

ZOOM SUR L'INTELLIGENCE ÉCO

LES FEMMES FONT LEUR CINÉMA !

YAËL  
BRAUN-PIVET,  
LA PREMIÈRE  
DAME DU  
PALAIS-  
BOURBON

PLACEMENTS DE CRISE

DU NOUVEAU AU MEXIQUE

ÉTÉ 2023

# Forbes

Maud Bailly

—  
Directrice Générale  
de Sofitel

PALMARÈS

## LES 40 FEMMES FORBES

Belgique : 9,50 € - Luxembourg : 9,50 € - Suisse : 16,20 CHF

L 14797 - 23 - F: 9,00 € - RD





# LES TENDANCES PHARES DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN FRANCE

La période faste du marché de l'immobilier post-Covid avec beaucoup d'acheteurs qui avaient accumulé de l'épargne et des vendeurs heureux de vendre des biens surévalués semble s'être définitivement achevée pour laisser place à une période plus attentiste, marquée par la remontée des taux. Le marché des résidences secondaires évolue à un rythme inédit et connaît de nouvelles tendances. Tour du propriétaire...

PAR MICHAËL MIGUÈRES

P



Première tendance : le marché des résidences des biens d'exception ne semble pas connaître la crise. Selon Marc Aversenq, directeur d'agence au sein de Michaël Zingraf Real Estate, l'on peut distinguer deux marchés : « *Le marché du très très haut de gamme, que l'on peut qualifier d'ultra-luxe, avec des prix au-delà de 5 millions d'euros, qui continue à bien se porter, et un marché du luxe avec des prix de 1 à 5 millions d'euros, qui est plus tendu avec une baisse de prix d'environ 5 % mais qui est tout de même un peu compensé par le retour de la clientèle étrangère, notamment américaine post-Covid.* » La difficulté, notamment à Paris et en proche région, réside en une raréfaction des vendeurs et des acquéreurs « plus exigeants ». En dehors de Paris, la fin du confinement produit encore ses effets et les résidences avec un espace extérieur continuent à être particulièrement appréciées. Le marché propose également quelques biens exceptionnels qui s'adressent à des clientèles très fortunées, comme des penthouses avec piscine en proche banlieue, ou des biens de prestige comme le Palais rose dans les Yvelines, mis en vente à 38 millions d'euros.

Après une période très dynamique, le marché se tend en nombre de transactions et risque de pousser les plus petites agences de résidences secondaires à devoir se regrouper autour de grandes enseignes, du fait de la baisse de ce nombre. À terme, les prévisions restent néanmoins à l'optimisme pour Paris et la région Île-de-France. « *On observe une stabilité et une baisse des prix qui devraient durer encore quelques mois, mais la Coupe du monde de rugby de septembre 2023 puis les Jeux olympiques en milieu d'année 2024 devraient redonner un coup de projecteur mondial sur Paris qui pourrait redynamiser le marché* », estime Marc Aversenq de Michaël Zingraf Real Estate.

### La magie du sud de la France

Côté sud de la France, les paysages mythiques et la douceur du climat continuent de concentrer toutes les attentions et le marché reste dynamique.



## LA CÔTE D'AZUR EST UNE RÉGION TRÈS PRIVILÉGIÉE AVEC BEAUCOUP D'ATOUTS. LES LOCATIONS SAISONNIÈRES Y ONT ÉTÉ FABULEUSES POST-COVID.

Alexandra Andrès, agence A-Kubed

« *La Côte d'Azur est une région très privilégiée avec beaucoup d'atouts : cadre naturel agréable, facile d'accès, infrastructures de qualité, aéroports à proximité situés à 3 heures de toutes les capitales européennes, vue sur la mer, beau soleil et fort potentiel locatif. La sécurité de la valeur refuge de l'investissement perdure. Les locations saisonnières y ont été fabuleuses post-Covid. De plus, si les dossiers de clients français peuvent être impactés par la remontée des taux, les clients étrangers semblent l'être moins* », décrypte Alexandra Andrès, présidente de l'agence A-Kubed située à Biot.

Un constat partagé par différents acteurs de la région. « *Les courbes positives à Saint-Tropez et ses communes alentour demeurent des choix*

d'investissement de qualité (La Croix-Valmer et Cavalaire-sur-Mer jusqu'à Hyères) », note Nicolas Ginon, directeur d'agences Daniel Féau. « À Saint-Tropez, nous avons même doublé en 2023 notre volume de ventes par rapport à l'année dernière », confie-t-il, tout en observant néanmoins de nouvelles tendances : « Les mentalités ont évolué, la notion de rendement ou d'amortissements des coûts d'entretien de la propriété est une vraie réflexion partagée par les acquéreurs, nationaux ou internationaux. C'est une des raisons qui nous ont incités à ouvrir un service de conciergerie haut de gamme, ce qui était moins une préoccupation avant. »

### Des adresses mythiques

Les investisseurs étrangers semblent également moins hésitants avant de passer à l'acte d'achat. Les possibilités de location saisonnières et les nombreux événements comme les salons professionnels qui se déroulent toute l'année à Cannes ou à Antibes, par exemple, les rassurent. Le télétravail a également profondément modifié

les usages qui sont projetés vers une résidence secondaire, que ce soit en région parisienne ou en province.

Si les villes prestigieuses comme Cannes, Nice ou Saint-Tropez recèlent des adresses magiques qui concentrent toute l'attention, le marché y marque un peu le pas mais est tiré par les villes aux alentours, qui connaissent une bonne dynamique. Le nombre de biens mis sur le marché reste limité dans les villes principales alors que d'autres lieux apportent la même qualité de paysage. « Les marchés moins élevés en prix que ne peuvent l'être Saint-Tropez ou Ramatuelle sont des marchés qui fonctionnent très bien, des marchés de rebond en pleine progression. Le stock des biens de grande qualité, quels qu'en soient les prix, continue à se vendre assez rapidement », résume Nicolas Ginon, de l'agence Daniel Féau.

Autre particularité du marché des résidences secondaires : le facteur psychologique imprévisible du coup de cœur pour un lieu ou une résidence qui peut prédominer la décision d'achat, « un aspect personnel insaisissable qui fait qu'un acheteur



Nicolas Ginon, directeur d'agences Daniel Féau

Maison provençale à Paradou (13)





Le Palais rose du Vésinet (Yvelines)

va trouver une âme particulière à une ville pour y passer un temps agréable. D'autant qu'il existe de nombreux petits villages pittoresques comme Mougins, Saint-Paul-de-Vence, Valbonne ou Biot, et que des destinations plus établies comme Saint-Jean-Cap-Ferrat, le cap d'Antibes ou Cap-d'Ail trouvent chaque année de nouveaux amoureux », décrypte Alexandra Andrès. Les villages et secteurs moins connus qui permettent de se retrouver en quinze minutes maximum à la plage ou au restaurant de bord de mer sont d'ailleurs, selon elle, de plus en plus appréciés : « Des biens autour de ces localités se vendent désormais à des prix très importants, à plusieurs millions d'euros. Grâce à des infrastructures de qualité, des routes accessibles, des centres-villes et des bords de mer mieux aménagés. »

Les zones autour des destinations plus connues qui bénéficient d'une bonne logistique (route, gare TGV ou aéroport) peuvent présenter un rapport surface/qualité/prix qui peut être plus intéressant, avec la possibilité d'acheter des biens moins chers et d'y effectuer des travaux personnalisés. « La Drôme provençale, les Alpes-de-Haute-Provence ou encore Uzès (Gard) possèdent des biens qui, en simple rapport esthétique/prix, notamment des mas en pierre ou des propriétés agricoles, peuvent être jusqu'à 15 à 20 % moins chers que des adresses plus



## LA DRÔME PROVENÇALE, LES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE OU ENCORE UZÈS (GARD) POSSÈDENT DES BIENS QUI, EN SIMPLE RAPPORT ESTHÉTIQUE/PRIX, PEUVENT ÊTRE JUSQU'À 15 À 20 % MOINS CHERS QUE DES ADRESSES PLUS CONNUES.

Nicolas Ginon, directeur d'agence Daniel Féau

connues. Pour profiter de davantage d'espace, de caractère ou de terres, dans le cadre d'une résidence secondaire, les acquéreurs préfèrent souvent faire 10 à 15 minutes de plus de voiture », conclut Nicolas Ginon. Un marché qui devrait donc continuer à se redessiner. ●