

# Ce Jour 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'orée de la forêt domaniale d'Éawy, un château des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> 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. »

**C**omment 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 rationnels, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> arrondissement donnant sur les jardins du Palais Royal, duplex de 192 m<sup>2</sup> dans un immeuble datant du XVIII<sup>e</sup> siècle ; vendu par Barnes International 7,29 millions d'euros.



Dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Paris, rue de Babylone, cet élégant appartement familial de 100 m<sup>2</sup> 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 rétro 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<sup>e</sup> arrondissement de Paris, à l'étage d'un hôtel particulier de style Napoléon III, ce magnifique appartement de 192 m<sup>2</sup> 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. »

