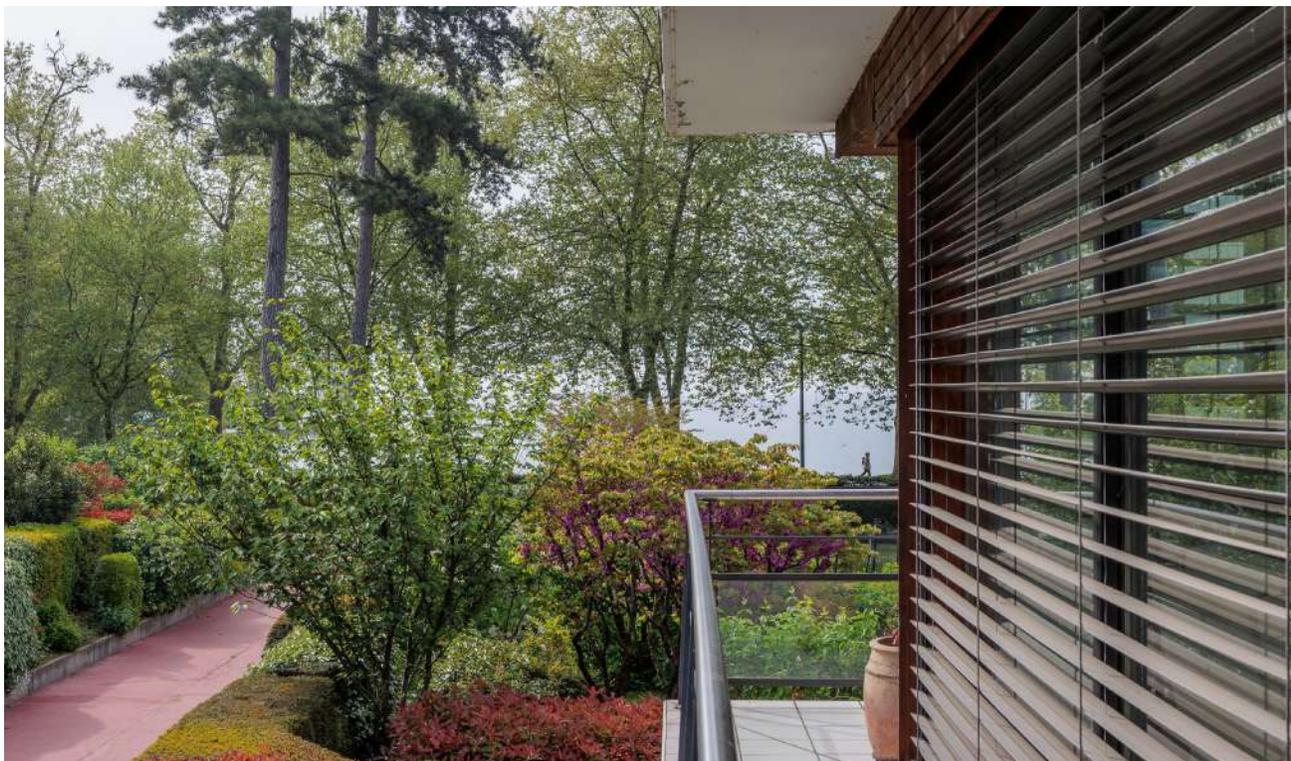
- Maison ancienne restaurée de 195 m²
- Terrain de 8 000 m² avec piscine et vue dominante
- Vendue 1 995 000 € en moins de 48h

Aix-en-Provence nord



- Maison neuve contemporaine de 340 m²
- Terrain paysagé de 3 500 m² avec piscine
- Vendue 2 495 000 € en moins de 72h

Annecy | Première ligne face au lac



- Appartement de 111 m² avec terrasse
- Vendu 1 650 000 € en 48h

Bordeaux | Chartrons



- Appartement de 135 m²
- Type loft avec terrasse et parking
- Vendue 820 000 € en 48h

Centre Sologne Val de Loire | Au cœur de la Sologne



- Propriété d'agrément de 60 hectares
- Vendue 1 500 000 € en 4h après une visite

Côte Basque | Bidart



- Petite maison vendue 1 100 000 € au propriétaire de la villa voisine – *«Je le connaissais pour lui avoir vendu sa maison voici cinq ans, raconte Philippe Thomine-Desmazures, directeur de BARNES Côte basque. Je l'ai contacté pour savoir s'il connaissait quelqu'un que celle-ci pouvait intéresser. Il m'a répondu oui, moi !»*

Côte Basque | Saint-Jean-de-Luz



- Maison de 400 m² entièrement rénovée
- Terrain d'environ 1 500 m² avec piscine
- Vendue 3 550 000 € en 48h

Île de Ré | Bois-plage



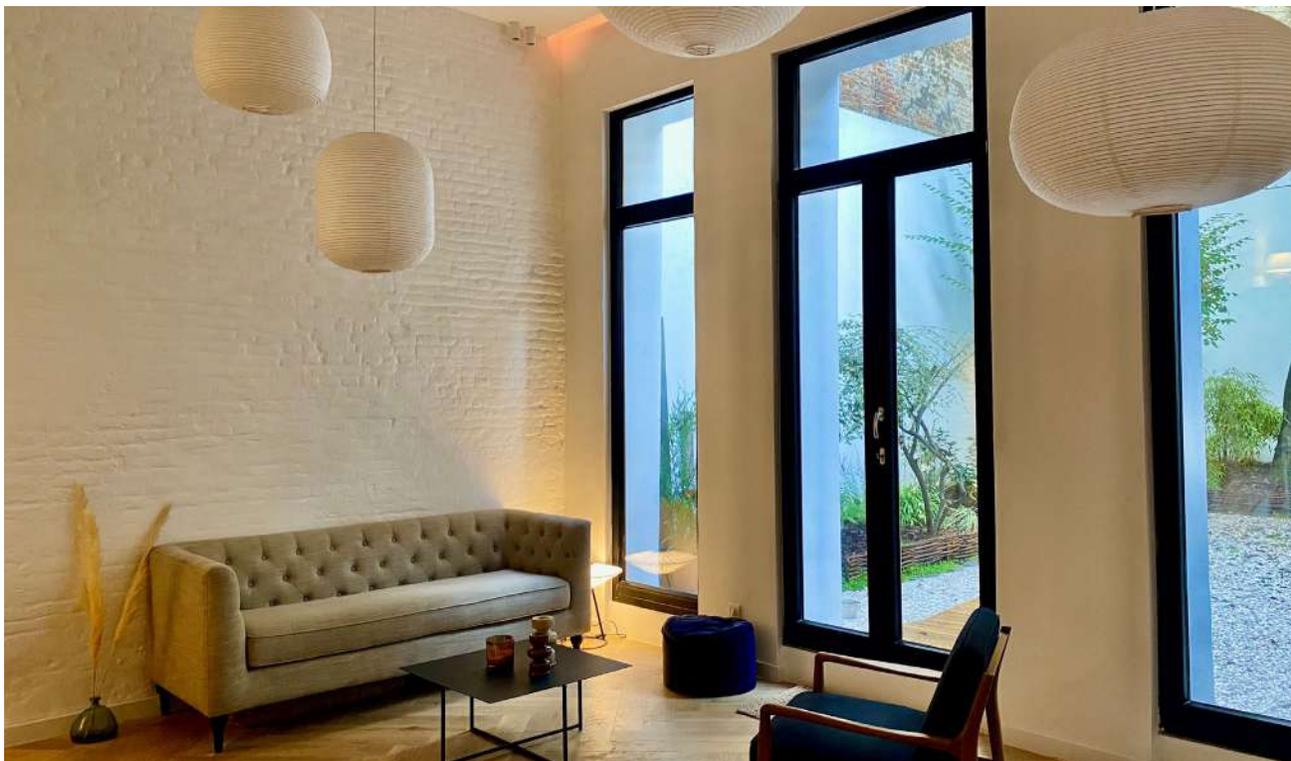
- Maison en cours de rénovation
- Vendue 2 500 000 € en un week-end à un couple d'acheteurs qui étaient au départ simplement venu rendre visite à des amis, sans projet immobilier

La Baule | Quartier des Oiseaux



- Villa bauloise vendue à plus de 1 800 000 € en une visite

Lille | Vieux-Lille



- Duplex de 70 m² refait à neuf
- Jardin
- Vendu 435 000 € en une visite

Marseille



- Maison de 141 m²
- Vue mer depuis l'étage et jardin
- Vendue 1 400 000 € en 72h

Paris



Paris VII^e – avenue Rapp | Appartement de 116 m² à rénover – 6^e étage – immeuble années 70 avec balcon
1 990 000 € – **48h**



Paris IX^e – Frochot
Atelier d'artiste de 97 m² en duplex
1 880 000 € – **24h**



Paris XI^e – Emile-Lepou
Appartement de 105 m² – 3^e étage – Petites terrasses
1 290 000 € – **48h**



Paris XVI^e – Place de Mexico
Appartement de 140 m² à rénover – 3^e étage
2 135 000 € – **72h**



Saint-Cloud | Quartier Montretout
Appartement de 118 m² – 3^e étage – Terrasse de 50 m²
1 385 000 € – **72h**



Versailles | Quartier Saint-Louis
Appartement rénové de 114 m² – 3 chambres
980 000 € – **48h**

BARNES

LE LUXE VU PAR LES BUREAUX BARNES EN FRANCE

Existe-t-il une notion plus subjective que le luxe ? Le tour de France des 79 bureaux BARNES a permis de dégager quelques constantes, notamment la vue, l'espace et l'exclusivité.

MEGÈVE

« Le luxe n'est pas une question de prix mais de rareté. Un appartement de 80 m² avec deux chambres, bien situé dans le vieux village de Megève, pourra représenter le summum du luxe aux yeux de certains acheteurs. Tandis que d'autres ne jureront que par une vue sur le Mont-Blanc ou un accès direct aux domaines skiables de Megève/Saint-Gervais. »

COURCHEVEL

« Le luxe de Courchevel, c'est une offre variée de chalets proposant un service 5 étoiles, équivalent à celui des palaces. Ce luxe a un prix, à partir de 20 millions d'euros. »

CHAMONIX

« Pour un appartement, le luxe chamoniard consistera à allier une belle adresse dans le centre-ville, une vue sur le Mont-Blanc, un balcon et un parking ! Pour un chalet, il faudra disposer de beaux espaces extérieurs, de chambres en suite, de grands espaces de vie, de finitions de qualité qui gardent l'esprit montagne, d'une piscine, d'un spa et d'une salle de sport. »

BORDEAUX

« À Bordeaux, le luxe est de posséder un appartement ou une maison donnant sur le Jardin public ou le Parc bordelais. Le summum étant un appartement au dernier étage avec terrasse et ascenseur, un équipement rarissime dans une ville à l'architecture du XVIII^e siècle, donc pré-haussmannienne. »

NANTES

« À Nantes, le luxe résidera dans une alliance entre emplacement et qualité des prestations. Par exemple un hôtel particulier entièrement rénové avec des matériaux haut de gamme dans un passage privé, une grande maison contemporaine sur un vaste terrain ayant vue sur l'Erdre et disposant d'une piscine ou un appartement neuf avec de très belles prestations dans un ancien hôtel particulier au cœur du triangle d'or. »

LYON

« Lorsqu'une ville connaît un niveau de prix immobilier maîtrisé, ce qui est le cas de Lyon, l'un des premiers critères que les clients recherchent sur le marché haut de gamme est l'espace. De grands volumes, de belles pièces de réception ou des chambres avec dressing et salle de bains sont ainsi très appréciés. Pour les maisons, le luxe se définit avant tout par la vue et le calme. Pour les appartements, tout le monde rêve d'une terrasse sans vis-à-vis. »

LILLE

« Dans le centre de Lille, le luxe consiste à disposer d'un vrai jardin. Les prix en seront élevés car de tels biens sont quasiment introuvables, or ce qui est rare ne se discute pas. »

CÔTE BASQUE

« Le luxe au Pays basque, c'est un bien qui réunit tous les critères que sont l'architecture, l'emplacement, la qualité de rénovation, la vue et l'extérieur. Ces biens sont donc rares. Cependant, la vision du luxe diffère selon les clients ; pour certains ce sera une maison dans le centre de Biarritz et au calme absolu, pour d'autres un bien des années 20 ou 30 rénové par un architecte de renom. »

DEAUVILLE

« Le luxe ultime sur la Côte fleurie réside dans les biens pied dans l'eau ou disposant d'une vue mer. Rares et très recherchés, ils sont souvent vendus off-market, uniquement sur fichier client .»

CÔTE D'AZUR

« Chaque secteur de la Côte d'Azur possède ses spécificités mais pour qu'un bien soit considéré comme luxueux il faut qu'il réponde à au moins un de ces critères, l'emplacement, le niveau de prestations et la superficie. Il sera par exemple difficile d'attribuer l'adjectif luxueux à une villa de moins de 250 m². Ou alors posséder une caractéristique rare, comme une vue mer exceptionnelle. »

CORSE

« Au-delà des classiques critères géographiques et de la vue, le luxe corse est aujourd'hui l'authenticité. Le bien le plus recherché, le plus rare, aussi, est celui qui a conservé son âme, son caractère. »

CONTACTS

GALIVEL & ASSOCIÉS :

Carol GALIVEL / Diane Asty

+33 (0)1 41 05 02 02

+33 (0)6 09 05 48 63

galivel@galivel.com

BARNES :

Anne-Laure CHENAIN

al.chenain@barnes-international.com

Guillaume de CARAYON

g.decarayon@barnes-international.com

