

*Le marché de l'immobilier de luxe selon BARNES*

## Pas de surcote pour les maisons de famille sur le littoral

Le marché des résidences en bord de mer est à l'aune de la société française. Il reflète les changements d'aspirations de nos contemporains, les évolutions de leurs moyens financiers. Il donne aussi une indication de leur âge. Bien sûr, ce marché traduit également la nouvelle donne imposée par la conjoncture économique internationale.

S'agissant des évolutions sociétales, de Deauville à Porto Vecchio, les collaborateurs de BARNES dressent sur tout le littoral le même constat : la notion de maison de famille est en désuétude. Les biens ne restent plus dans le même patrimoine pendant cinquante ans et plus. Au contraire, la rotation s'accélère. Sur la côte basque, par exemple, les biens changent de propriétaires tous les cinq à dix ans.



Autre évolution dans les souhaits manifestés, la résidence secondaire peut devenir principale. La tendance est notamment constatée aux abords d'Arcachon, du Pyla et du Cap Ferret, ainsi que de Biarritz. La région n'est pas très éloignée de Bordeaux. Dans cette grande agglomération dynamique, bon nombre d'industriels locaux ayant cédé leur affaire se trouvent en possession de liquidités. Ils arrivent à l'âge de la retraite avec une volonté de vivre une vie plus hédoniste.

De fait, sur l'ensemble des côtes, les transactions se révèlent très souvent réalisées par des chefs d'entreprises qui réinvestissent une partie du fruit de leur cession. Ce phénomène est particulièrement constaté à Saint-Tropez où avec cette population, le marché reprend doucement après une certaine atonie.



Ces nouveaux retraités argentés contribuent évidemment à augmenter l'âge moyen des acquéreurs. Cette tendance lourde est cependant atténuée par des profils atypiques : riches traders français exerçant à Londres ou Singapour, cadres dirigeants expatriés dotés d'un pouvoir d'achat exceptionnel.



A Guéthary, par exemple, une maison de village a été acquise par un financier français en poste au Japon. Il voulait réaliser un investissement locatif tout en se faisant plaisir. Cependant, son coup de cœur ne lui a pas fait perdre le sens des réalités. Il a concrétisé son achat parce que le propriétaire, lassé d'attendre depuis quatre ans un dénouement, a considérablement abaissé ses prétentions passant de 1,115 million d'euros à 935 000 euros.

Du reste, cet exemple illustre un comportement constaté partout. Les acquéreurs ont certes les moyens, et il en faut pour prendre des options sur des biens oscillant entre 400 000 € à Deauville et... 95 millions à Cannes (il s'agit d'une villa de 3 600 mètres carrés !). Pour autant, aucune transaction n'aboutit si le prix est surcoté. Du côté de Biarritz et de Saint-Jean-de-Luz, la sanction est immédiate : la maison ne reçoit aucune visite, au-delà de 20% de surévaluation.

**Contact Presse**

**Galivel& Associés – Carol Galivel / Julien Michon – 01 41 05 02 02**



A Deauville, les vendeurs intransigeants préfèrent retirer leur bien du marché en attendant la reprise. Mais cette dernière pourrait se révéler hypothétique si l'offre ne se met pas au diapason de la demande. Faute d'adéquation, des biens se retrouvent sans acquéreur sur la côte normande depuis plusieurs années. A contrario, des biens présentés au prix juste se vendent dans un délai d'environ 6 mois, après souvent une légère négociation. C'est le cas d'un bien proposé à 600 000 € qui s'est vendu au cours du premier semestre avec un prix de vente de 520 000 €.

Enfin, preuve de la mondialisation des échanges, les acquéreurs qui contribuent à l'animation du marché sont largement internationaux : des Russes principalement, mais aussi de riches familles du proche et Moyen-Orient qui cherchent à sanctuariser une partie de leurs avoirs dans des pays plus calmes que les leurs.

La palette des prix :

- Deauville : entre 400 et 800 000 €. Peu de transactions à des prix supérieurs à 1 million d'euros.
- Arcachon, Pyla, Cap Ferret : entre 700 000 et 2,5 millions d'euros
- Côte basque : entre 500 000 et 1,5 million d'euros. Une transaction à plus de 5 millions d'euros pour une maison Art Déco vue mer et golf.
- Provence et littoral : entre 800 000 et 1,5 million d'euros.
- Cannes : entre 15 000 et 20 000 € le mètre carré pour les appartements. Prix des villas entre 700 000 et 95 millions d'euros !
- Saint-Tropez : entre 1 million et 14 millions
- Corse : preuve d'une montée en puissance spectaculaire vers le luxe, une villa vendue 5 millions d'euros à Porto Vecchio.



#### **BARNES en bref :**

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée avec différents métiers : la vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles, de propriétés et châteaux, de biens d'exception ainsi que la location de biens de qualité et d'exception, la gestion locative ainsi que de nombreux services complémentaires. Fondé par Heidi BARNES et présidé par Thibault de Saint Vincent, BARNES est présent dans les quatre villes internationales de référence, Paris, Genève, Londres, New York ainsi que dans les principaux lieux de villégiatures internationaux (Deauville, Biarritz, Cannes, Aix-en-Provence, Bordeaux, le Bassin d'Arcachon, le Périgord, la Corse, Courchevel, Megève, St Barth, Miami, Palm Beach, Los Angeles...). En 2013, BARNES, leader franco-suisse de l'immobilier international haut de gamme, a réalisé un volume de ventes de près de 2,4 milliards d'euros en progression de 30 % par rapport à la période précédente. Poursuivant sa stratégie de développement international, BARNES déploie ses bureaux en Asie, au Moyen-Orient, à Moscou, à Bruxelles...