

Des métropoles régionales de prestige

Paris et la côte ont perdu leur monopole dans le cœur des acquéreurs



Après un fort engouement pour les bords de mer, la montagne ou la campagne au plus fort de la crise sanitaire, les amateurs d'immobilier de prestige reprennent goût aux villes grandes et moyennes, pour leur charme et leur dynamisme. La majorité des acquéreurs sont français, ont la trentaine et un budget important pour conquérir de nouveaux territoires. En parallèle, les étrangers sont de retour, Européens en tête. Après une année 2021 exceptionnelle, 2022 semble sur une bonne lancée. Mais face à la poussée inflationniste et à la pénurie des biens, la tendance va-t-elle se confirmer ? Les agences d'immobilier de prestige semblent le penser.

L'immobilier de luxe a très vite tourné la page de la crise sanitaire, avec une année 2021 record pour l'ensemble du secteur. "L'augmentation très importante du nombre de millionnaires aux États-Unis et en Europe, combinée à des taux d'intérêt historiquement faibles, a favorisé l'immobilier de luxe", commente Laurent Demeure, PDG et CEO de Coldwell Banker Europa Realty. L'année 2022 s'annonce également sous les meilleurs auspices, le ralentissement précédant généralement les élections présidentielles ayant été inexistant. "Normalement, le premier trimestre est le plus calme de l'année. Or, nous n'avons pas connu de ralentissement, ce qui est extrêmement rare. Ce fut même le trimestre le plus actif depuis 20 ans. L'immobilier de prestige se porte donc très bien en France", commente Alexander Kraft, PDG de Sotheby's International Realty France - Monaco. Nathalie Garcin, présidente du groupe Émile Garcin, confirme : "l'année 2022 a très bien démarré et devrait être très positive. De plus, la bourse étant volatile, les individus préfèrent investir dans la pierre". Toutefois, des changements s'opèrent dans le secteur, longtemps concentré à Paris et sur la Côte d'Azur. Désormais, tout un pan de l'Hexagone répond à la caractéristique principale de l'immobilier de luxe, à savoir un bien au prix d'un million d'euros minimum.

À la conquête de nouveaux territoires

Après une mise au vert ou au bleu, selon les préférences, pendant la crise sanitaire, les amateurs d'immobilier de luxe reviennent en ville. Paris, "ville-monde", caracole en tête, mais est confronté à une pénurie de biens. Les futurs acquéreurs n'hésitent plus à investir dans les grandes métropoles régionales, où les prix grimpent inexorablement : Lille, Rennes, Bordeaux, Lyon et même Marseille. "Avec la crise sanitaire, nous avons assisté à une sorte de rééquilibrage entre la campagne et les grandes villes. Il existe actuellement une demande relativement forte pour les grandes métropoles régionales qui voient, par conséquent, leurs prix augmenter", commente Richard Tzipine, directeur général de Barnes France, qui indique que l'activité de son entreprise a progressé de 54 % en 2021, et encore de 10 % depuis le début de l'année 2022.

“Les futurs acquéreurs n'hésitent plus à investir dans les grandes métropoles régionales, où les prix grimpent inexorablement : Lille, Rennes, Bordeaux, Lyon et même Marseille”

Pour les experts interrogés, ce retour à la ville s'explique par le manque de liens sociaux en raison des confinements. “Le désir des grandes métropoles s'est accéléré car les acquéreurs ont soif d'interactions sociales : ils souhaitent retrouver les terrasses des cafés, les restaurants, mais aussi le théâtre et les concerts”, fait remarquer Alexander Kraft. “Les Français rentrent de Londres, de Bruxelles ou de Suisse et ne souhaitent plus forcément s'installer à Paris. Ils investissent à Bordeaux, Aix, Biarritz, voire Marseille”, indique Nathalie Garcin.

Toutes les grandes métropoles ne sont pas logées à la même enseigne. Après des années de hausse des prix, Bordeaux et Lyon marquent le pas. “L'engouement pour Bordeaux ou Lyon faiblit, les prix des biens de prestige dans ces deux villes ayant atteint un palier. C'est également le cas à Paris, sauf pour les biens exceptionnels”, commente Patrice Besse, président du groupe éponyme spécialisé dans les édifices de caractère. Tout le territoire français semble être à l'encan. “Il se produit actuellement une véritable conquête doublée de gentrification de nouveaux territoires, avec peu de biens à vendre. La montée en gamme s'observe un peu partout en France”, résume Laurent Demeure. Et de poursuivre : “la demande sur la Côte atlantique explose, notamment sur la Côte basque et le bassin d'Arcachon qui sont en train de devenir la Californie de la France. L'urbanisme a changé et les villes sont dynamiques”.

Profils plus jeunes, génération airbnb

Depuis deux ans, la clientèle de l'immobilier de luxe rajeunit et de nouveaux profils d'acquéreurs apparaissent. “Ce sont notamment de jeunes startupeurs français ayant réussi dans le secteur de la haute technologie”, souligne Patrice Besse. Un constat partagé par les autres professionnels du secteur. “Nous constatons l'arrivée d'une nouvelle clientèle jeune, ayant entre 35 et 40 ans, et qui acquièrent des biens de plus en plus chers. Ils sont nombreux dans le IXe arrondissement à Paris et à Montmartre dont ils apprécient l'authenticité, ou dans le Marais”, souligne Richard Tzipine. Autrement dit, des quartiers animés pour se retrouver entre jeunes gens aisés. Pour sa part, Nathalie Garcin indique que “les jeunes couples acquièrent des résidences principales dans les métropoles régionales ou des villes moyennes, et les personnes proches de l'âge de la retraite achètent des résidences secondaires, sans forcément attendre d'avoir achevé leur carrière professionnelle”.

“Les plus jeunes ne se contentent plus d'acheter des résidences principales. “Ces acheteurs ont entre 30 et 50 ans et sont de la ‘génération Airbnb’ ; ils ont compris pendant la pandémie que posséder une résidence secondaire était utile”

Autre phénomène : les plus jeunes ne se contentent plus d'acheter des résidences principales. Les résidences secondaires les attirent également. “Ces acheteurs ont entre 30 et 50 ans et sont de la ‘génération Airbnb’ ; ils ont compris pendant la pandémie que posséder une résidence secondaire était utile. Ils garderont leur résidence principale et leur résidence secondaire, et partageront leur temps entre les deux demeures”, estime Alexander Kraft. Un constat partagé par Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau et Belles Demeures de France : “depuis la crise sanitaire, nous constatons un effet ‘résidences semi-principales’, notamment à Deauville, Aix, dans les Alpilles et le Luberon”.

Le retour des étrangers

Faute de pouvoir voyager, les étrangers se sont fait remarquer par leur absence ces deux dernières années. Depuis fin 2021, ils reviennent en France, à commencer par les Européens. “Les Européens du Nord reviennent sur le marché de l'immobilier de prestige. Depuis le début de cette année, nous assistons au retour des Américains, qui rêvent de la carte postale française et sont davantage attirés par les biens de la rive gauche à Paris ou encore dans le centre-ville de Bordeaux”, indique Alexander Kraft.

“Les Européens du Nord reviennent sur le marché de l'immobilier de prestige. Depuis le début de cette année, nous assistons au retour des Américains, qui rêvent de la carte postale française”

Une aubaine pour les professionnels de l'immobilier de luxe, les acheteurs étrangers ayant traditionnellement un budget plus important que celui des Français. “En 2021, les Français ont entraîné l'immobilier du luxe à des niveaux inconnus jusqu'ici. Ils continuent à animer les ventes en 2022, mais ils ne sont plus seuls ; les étrangers,

qui sont traditionnellement les principaux acquéreurs des biens au-delà de 3 millions d'euros, reviennent sur le marché parisien", commente, avec satisfaction, Charles-Marie Jottras. Les professionnels du secteur reçoivent aussi à nouveau des demandes émanant des ressortissants des pays du Golfe.

Pénurie de biens et hausse des taux d'intérêt

Si tous les signaux semblent au vert pour l'immobilier de luxe, quelques problèmes demeurent, notamment la pénurie de biens sur le marché parisien. "Nous avons assisté depuis 5 ans à un retour des Français qui résidaient à l'étranger, parce que la fiscalité leur était moins défavorable. Sur un marché étroit comme le marché parisien, cela a un impact important", confie Charles-Marie Jottras. Le marché parisien est devenu un marché à deux vitesses. Les biens dits "classiques" avec des défauts, des aménagements, des étages bas ou un manque d'extérieur mettront plus de temps à être vendus et partiront à des niveaux de prix plus faibles. Ce qui n'est pas le cas des biens exceptionnels, avec tout le confort requis désormais et si possible des espaces extérieurs. "Contrairement aux biens classiques, les biens exceptionnels partent très vite et à des prix très élevés", confirme Richard Tzipine.

Selon Laurent Demeure, "il existe un vrai paradoxe actuellement : en dépit de la hausse des taux d'intérêt et de la poussée inflationniste, il existe une pénurie de biens de prestige à vendre, ce qui explique que les prix se maintiennent et ne baissent pas." Pour le PDG de Coldwell Banker Europa Realty, "la remontée des taux d'intérêt risque d'avoir un impact soit sur les prix, soit sur la superficie disponible des biens à acquérir".

"La remontée des taux d'intérêt n'aura pas de répercussions sur l'immobilier de luxe". À voir, car si le très haut de gamme ne devrait effectivement pas être concerné, les segments du bas de gamme et du moyen de gamme pourraient l'être"

Une opinion que réfute Patrice Besse : "la remontée des taux d'intérêt n'aura pas de répercussions sur l'immobilier de luxe". À voir, car si le très haut de gamme ne devrait effectivement pas être concerné, les segments du bas de gamme et du moyen de gamme pourraient l'être. "La perspective de l'augmentation des taux d'intérêt et l'entrée dans une période inflationniste ont pour conséquence une animation du marché des appartements familiaux", signale Charles-Marie Jottras. L'avenir dira qui aura raison. Pour le moment, en ces temps de rendements faibles et de volatilité de la bourse, l'immobilier de luxe demeure une valeur refuge.

Sophie Sebirot

Les nouveaux territoires du luxe

Selon une étude Coldwell Banker et Price Hubble publiée fin mars 2022, "au-delà des territoires traditionnels du luxe, tels que Paris, Lège Cap-Ferret, Cannes ou Antibes, les Français et les investisseurs internationaux ont fait apparaître sur la carte de nouvelles destinations pour l'immobilier de luxe". Ces nouvelles villes qui attirent les amateurs d'immobilier de prestige ont des points communs : la qualité de vie ou la proximité d'un aéroport international.

Selon cette enquête, sur la côte Atlantique, Saintes a vu les prix au mètre carré augmenter de 16 %, les biens de plus d'un million d'euros représentant 2,1 % en 2021 contre 0,6 % en 2020. La Rochelle a enregistré une hausse de 80 % de biens premiums et une augmentation de 10,3 % des prix au mètre carré. Côté Méditerranée, Canet-en-Roussillon a vu le nombre de biens de luxe augmenter de 133 % entre 2020 et 2021, "en raison notamment de la proximité géographique avec l'aéroport international de Barcelone".

Outre les zones de vacances, il existe, pour les investisseurs, une réserve de potentiel de plus-values dans des territoires qui ne sont pas à la mode. "Il est préférable aujourd'hui d'investir au Mans ou à Angers, plutôt qu'à Bordeaux. Des villes comme Vannes, La Rochelle, Nîmes ou même Nice, le Miami français, sont à étudier. Nous commençons à regarder des villes auxquelles nous ne pensions pas auparavant, telles que les villes cathédrales", fait remarquer Laurent Demeure, président de Coldwell Banker Europa Realty. Un phénomène que confirme Patrice Besse, président du groupe éponyme : "nous constatons un regain d'intérêt même pour des villes moyennes, comme Nevers, Chalon-sur-Saône, Angers, Tours Chambéry ou encore Dijon. Les ventes en province restent dynamiques. À la campagne, l'engouement pour les belles demeures de caractère se maintient".