

## Baromètre des prix Coldwell Banker

L'indicateur de référence du marché de l'immobilier du luxe  
France / Monaco / Suisse / Belgique

### – Enseignements 2023 & Perspectives 2024 –

Le **baromètre des prix Coldwell Banker** s'impose dès son lancement comme l'indicateur de référence du marché de l'immobilier premium en France, à Monaco, en Suisse et en Belgique. Actualisé **tous les trois mois**, il offrira également **des focus régionaux** sur le segment des biens mis en vente entre **1 et 5 millions d'euros** et celui de **l'ultra luxe**, aux prix **supérieurs à 5 millions d'euros**. Cette analyse exclusive en France, basée sur les données **PriceHubble** met en exergue des indicateurs essentiels comme les prix, les volumes d'annonces à la vente, les taux de négociation et l'évolution des surfaces habitables. Une première étude qui fait office de bilan 2023 et ouvre sur les perspectives 2024, on y découvre aussi un comparatif avec le segment transactionnel "classique". Synthèse et visions par **Laurent Demeure, CEO de Coldwell Banker Europa Realty**.

### Quels enseignements déduire des données du marché de l'immobilier du luxe et classique en 2023 ?

- **Une offre de biens premium à la vente en baisse, équivalente au niveau de 2019. " Espace utile ", un nouveau critère de choix pour les acquéreurs haut de gamme ?**

Alors que 2021 et 2022 ont marqué une forte croissance des volumes à la vente sur le marché de l'immobilier haut de gamme, pour atteindre près de 80 000 annonces, l'année 2023 retrouve le niveau de 2019, avec plus de 40 000 biens à la vente. Cette tendance baissière de l'offre suit celle du marché classique mais résiste mieux, notamment en termes de négociation. Aussi, les surfaces habitables ont également tendance à diminuer sur le segment haut de gamme, passant de 210m<sup>2</sup> en moyenne en 2019 à 193 m<sup>2</sup> en 2023 « *17 m<sup>2</sup> de surface perdue en 4 ans contre 6m<sup>2</sup> en moyenne sur le segment classique, c'est presque trois fois plus mais tout est relatif car proportionnellement, cela reste identique entre le marché haut de gamme et classique* », précise **Laurent Demeure, CEO de Coldwell Banker Europa Realty**, il ajoute « *notre clientèle nationale et internationale est de plus en plus exigeante ces dernières années, elle refuse toute surface non utilisée et résonne davantage avec une vision d'investisseurs qu'au réel coup de cœur. Le luxe reste l'espace surtout quand il est optimisé.* »

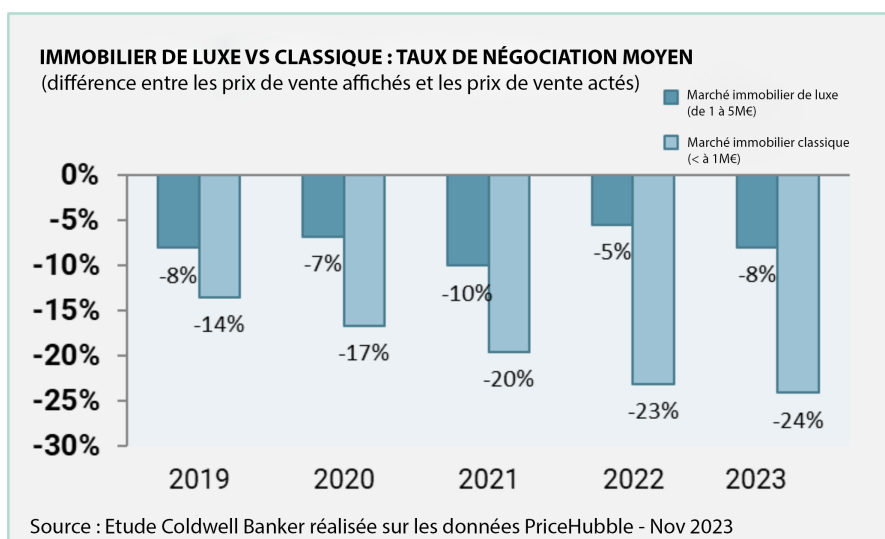
- **Côté prix de vente, un marché immobilier du luxe qui résiste, pas de rabais ou de grande braderie en vue.**

Le **baromètre des prix Coldwell Banker 2023** souligne des disparités territoriales dans la résistance des prix des biens de luxe en France et en Europe (Monaco, Suisse et Belgique). Le segment du luxe résiste partout, mais **c'est en France où l'on atteint les plus fortes hausses de prix.**

Le **baromètre des prix Coldwell Banker** observe en effet **une croissance moyenne des prix de 3% en France** en 2023. Un chiffre facial, avant tous actes de vente certes mais qui démontre l'**attractivité et la robustesse de l'immobilier de prestige à l'échelle nationale.** Au niveau Européen, +0,2 % en Suisse et +1 % en Belgique. Une résistance, particulièrement forte dans le sud, qui démontre une meilleure solidité du marché premium face au marché standard, dans lequel *« les prix des logements anciens en France métropolitaine ont enregistré une diminution de 1 % sur un an en août 2023, pour la première fois depuis fin 2015. Une baisse qui ne cessera de s'accroître dans les mois suivants pour atteindre 3 % sur un an en novembre 2023 »*, détaillent les Notaires de France dans leur dernière note de conjoncture.

- **Un taux de négociation 3 fois moins important que celui du segment classique (8% vs 24%), marqueur d'une meilleure anticipation du marché des vendeurs premium**

Parallèlement à l'augmentation de 3% du prix des annonces en 2023 sur le segment premium, on observe un fort différentiel des marges de négociation avec le segment classique. Ainsi, les prix des biens de luxe sont négociés en moyenne 8% alors que la négociation s'établit à 24% sur le marché classique. *« Ces données confirment ainsi la meilleure anticipation des acteurs premium du marché, à même d'intégrer les impacts macro-économiques dans la formation de leur prix de vente. »* complète le CEO.



## - **Un marché de l'immobilier du luxe unique, soutenu par la conjoncture nationale et internationale**

Avec une croissance des prix de l'ordre de 3% sur le territoire national, le marché des biens premium tire son épingle du jeu dans un contexte économique et politique morose. 3 facteurs macro-économiques expliquent notamment cette résistance en 2023.

### **L'inflation**

L'inflation à 5,8% qui a frappé l'Europe cette année a donné un coup de frein au marché immobilier classique. Elle a cependant également pu contribuer à la croissance du segment premium, car dans un contexte inflationniste, l'immobilier « *joue pleinement son rôle de valeur refuge et de rempart contre l'inflation. Investir lorsque l'inflation augmente, rentre dans une stratégie de valorisation du bien à terme.* », précise **Laurent Demeure, Président et CEO de Coldwell Banker Europa Realty**.

### **Le taux de change comme aubaine**

Second indicateur éclairant : le taux de change, qui a permis à une clientèle internationale d'investir en France, moins chère par effet de valeur monétaire. L'appréciation du dollar permet ainsi de diminuer le coût de l'immobilier à Paris de 6,4 %\*, sur simple impact du taux de change.

### **Des taux de crédit accessoires pour une clientèle premium, largement épargnée**

L'augmentation rapide des taux de crédit a stoppé les transactions, faute de financement, d'une partie des acquéreurs en France. Sur le segment premium, et d'autant plus sur le segment haut entre 4 et 5 millions, les acquisitions comptent une moindre propension de recours au crédit : l'augmentation des taux a donc mécaniquement moins impacté ce segment, alors que le segment classique est dépendant au crédit pour la moitié des transactions.

## - **Le Sud de la France, perpétuelle locomotive**

En France, le Sud de la France est marqué par une forte croissance des prix et notamment sur le segment des biens premium, à la vente de 1 à 5 millions d'euros. Véritable locomotive des prix, la région a su continuer d'attirer les investisseurs en 2023 et a connu une nette croissance de ses prix immobiliers. L'immobilier joue pleinement son rôle de valeur refuge, malgré un contexte économique incertain. Ainsi, la croissance des prix à Antibes atteint 14%, avec un prix au mètre carré à 11 860€ sur le segment premium. A Cannes, les prix augmentent de 10%, pour atteindre 12 920€ /m<sup>2</sup> et à Nice, +9%, avec des prix de 9 929€ /m<sup>2</sup>.



- **Une clientèle internationale qui domine la demande dans le Sud de la France**

La forte attractivité, historique, du Sud de la France pour une clientèle internationale en quête d'une résidence secondaire s'est largement confortée en 2023. Si le sud de la France attire depuis toujours les étrangers, en premier lieu les anglais, les américains, les hollandais et les belges, il est à noter que l'impact des taux de change et du statut de l'immobilier comme rempart face à l'inflation ont joué dans cette évolution. Ce report vers la France, « *récurrent lorsque le contexte international va mal* », comme le précise **Laurent Demeure**, souligne la solidité du marché et de son attractivité de long terme.

- **Le retour au classicisme pour sa résidence secondaire**

Un des impacts de l'inflation, de l'incertitude et du contexte géopolitique est encore une fois le retour du statut « refuge » de l'immobilier. Le retour au classicisme d'une localisation historique, attractive, prestigieuse sur le plan international, et donc solide, s'est manifesté d'autant plus en 2023. A Antibes, les prix des biens premium ont ainsi augmenté de 14%, de 10% à Cannes et de 9% à Nice.

- **La côte Atlantique : une baisse des prix après la surperformance**

Sur la Côte Atlantique, Cap Ferret exclu, la tendance est au contraire à la baisse des prix, comme sur le marché classique. A Bordeaux, le prix au mètre carré des biens de luxe a diminué de 3 %, pour atteindre 6 053€. A Nantes, on observe une baisse de 3 % (5 561€), et de 2% à Biarritz (10 769€). Ces baisses interviennent après une croissance très forte ces dernières années, avec des marchés moins prisés par la clientèle internationale que celui de la Côte d'Azur.

## **Le marché premium est-il connecté au segment transactionnel classique ?**

Le marché du luxe en France suit donc la tendance de fond du marché immobilier français, à savoir une baisse des volumes de transaction, et une moindre croissance des prix, mais semble mieux résister. Bénéficiant d'un taux de négociation plus clément et d'une clientèle internationale à même de tirer les prix, le segment du luxe est en outre beaucoup plus préservé de l'impact de la hausse des taux de crédit. Sans déconnecter du segment classique, il offre en revanche une meilleure résistance et solidité.



## Quelles perspectives se dessinent pour le marché immobilier du luxe en 2024 ?

### - Vers une correction profitable aux acquéreurs au 1<sup>er</sup> semestre 2024

Après une année marquée par une croissance des prix, le marché premium devrait s'assagir en 2024. Cette correction, que l'on peut anticiper par « *un ralentissement du phénomène de report des résidences secondaires dans le sud* », qui a marqué l'année 2023, mais aussi par l'anticipation des vendeurs d'une hausse de la négociation, devrait cependant rester temporaire, pour une reprise attendue en seconde partie d'année. Elle est d'ailleurs à relativiser au regard de l'état de la demande, toujours inférieure à l'offre, qui devrait elle-même se raréfier en raison de la forte diminution de la construction neuve.

**Laurent Demeure, Président et CEO de Coldwell Banker Europa Realty** explique : « *En cette fin d'année, on n'observe plus d'anticipation à la hausse des vendeurs, qui se projettent maintenant dans un marché de négociation. Nos analyses anticipent dans ce cadre une baisse des prix modérée au 1<sup>er</sup> semestre 2024, de l'ordre de 4 %, dans les villes analysées par notre baromètre. Cette période sera donc probablement le meilleur moment pour acheter, et profiter de la correction de ce marché premium, puisqu'à partir de juin, en raison de la maîtrise de l'inflation et de l'arrêt de la hausse des taux, si ce n'est du début de leur diminution, le marché global devrait repartir dans un cycle positif* ».

### - Maîtrise de l'inflation et fin de la hausse des taux : vers une reprise du marché ?

En zone Euro, l'inflation semble maîtrisée et sera beaucoup moins importante l'an prochain, avec 3,3 % attendus, contre 5,8 % en 2023. Conjuguée à une croissance stable (2,9 % en 2024 / 3 % en 2023), et surtout à la fin de la hausse des taux de crédit, l'économie semble montrer des signes de consolidation, favorables à une stabilisation des marchés immobiliers, puis à une reprise.

### - Une demande prévisionnelle portée par l'augmentation du nombre d'ultra-riches

Dernier facteur qui pourrait pousser la demande sur le marché du luxe dans les 2 prochaines années : l'augmentation de **28 % du nombre d'ultra-riches attendue d'ici 2026**. Ces fortunes qui s'enrichissent forment une clientèle internationale premium, à même d'investir dans l'immobilier secondaire de luxe, au cœur des localisations les plus attractives de France et d'Europe.



« *Finalement, le marché premium, s'il suit la tendance générale du marché immobilier, avec un ralentissement de la croissance et une anticipation de la négociation, reste largement plus solide que le marché classique.* Conséquence ? *L'amplitude des baisses n'est pas aussi forte, et la reprise annoncée pour le second semestre 2024, associée à l'enrichissement des fortunes européennes, devrait soutenir ce marché dans sa croissance* », conclut **Laurent Demeure, CEO de Coldwell Banker Europa Realty**

## Méthodologie - Baromètre des prix Coldwell Banker :

L'étude trimestrielle réalisée pour **Coldwell Banker Europa Realty** basée sur l'ensemble des données **PriceHubble** liées aux annonces et transactions disponibles pour le marché français, autant sur le segment du luxe (biens au dessus de 1M€) que pour le marché "commun" (bien jusqu'à 999 999€). La période analysée va de 2019 jusqu'au 30 juin 2023 et ne s'arrête pas à des données Coldwell Banker mais prend en compte l'intégralité du marché. Cette méthodologie propose une donnée d'autant plus pertinente dans une période de réorientation, voire de bouleversement du marché, pour capter la psychologie des vendeurs dans une temporalité fine. Ces prix annoncés seront ensuite à corriger du taux moyen de négociation, qui s'établit à 8 % en 2023 sur le segment premium.

### A propos de Coldwell Banker Europa Realty

Fondé aux Etats-Unis en 1906 par Colbert Coldwell et Arthur Benjamin Banker, le réseau Coldwell Banker® est aujourd'hui l'un des grands leaders mondiaux de l'immobilier de prestige. Implanté dans 40 pays, avec plus de 3.200 bureaux et 100.000 consultants, Coldwell Banker® a réalisé en 2022 un volume de ventes de 295 milliards de dollars. Sa division d'immobilier de luxe a participé à plus de 50.000 transactions d'immobilier de luxe (+54%) en 2022. Coldwell Banker® Europa Realty s'est implanté à Paris en 2011 et compte aujourd'hui 54 agences et 450 consultants en France, à Monaco et au Luxembourg. En janvier 2024 le réseau va s'implanter en Suisse et en Belgique. En 2022, le réseau Coldwell Banker® Europa Realty a réalisé un volume de ventes de près de 1,45 milliards d'euros d'immobilier de luxe. [www.coldwellbanker.fr](http://www.coldwellbanker.fr)



Directrice Marketing et Communication  
Céline Lavail-Georgin - Coldwell Banker Europa Realty  
+33 6 08 03 63 13  
[celine.lavail@coldwellbanker.fr](mailto:celine.lavail@coldwellbanker.fr)



CONTACT MEDIAS  
Séverine Amate - Amate Réseanance  
+ 33 6 08 03 63 13  
[amate.reseanance@gmail.com](mailto:amate.reseanance@gmail.com)



**– Annexes –**

**Évolution des prix de l'immobilier premium dans 13 villes de France**

Villes	Evol Prix (% vs 2022)	Prix au M (en 2023)	Quelle surface pour 1M d'€ ?
Antibes	14%	€ 11,860	84
Cannes	10%	€ 12,920	77
Nice	9%	€ 9,929	101
Aix-en-Provence	7%	€ 7,749	129
Lège-Cap-Ferret	4%	€ 14,833	67
Marseille	2%	€ 7,556	132
Lyon	2%	€ 7,301	137
Neuilly-sur-Seine	1%	€ 13,666	73
Annecy	0%	€ 8,846	113
Paris	0%	€ 13,600	74
Nantes	-4%	€ 5,561	180
Bordeaux	-3%	€ 6,053	165
Boulogne-Billancourt	-1%	€ 11,912	84

Source : Etude Coldwell Banker réalisée sur les données PriceHubble - Nov 2023

**Évolution des prix dans les 24 villes (France, Belgique, Suisse)  
du baromètre Coldwell Banker**

Villes couvertes par Coldwell Banker	Classement par prix au m²	Prix de l'offre au m² en 2023	Variation annuelle	Un million d'euros vous permet d'acheter (en m²)
Zurich	1	€ 16,859	-2%	59
Genève	2	€ 15,556	0%	64
Lège-Cap-Ferret	3	€ 14,833	4%	67
Neuilly-sur-Seine	4	€ 13,666	1%	73
Paris	5	€ 13,600	0%	74
Cannes	6	€ 12,920	10%	77
Lausanne	7	€ 12,155	2%	82
Boulogne-Billancourt	8	€ 11,912	-1%	84
Antibes	9	€ 11,860	14%	84
Bale	10	€ 11,400	1%	88
Knokke	11	€ 11,000	-1%	91
Biarritz	12	€ 10,769	-2%	93
Montreux	13	€ 10,651	0%	94
Nice	14	€ 9,929	9%	101
Annecy	15	€ 8,846	0%	113
Aix-en-Provence	16	€ 7,749	7%	129
Marseille	17	€ 7,556	2%	132
Lyon	18	€ 7,301	2%	137
Bordeaux	19	€ 6,053	-3%	165
Nantes	20	€ 5,561	-4%	180
Anvers	21	€ 4,195	1%	238
Gand	22	€ 4,193	-8%	238
Bruxelles	23	€ 3,902	11%	256
Brabant flamand	24	€ 3,470	2%	288

Source : Etude Coldwell Banker réalisée sur les données PriceHubble - Nov 2023