

Ces Jours de CHASSE

Dossier immobilier

Propos recueillis par Marie de Greef

Table ronde

Toujours et encore de belles transactions

Le luxe a montré l'an dernier sa résistance au retournement du marché immobilier et à la hausse des taux d'intérêt. Appartements, maisons de caractère, châteaux et propriétés de chasse continuent de faire leur effet.



À 2 h de Paris, en pays de Bray et à l'oree de la forêt domaniale d'Éawy, un château des XVIII^e et XIX^e siècles et son domaine de 13 ha sont en vente pour 1,3 million d'euros (Agence Patrice Besse).



Charles-Marie Jotras, président de Daniel Féau. « Les acquéreurs fortunés sont exigeants, mais quand nous leur apportons ce qu'ils cherchent, ils n'hésitent pas. »

Comment a évolué le marché immobilier en 2023 ? En volumes ? En prix ? Olivier Brunet (Barnes Propriétés & Châteaux). 2023 a été une année de transition et de rééquilibrage ; celle-ci a été marquée par une baisse notable liée à l'accumulation de facteurs conjoncturels et économiques : inflation, coût/délaix des travaux, nouvelle réglementation pour les diagnostics et bilans énergétiques et surtout l'augmentation des taux d'intérêt. L'offre a continué de croître, avec des acquéreurs qui cherchent à être raisonnables, plus exigeants. Face à cela, les vendeurs n'étaient pas encore enclins à baisser leur prix de vente. Le dernier trimestre laisse croire à une reprise significative du marché, avec de très belles transactions, notamment pour des propriétés en très bel état de présentation.

Charles-Marie Jotras (Fiaia) Les acquéreurs fortunés, français ou étrangers, à la recherche de pied-à-terre de qualité ou de biens luxueux sont peu sensibles à la hausse des taux d'intérêt car ils n'empruntent pas. Ces acheteurs sont exigeants mais quand nous leur apportons ce qu'ils cherchent, ils n'hésitent pas. Dans les quartiers privilégiés par cette clientèle,

nous continuons de vendre des biens dont certains sont présentés au-delà de 10 millions et parfois beaucoup plus à des prix au m² parfois très supérieurs à 30 000 euros. Nos acquéreurs étrangers qui proviennent aussi de notre réseau international Christie's ont été très fidèles, présents en 2023 dans 33,3 % de nos ventes au-delà de 3 millions d'euros et dans 47 % des transactions au-delà de 10 millions d'euros. Le marché des biens familiaux, plus "classiques", est plus touché. Mais notre pronostic est que la baisse actuelle va permettre de relancer les ventes à un niveau satisfaisant au deuxième trimestre de l'année.

Patrice Besse (agence Patrice Besse) Nous n'avons pas vraiment à nous plaindre, bien au contraire. L'agence Patrice Besse a réalisé, en effet, le même chiffre d'affaires qu'en 2022, qui était déjà une très belle année. Rien que pour le marché parisien, nous avons enregistré une hausse de 40 % par rapport à l'année précédente. Nous avons ainsi vendu exac-



Très bel appartement parisien dans le 1^{er} arrondissement donnant sur les jardins du Palais Royal, duplex de 192 m² dans un immeuble datant du XVIII^e siècle ; vendu par Barnes International 7,29 millions d'euros.



Dans le 7^e arrondissement de Paris, rue de Babylone, cet élégant appartement familial de 100 m² est à vendre pour 1,59 million d'euros (Patrice Besse).

tement 25 châteaux emblématiques de toutes les régions de France, que cela soit d'Auvergne, de l'Île-de-France, de l'Est, du Centre, du Sud Est et du Sud Ouest. En matière de clientèle, à côté des Français, les Américains, qui sont revenus depuis la crise du Covid, les Belges, les Hollandais sont plus que jamais là, ainsi que les résidents du golfe Persique. Quant à l'impact de la hausse des taux d'intérêt, elle a été très faible chez nous puisque nous n'avons eu que quelques dossiers qui ont échoué pour cause de refus de prêts. Ma notion du luxe est liée à l'espace et l'environnement. Il est facile de "se payer" un coin de France pour le prix d'un studio à Paris. Nous avons les hectares les moins chers comparés à tous nos voisins. À cela, il faut rajouter la valeur patrimoniale, architecturale et historique d'un édifice, qu'il



Patrice Besse (agence Patrice Besse) « Ma notion du luxe est liée à l'espace et l'environnement. Il est facile de "se payer" un coin de France pour le prix d'un studio à Paris. Nous avons les hectares les moins chers comparés à tous nos voisins. À cela, il faut rajouter la valeur patrimoniale, architecturale et historique d'un édifice. »



Olivier Brunet (Barnes Propriétés & Châteaux). « Les acquéreurs de propriétés et de châteaux recherchent avant tout le coup de cœur et le caractère unique d'une propriété. »

soit moulin, prieuré, ruine ou château dont notre beau pays regorge. De l'euro symbolique au plus important château privé de France, c'est le caractère, la singularité de ces lieux qui motivent notre engagement.

Gautier de Curel (Émile Garcin) Le secteur du luxe a effectivement montré de la résistance au cours de l'année 2023 ; les acquéreurs sont en effet moins dépendants de la hausse des taux d'intérêt, mais les vendeurs ont mis du temps à découvrir que l'euphorie post-covid était bel et bien terminée. En début d'année, les acquéreurs et vendeurs se sont observés ; ils ont essayé de s'apprivoiser. Certains acquéreurs sont passés à l'acte avec des négociations qui sont apparues à nouveau, d'autres se sont découragés dans l'attente de prix baissiers, mais rien n'est moins certain.

Sophie d'Ormesson (Cabinet d'Ormesson) La clientèle du marché immobilier du luxe, contrairement à celle d'un bien immobilier classique, n'a en effet pas souffert de l'augmentation des taux d'intérêt par définition. Bien que les taux d'intérêt plus élevés puissent exercer une certaine pression sur le marché dans son

ensemble, l'immobilier de luxe pourrait être moins affecté en raison de sa clientèle et de ses caractéristiques rares et uniques. La rareté des biens est également une surcote supplémentaire à prendre en compte. Tout comme un acheteur forestier ou agricole, une propriété de chasse ou autres biens d'immobilier de prestige, ces investissements à long terme sont souvent perçus comme stables, lorsque la durée de détention dépasse une décennie. Si le marché du luxe venait à ralentir, le volume de transaction diminuerait certainement, entraînant peu à peu une rareté sur le marché, avec des prix qui stagnent accompagnés d'une légère tendance à la baisse. Mais cette tendance 2024 dépendra surtout de l'évolution des conditions politiques, sociales et économiques en France, de la volonté des vendeurs de mettre leur bien sur le marché et de celles des acquéreurs de vouloir acheter. Ce type d'investissement peut facilement être repoussé de quelques mois afin d'observer le marché en question.

Quelles différences fondamentales entre le marché parisien et celui des propriétés à la campagne, en particulier dans les régions de chasse ?
Charles-Marie Jotras Les acquisitions de belles demeures, de résidences secondaires, de propriétés d'agrè-



Dans le 8^e arrondissement de Paris, à l'étage d'un hôtel particulier de style Napoléon III, ce magnifique appartement de 192 m² et ses quatre chambres sont à vendre pour 2,95 millions d'euros (Daniel Féau).

ment, de manoirs, de châteaux et de propriétés de chasse sont généralement des acquisitions "plaisir". Les acquéreurs sont des particuliers français ou étrangers qui n'ont aucune urgence et qui ont le choix ; on compte en moyenne dix à quinze propriétés proposées aux futurs acquéreurs. C'est donc un marché tenu par les acquéreurs, contrairement à Paris. Nous constatons par ailleurs une rareté des propriétés de chasse sur le marché. Quand il s'agit d'acquisitions plus "rationnelles", à des fins d'investissement, les acquéreurs recherchent des lieux qui illustrent notre art de vivre à la française. L'acquéreur investisseur cherchera à rentabiliser son investissement à moyen ou long terme, en transformant les lieux, et/ou en les exploitant : gîtes, chambres d'hôtes, hôtel, restaurant... Ce segment de marché résiste pour l'instant à la crise de l'immobilier annoncée, car les acquéreurs/particuliers n'ont généralement pas ou peu recours au prêt bancaire. Une autre problématique enfin concerne le coût des travaux, aujourd'hui renforcé par l'inflation. Si une demeure nécessite d'importants travaux, le délai de la vente est allongé car les acquéreurs sont plus vigilants sur les coûts et la durée des travaux. La dynamique d'achat s'en voit freinée.



Cette maison à Meudon avec terrasses, jardin et piscine chauffée, ascenseur, 7 chambres, 7 salles de bains, hammam, cave à vin, salle de sport, discothèque, salle de projection, est en vente pour 3,96 millions d'euros (Émile Garcin).



Sophie et Charles d'Ormesson (cabinet d'Ormesson) « Un investissement dans une propriété doit être à la fois réfléchi et réductif car le domaine de vos rêves ne se présente pas deux fois. C'est la raison pour laquelle ce marché ne souffre pas d'une baisse significative. »



Barnes (Cannes). Ce château au cœur de la ville d'Antibes, construit en 1870, de plus de 1000 mètres carrés est en vente pour 25 millions d'euros (Barnes International).

Patrice Besse

Elle est assez simple. En schématisant un peu, le marché parisien est un marché dit "de nécessité", parce que les futurs acheteurs peuvent avoir le souhait de plus d'espace, de monter de plusieurs étages, de changer de quartier pour une question, parfois, de représentation sociale. A rebours, une propriété à la campagne, de chasse ou non, est une affaire d'opportunité. Cela n'a rien d'une obligation. Nos acheteurs potentiels nous indiquent leur aller des choses, comme de vouloir être à moins de 2 heures de Paris, proches d'une gare TGV, d'une grande ville, sans nuisances de type aérien. Si nous avons le bien qui correspond à leurs critères, ils n'hésitent pas longtemps. La réussite d'une vente dépend de la détermination du juste prix. Si le propriétaire écoute nos arguments très souvent basés sur la comparaison et l'expérience et nous fait confiance, il n'y a pas de problème : le bien se vend. Aujourd'hui, ce ne sont pas les acheteurs qui manquent - chez nous, nous avons en moyenne 600 appels téléphoniques entrants chaque semaine ! -, mais des biens de qualité.

Olivier Brunet

Les acquéreurs de propriétés et de châteaux recherchent avant tout le coup de cœur et le caractère unique d'une propriété. Ce qui constitue notre expertise. Nous transmettons avec passion ces biens de charme et de caractère.

Sophie d'Ormesson

La différence principale entre l'achat d'une maison/appartement à Paris et une pro-



Gauthier de Curel (Emilie Garcin) : « Le secteur du luxe a, en effet, montré de la résistance au cours de l'année 2023. »

priété à la campagne est la motivation de cet investissement. Un achat parisien est généralement un investissement de nécessité alors que le marché de chasse ou à la campagne est un investissement de loisir. Son acquisition n'est pas indispensable à un temps T et peut être reportée si les opportunités du marché ne sont pas satisfaisantes. Le marché de la propriété a été très actif à la suite du Covid, entre 2020 et 2022. La prise de conscience du besoin d'espaces des Français a été le moteur clé. Nous avons constaté l'émergence de nouveaux investisseurs sur ce marché secondaire, pour qui la chasse, la forêt et l'agriculture n'étaient pas la motivation principale. Sur le marché de Sologne, on observe actuellement une baisse du volume de transaction mais parallèlement les propriétés sur



Ce grand domaine avec une très belle vue sur la vallée, de 54 hectares dont 34 exploités en A.O.C. et label Bio, se situe dans la basse vallée du Rhône à 15 km d'Avignon, et est en vente chez Emilie Garcin. Une demeure historique à rénover (prix sur demande).

Martial Renaud (Barnes Centre Sologne Val de Loir).

« Ce début d'année 2024 est plutôt prometteur. Le marché reste actif sur les propriétés de loisir et de passion. Il y a néanmoins toujours peu de vendeurs. Les acquéreurs, quant à eux, sont toujours présents, mais ils veulent acquérir à des prix raisonnables. »



le marché avec peu de défaut se vendent vite et à leur prix, compte tenu de leur rareté. Ainsi, nous avons pu effectuer des opérations au cours de l'année 2023 avec différents biens qui ne se sont pas vus sur le marché grâce à notre large clientèle. La durée de recherche semble être une différence dans ces achats, un bien à Paris se trouve généralement en une année, lorsque la motivation de l'acquéreur est là ! Pour une propriété, la durée est plus longue ; nous avons accompagné des clients sur plusieurs années. La rareté ! Cet investissement doit être à la fois réfléchi et réactif car la propriété de vos rêves ne se présente pas deux fois ! C'est la raison pour laquelle ce marché ne souffre pas d'une baisse significative.

Martial Renaud (Barnes Centre Sologne Val de Loire) Ce début d'année 2024 est plutôt prometteur. Le marché reste actif sur les propriétés de loisir et de passion. Il y a néanmoins



Surplombant des champs d'oliviers, de vignes et la baie de La Ciotat, un mas en pierre de 230 m² récemment rénové et entouré de 2 hectares est en vente pour 2,85 millions d'euros (Emilie Garcin).

du marché immobilier. La France reste un pays attractif par son art de vivre "à la française" mais également grâce à sa stabilité géopolitique. Notre pays est riche par son histoire et son patrimoine, avec ses châteaux et ses belles demeures, la diversité de ses paysages notamment dans notre région avec la Sologne, le Berry, la Brenne et la Beauce. La fiscalité pour certains biens ruraux comme les terres agricoles ou l'investissement forestier, est un atout majeur non négligeable. Néanmoins, attention à nos voisins européens qui visent à entamer des mesures pour attirer la clientèle française, hors de ses frontières.

Gauthier de Curel

Contrairement au marché parisien, les propriétaires ont manifesté moins d'urgence à vendre leur résidence secondaire (successions mises à part) ; le marché peut paraître



En Corse, sur le domaine de Cala Rossa, cette maison, les pieds dans l'eau, avec une vue panoramique sur la mer, d'une surface d'environ 170 m², et accès direct à la plage, est en vente chez Barnes International (prix sur demande).

complicé, de nombreux biens ne sont pas mis en avant. Les forêts se sont montrées, comme à leur habitude, être des valeurs refuges et sont restées très attractives.

Qu'auriez-vous envie de demander au nouveau ministre du logement, Guillaume Kasbarian? Une simplification des normes ? Une fiscalité adoucie ?

Olivier Brunet La réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique n'est pas adaptée à du bâti ancien (hors MH). En effet, la rénovation énergétique est nécessaire dans 90% des cas, mais à condition de préserver le patrimoine. Si nous voulons aller au bout de la démarche avec le DPE, il est indispensable pour nous de créer un DPE spécifique patrimoine. La transition écologique du bâti ancien est un sujet important et complexe, qui nécessite une approche bien spécifique pour préserver le patrimoine tout en réduisant l'empreinte carbone. La valeur du bâti ancien est supérieure et les normes d'aujourd'hui sont en effet pensées et tournées vers le neuf. Barnes Propriétés & Châteaux, c'est avant tout un immobilier de campagne et de passion. Notre clientèle est sensible à la préservation du patrimoine et à la nature.

Patrice Besse Vaste programme ! D'abord, concernant l'adoucissement de la réforme du DPE, il faut que nos gouvernements se mettent dans l'idée qu'il n'y a pas un marché immobilier mais des marchés immo-



biens. Par exemple, les biens classés Monuments Historiques sont exemptés de DPE. C'est très bien. Mais quel des autres biens, catégories remarquables par l'administration, mais qui ne sont pas classés ? C'est totalement absurde, sachant que cela peut mettre en péril lesdits biens. D'autre part, je suis inquiet par la réforme de la taxe foncière pour les Monuments Historiques. Au départ, Berçay avait retenu une valeur de rendement de 8% de la valeur venale. Aujourd'hui, il est question de 4%, ce qui reste pratiquement minuscule pour ce genre de

biens. Si cela passe, plus personne ne voudra acheter un château en France. Il n'y a pas, et de très loin, que des gens riches qui sont propriétaires de châteaux. C'est totalement contreproductif. Beaucoup de ces lieux sont des moteurs économiques locaux, et à un moment où l'on veut relancer nos campagnes, il serait prudent de ne pas démotiver ses entrepreneurs. Enfin, il faudrait revoir le système des plus-values immobilières. En France, un bien est exempté au bout de 30 ans, contre 10 en Allemagne et 5 en Italie. Là encore, c'est totalement démotivant. Le patrimoine à be-



Aux portes de la Normandie, à 1 h 30 de Paris, ce magnifique château du XIX^e siècle d'environ 730 m² et ses 33 hectares sont à vendre 1,9 million d'euros (Emilie Garcin).



Ci-dessus : à Trouville-sur-Mer, à seulement 3 km du centre-ville et des plages, sur une propriété de plus de 3,7 hectares, un élégant manoir du XVIII^e siècle d'environ 200 m², ainsi que des dépendances (double garage, un appartement ainsi qu'une maison d'amis de 140 m²) et une piscine avec pool house (Daniel Féau). À gauche : à Verberie, en Suisse, situé au cœur même de la station, ce bien dispose de cinq chambres en suite équipées de domotiques, de grands espaces extérieurs privés, une cuisine à la pointe du modernisme, un large séjour au confort absolu ; sans compter un hamman, un sauna, un jacuzzi et une fontaine de glace. Prix sur demande (Barnes Suisse).

sou de changer de main ; c'est là l'un des secrets de sa préservation.

Gauthier de Curel

Il est évident qu'il est peu probable que les normes deviennent moins contraignantes à l'avenir, les résidences secondaires n'étant pas la priorité de nos gouvernements (pour preuve, la taxe d'habitation qui n'a pas disparu). Mais il faut espérer que les quelques avantages à investir dans le luxe (classement ISMH ou loi Moniclon, qui permettent la mutation à droits réduits) perdurent !

Martial Renaud

Nous aimerions demander au futur ministre du Logement de la souplesse et du bon sens en ce qui concerne la fiscalité et les normes. En effet, beaucoup deviennent un frein à l'investissement. Sur le marché du locatif, on entend beaucoup parler des droits du locataire, mais trop peu des droits du propriétaire, qui ne sont souvent pas respectés, notamment en ce qui concerne les loyers impayés et le squat. Un autre problème se pose également en milieu rural concernant la loi sur l'eau pour les étangs, les fossés et les cours d'eau. Nous faisons face à des aberrations et à des sanctions incompréhensibles... Pour exemple : un étang existant depuis plus d'un siècle qui aurait été en assec plus de 2 ans, perdrait son statut légal au regard de l'administration et donc sa légalité. ♦