

Immobilier: le segment des propriétés de luxe marche sur l'eau

Par **Jorge Carasso**

Publié le 08/04/2022



Le marché des résidences secondaires connaît aussi un boom sans précédent. 87363276/virtua73 - stock.adobe.com

Malgré la pandémie et les tensions internationales, l'immobilier de prestige ne s'est jamais aussi bien porté.

La pandémie ou la guerre en Ukraine n'y font rien. Le marché immobilier français de luxe marche sur l'eau. Ce segment sort d'une année record. Le chiffre d'affaires lié aux ventes au-delà de 3 millions d'euros en France a progressé de 120 % en 2021 par rapport à 2019, chez Daniel Féau, réseau d'immobilier de prestige. Et 2022 s'annonce sous les meilleurs auspices. Car la demande est toujours là. Selon de premières estimations, le montant des ventes réalisées a bondi des 30 % chez Sotheby's au premier trimestre par rapport à la même période de 2021, déjà record.

L'absence des Russes, gros acheteurs sur la Côte d'Azur et dans les stations de montagne les plus cotées, ne devrait pas avoir d'impact. Car la situation n'est pas nouvelle. Cette clientèle s'est réduite au fil des ans, à mesure de la dégradation du climat géopolitique (invasion de la Crimée en 2014, tensions avec Donald Trump...). «*Le rouble a baissé, et les Russes ont eu plus de difficultés à sortir de l'argent du pays pour acheter des biens personnels. On a vu peu à peu disparaître cette clientèle*», rappelle Charles-Marie Jottras, président du réseau Daniel Féau. Actuellement, quelques riches ukrainiens font des achats immobiliers, mais cela reste un phénomène limité.

Covid oblige, les riches étrangers, limités dans leurs déplacements, ont moins acheté dans l'Hexagone. Mais les Français ont pris le relais,

massivement. Certaines transactions hors norme ont même affolé les compteurs. Comme le rachat par Xavier Niel d'un somptueux hôtel particulier sur l'île Saint-Louis, à Paris pour... 200 millions d'euros, annoncé en février dernier. Ces dernières semaines, le réseau de luxe Barnes a multiplié les ventes au-delà de 25 millions d'euros, dont une maison au bord du Léman, à Évian-les-Bains, ou un hôtel particulier à Paris. *«On a la confirmation que le très haut de gamme se porte bien»*, souligne Thibault de Saint Vincent, à la tête de Barnes.

Ce segment n'échappe pas aux nouvelles tendances liées à la pandémie. La demande de biens avec jardins - dans le chic croissant Ouest jouxtant la capitale, voire à Paris - a explosé. Chez Junot, les logements avec terrasse ou jardin se vendent 35 % plus cher que ceux qui en sont dépourvus. Soit à près de 19.000 euros/m² dans le très haut de gamme de la capitale.

Jardins prisés

À Paris, les prix des biens ordinaires sont plutôt orientés à la baisse. En revanche, le haut du panier tire son épingle du jeu. On parle ici de biens sans défauts, avec un extérieur, clair, et en étage élevé *«C'est un marché à deux vitesses. Les logements les plus qualitatifs se vendent vite, mais pas ceux avec de gros défauts»*, indique Thibault de Saint Vincent. Ce constat est valable dans d'autres grandes villes, comme Lyon, Bordeaux ou Toulouse. La proche banlieue est, elle, en ébullition. *«On voit même des surenchères, pour des biens de 1 à 1,5 million, dans un rayon de 100 kilomètres autour de Paris. Auparavant, de tels phénomènes ne se produisaient que dans la capitale»*, témoigne Patrice Besse, du réseau d'agences du même nom.

Le marché des résidences secondaires connaît aussi un boom sans précédent. Dans l'ouest de la France, la demande a littéralement explosé. Sur la façade atlantique, le stock de logements disponibles à la vente a été divisé par trois, selon Barnes. Ce phénomène est aussi à l'œuvre à la montagne, où les stations chics - Courchevel, Méribel, Megève... - continuent d'enregistrer une hausse des prix de l'immobilier, faute d'offres. À la campagne souffle aussi un vent de folie. *«On constate des hausses de prix de 10 à 15 % à 1 h 30 à 2 heures des grandes villes. Cela fait 30 ans que je vends des biens à la campagne. Je n'ai jamais vu ça»*, estime Patrice Besse, du réseau d'agences du même nom. Dans l'arrière-pays cannois, des biens qui mettaient des années à se vendre avant 2020, partent aujourd'hui en 6 mois, même pour de belles bâtisses de plusieurs millions d'euros. *«C'est un nouveau phénomène, qui tient aussi à l'appétit pour des résidences semi-principales, habitées une partie de l'année. Et l'on sent que cette tendance va perdurer»*, souligne Thibault de Saint Vincent.

Enfin, les ventes de châteaux ou de manoirs, repartent de plus belle après des années d'atonie (+ 5 % de volume de vente en 2021), avec des prix en hausse de 7 à 10 % en fonction des régions, selon le groupe Mercure, réseau spécialiste de la vente de châteaux.