

Ces Jours de CHASSE

Dossier immobilier

Le calme après la tempête



Ci-dessus : ce château de 22 pièces, sur plus de 400 hectares situés à Vers-Pont-du-Gard, est à vendre pour 9,9 millions d'euros (Daniel Féau, Lubéron & Alpilles). En haut : à deux heures de Paris, dans la Nièvre, ce château (occupé) du XVIII^e siècle entouré d'un parc arboré est à vendre pour 766 000 euros (Patrice Besse). Ci-contre : cette maison de 480 mètres carrés à Saint-Raphaël est en vente pour 13,7 millions d'euros (Barnes).



Ce très bel appartement parisien du VII^e arrondissement de 357 mètres carrés est proposé à la vente à plus de 10 millions d'euros (Daniel Féau).

Fini l'euphorie de ces dernières années, en particulier des années Covid. Les acteurs immobiliers affichaient alors un optimisme sans faille, tout en sachant pertinemment que les arbres ne montent jamais jusqu'au ciel, et que le secteur finit par subir des cycles baissiers, comme à la fin des années 2000. C'est ce qui arrive avec la hausse des taux d'intérêt (de 1 % à 4 %), le ralentissement économique... Or, chacun sait que le crédit est le "carburant" du marché immobilier. Avec la hausse des taux, les acquéreurs potentiels ont perdu environ 20 % de leur pouvoir d'achat. Sans compter la flambée du prix des travaux et les contraintes environnementales, à commencer par le DPE...

Les vitrines des agences fleurissent de petites annonces quand ces mêmes agences ne ferment pas définitivement leurs portes. Selon le cabinet Altares, spécialisé dans les études des défaillances d'entreprise, 910 agences immobilières sont, en 2023, soit en cessation de paiement, soit en procédure de sauvegarde. Il s'agit du niveau le plus haut depuis le record de 2009, année où le nombre d'agences immobilières en faillite avait culminé à 1244.

Résultat : le nombre de ventes s'établit à 870 000 l'année dernière, soit un décrochage de 20 % par rapport à 2022, soit la plus forte contraction depuis dix ans sur le marché de l'ancien. Les prix ont commencé à se contracter sérieusement mais de manière inégale. Dans les grandes agglomérations (Lyon, Bordeaux), les prix sont entrés dans une tendance baissière. À Paris, les prix affichent une baisse moyenne de 5,6 % en 2023 à 9980 euros, repassant sous la barre symbolique des 10 000 euros. Les Chambres de Notaires prévoient un prix de 9520 euros à la fin de ce mois de mars. Pour autant, il serait faux, approximatif et

malhonnête de dire et d'écrire sur tous les tons que le marché est maussade partout. Un secteur résiste sans conteste avec vigueur : celui de l'immobilier de prestige, qui semble imperméable et imperturbable dans la tempête. La France continue de provoquer, pour longtemps espérons-nous, le délicieux frisson du dépaysement. Ne dit-on pas qu'il n'y a pas moins de 600 régions dans l'Hexagone ? De son histoire, il reste, notamment, une extraordinaire fresque patrimoniale, architecturale, dont notre dossier – les demeures de caractère et de prestige – est un éclatant témoignage. On nous regarde, on nous observe, on nous envie... Acheter un bout de cette histoire et de cet art de vivre est l'aboutissement d'un rêve.

Souvenons-nous que l'année 2022 avait été pour bien des acteurs de ce secteur particulière (Daniel Féau, Barnes, Patrice Besse Immobilier, Sotheby's...), la meilleure de tous les temps, quels que soient les segments de prix. Et 2023 ? Selon ces mêmes acteurs, elle a été satisfaisante, mais l'on sent, à de petits signes, que le discours a sensiblement évolué. En effet, après avoir expliqué, décrit, écrit que le luxe était quasiment insensible aux soubresauts du marché immobilier, que c'était un "cas à part", certains le reconnaissent en creux : eux aussi souffrent de la morosité de la conjoncture, même s'ils résistent bien. Eux aussi enregistrent des baisses de vente et de prix.

C'est pour eux une "année de rééquilibrage" avec des acheteurs exigeants et des vendeurs guère favorables à baisser les prix. À Paris, la baisse des prix à commencer et à la campagne, bien d'agrément par excellence, le marché s'est sérieusement compliqué, surtout avec les biens qui nécessitent des travaux. Ces marchés semblent être entraînés dans une mauvaise spirale.

Mais, là encore, il faut se garder de généraliser, d'avoir des jugements abrupts et lapidaires. En effet, les biens les plus luxueux, en parfait état, ce qu'on appelle communément "l'ultra luxe", restent toujours des exceptions car cette clientèle a l'avantage de ne pas dépendre du bon vouloir des banques. « Ces acheteurs sont exigeants, mais quand nous leur apportons ce qu'ils cherchent, ils n'hésitent pas », souligne Charles-Marie Jotras, président de Daniel Féau, dans la table ronde que nous avons organisée (voir page 136). Qu'il s'agisse de Barnes, de l'agence Patrice Besse, du cabinet d'Ormesson, d'Emile Garcin, ils sont tous sur cette ligne-là.

Au vrai, tous ont réalisé de superbes ventes en 2023, c'est-à-dire supérieures à 5 millions d'euros. Cet état de fait va-t-il durer ? Thibault de Saint Vincent, fondateur et président de Barnes, répond par l'affirmative : « Deux phénomènes semblent solidement ancrés : l'émergence de la population des entrepreneurs nomades et la croissance substantielle de la fortune des Ultra High Net Worth Individuals (UHNWI), en réponse aux crises récurrentes, qui suscitent une création monétaire toujours plus importante ». On l'aura compris, la conjonction de ces deux tendances devrait donc favoriser l'augmentation des transactions immobilières de biens prestigieux, ainsi que l'attrait de métropoles internationales adaptées à cette clientèle.

L'état du marché, le profil et les exigences des acheteurs d'un somptueux appartement haussmannien, d'une futaie de chênes dans le centre de la France, d'un manoir en Anjou, d'un château aux portes de Paris, ou d'une propriété de chasse... Nous vous proposons un petit tour d'horizon des "témoinages" qui continuent envers et contre tout de faire rêver. ♦

Humbert Rambaud