



Revue de Presse

Jeudi 09 Novembre 2023



Sommaire

COLDWELL BANKER	3
Immobilier : ces 12 villes qui portent le marché du luxe en France LesEchos.fr - 09/11/2023	4

COLDWELL BANKER



Immobilier : ces 12 villes qui portent le marché du luxe en France

Quels sont les marchés immobiliers les plus porteurs sur le segment des biens haut de gamme dans l'Hexagone ? Comment y évoluent les prix ? Des réponses dans le baromètre inédit du réseau **Coldwell Banker** réalisé avec la start-up PriceHubble. Alors que le marché résidentiel tricolore se retourne, comment se comporte le segment des biens de luxe ? Une récente étude du réseau international d'immobilier de prestige **Coldwell Banker** avec PriceHubble, start-up spécialisée dans l'intelligence artificielle, lève un coin du voile.

A l'échelle de la France, l'immobilier haut de gamme pèse entre 10 % et 15 % de l'ensemble des transactions. **Coldwell Banker** et PriceHubble analysent 12 villes où le marché des biens de luxe est au premier plan. Il s'agit de d'Aix-en-Provence, d'Annecy, Biarritz, Bordeaux, Boulogne-Billancourt, Cannes, Lyon, Marseille, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice et Paris. Cette sélection correspond aux principales implantations de **Coldwell Banker** en France (54 agences), mais également à celles de réseaux concurrents. L'enquête ne prend en compte que le segment des biens de 1 à 5 millions d'euros. Elle écarte donc l'ultra-luxe, à partir de 5 millions d'euros, pour lequel les données sont insuffisantes.

En agrégeant les chiffres de tous les réseaux immobiliers sur ce segment et pour la période 2019 à fin octobre 2023, l'étude établit un baromètre des tendances des prix pour ces 12 marchés clefs. Celui-ci repose sur les prix des offres et non ceux des transactions. « Contrairement aux chiffres des transactions qui donnent une vue du passé, avec plusieurs mois de retard, ceux des annonces permettent d'anticiper le comportement des vendeurs et les changements de prix », précise **Laurent Demeure**, PDG de **Coldwell Banker** Europa Realty

L'effet post-Covid s'estompe

Premier enseignement, alors que la baisse s'affirme sur le marché de l'immobilier « standard », le luxe moins dépendant au crédit résiste. En moyenne, le baromètre **Coldwell Banker** indique que les prix des offres dans ces 12 villes ont encore augmenté de 2 % en 2023, à fin octobre, par rapport à la même période de 2022. »

Certes, le marché des biens d'exceptions n'est pas totalement étanche au retournement de tendance. La hausse des prix des annonces y ralentit par rapport à 2021 (+ 5,4, %) et 2020 (+ 7,5 %). « Le marché du haut de gamme n'est pas déconnecté du reste du secteur, souligne **Laurent Demeure**, mais sa résilience tient à plusieurs facteurs : la rareté des biens, des acheteurs plus solvables et des vendeurs qui n'ont pas forcément besoin de vendre. »

Reste que l'effet dopant de l'euphorie post-Covid s'estompe. « De nombreux marchés, en particulier ceux des résidences secondaires, ont été fortement stimulés par Covid, les acheteurs réévaluant leur mode de vie, note l'étude. Cela y a entraîné une forte croissance des prix en 2020 et 2021. Pour la plupart des marchés, la croissance des prix s'est maintenant ralenti. »

Retour aux valeurs sûres

En 2023, toujours sur la fourchette de prix de 1 à 5 millions d'euros, la tendance reste haussière ou quasi stable dans 8 villes sur 12. C'est le cas pour les marchés du sud de la France qui ont connu une nouvelle année de forte croissance des prix. Ainsi, Cannes, Nice et Aix-en-Provence affichent plus de 7 % d'augmentation des prix en 2023, à fin octobre. A l'inverse, les prix sont dans la période en recul à Boulogne-Billancourt,

Biarritz, Bordeaux et Nantes tandis qu'ils se stabilisent à Annecy et à Paris.

Dans le détail, sur la toujours très prisée Côte d'Azur, Cannes prend la tête du baromètre. Les prix des annonces y ont progressé de 10 % en 2023 pour un prix moyen à 12.920 euros le m². « Le marché cannois demeure une valeur solide pour protéger son argent aux yeux des grandes fortunes internationales. »

Nice prend la deuxième place, en hausse de 8,9 % à 9.929 euros le m² sur ce segment de biens. Cette ville du littoral méditerranéen fait aussi partie des rares agglomérations en France où les prix continuent de progresser pour l'ensemble des logements. « Nice a beaucoup changé, remarque Laurent Demeure. Autrefois considérée comme une ville de retraités, elle s'est beaucoup modernisée depuis 2017 grâce à la politique urbaine de son maire Christian Estrosi, à l'image de ce qui s'est passé pour Bordeaux avec Alain Juppé. »

En région Paca, Aix-en-Provence, à seulement 3 heures de TGV de la capitale et qui a séduit de nombreux parisiens, ferme la marche du Top 3. Les prix y ont crû de 7,3 % et le prix moyen au m² pour les annonces de biens de 1 à 5 millions s'inscrit à 7.749 euros. « Le nombre d'offres de biens à vendre y progresse et les prix pourraient toutefois corriger dans les mois à venir », observe Laurent Demeure.

Corrections des prix sur la côte Atlantique

Si Paris, porte-drapeau de l'immobilier haut de gamme tricolore, voit ses prix s'éroder mois après mois pour l'habitat classique, le segment du luxe offre encore une certaine résilience. Les prix reculent de seulement 0,2 % en 2023 à 13.600 euros le m².

Toutefois, nuance aussi Laurent Demeure, « tout comme pour l'ensemble du marché, les annonces de biens en vente augmentent dans la capitale et nous y anticipons aussi une plus forte correction des prix. » En proche banlieue parisienne, à Boulogne-Billancourt, les prix s'effritent de 0,5 % (11.912 euros le m²) en 2023, « les écarts de prix se creusant entre anticipations des vendeurs et ce que veulent les acquéreurs », contrairement à Neuilly-sur-Seine, qui continue de grimper : + 1,2 % en 2023 à 13.666 euros.

A Lyon, contrairement au retournement du marché traditionnel que connaît la capitale des Gaules, les prix des biens de luxe eux continuent à croître de façon modérée, de + 2,5 % à 7.301 euros le m². « Nous y avons battu notre record de transaction lyonnaise cette année, confie Laurent Demeure, avec la vente pour plus de 3 millions d'euros d'un penthouse de 261 m² avec une grande terrasse, une piscine et une vue à 360 degrés. » L'évolution haussière des prix devrait cependant se tasser et les vendeurs devront réduire leurs prétentions, estime-t-il.

Les baisses des prix des annonces observées sur la façade Atlantique et dans des villes emblématiques qui avaient surperformé comme Nantes et Bordeaux, témoigne d'un retour à la raison. En post-Covid, ces villes avaient profité de l'envie d'espace et de bord de mer et du télétravail. Aujourd'hui, remarque Laurent Demeure, « les corrections de prix y sont assez fortes car les vendeurs ont du mal à trouver des acheteurs. » Le mouvement baissier devrait s'y poursuivre.

> Immobilier, assurance-vie, impôts, retraites ... pour retrouver toute l'actualité patrimoine, abonnez-vous à notre newsletter > S'inscrire

Anne-Sophie Vion