Jours de CHASSE

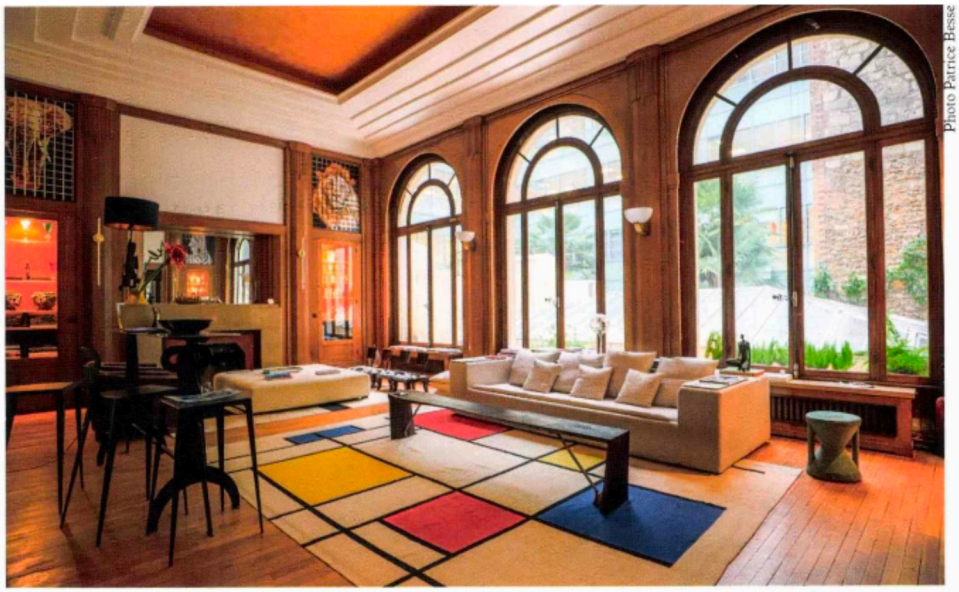
Photo Patrice Besse

Entre le parc Monceau et la rue du Faubourg-Saint-Honoré, cet appartement de 285 mètres carrés est à vendre 4,9 millions d'euros (Agence Patrice Besse).

Le plus difficile est-il passé ? La crise immobilière est-elle derrière nous ? Aujourd'hui, pas un acteur de l'immobilier n'a d'avis tranché sur la question. Sans être grand clerc, on peut juste constater que le secteur, après avoir connu une hausse quasi continue pendant quinze ans, se trouve, comme le noterait un statisticien, dans un *« point bas »*. Au vrai, la période Covid et post-Covid, synonyme de prix et de transactions records, semble loin. Après une décennie de croissance, stimulée par des coûts de financement toujours plus bas, la remontée brutale des taux, en 2022, a gelé le marché. Les emprunts sont passés de 1 % à plus de 4 % sur 20 ans, rendant l'achat beaucoup plus cher. Sans compter une incertitude politique, économique, fiscale, qui s'est amplifiée avec la dissolution au début de l'été dernier.

C'est d'ailleurs une constante : nos gouvernants ne sont guère enclins à "aider" ce secteur, à commencer par le premier d'entre eux. « *Emmanuel Macron n'aime pas l'immobilier* », a tenu à rappeler il y a quelques mois Nathalie Garcin, la présidente du groupe Émile Garcin. Une allusion on ne peut plus directe à la déclaration d'Emmanuel Macron lors de la campagne présidentielle de 2017 (« *Si la propriété, c'est un accès à l'immobilisme géographique et social, on peut questionner la fascination pour une société de propriétaires* »). Cette distance du chef de l'État vis-à-vis de l'immobilier s'est manifestée d'une part par sa politique fiscale (IFI, taxe d'habitation…) mais aussi par l'absence de toute réaction publique face à la crise dans laquelle le secteur s'enfonce depuis déjà deux ans.

Résultat : selon la Chambre des Notaires, le nombre de transactions dans l'ancien s'établit à 780 000 unités en 2024, un niveau historiquement faible depuis dix ans ; elles s'élevaient à 1,2 million en 2021. Ce décrochage a frappé le notariat, contraint, faute d'un nombre suffisant de transactions, de procéder à de nombreux licenciements (le nombre de collaborateurs passant de 78 000 à 62 000). Un mouvement qui s'est accompagné d'une baisse des prix, plus ou moins accentuée, selon les régions… À titre d'exemple, le prix moyen dans l'ancien a reculé de 3,9 %. Et ce n'est qu'une moyenne. À Paris, le mètre carré se négocie désormais autour de 9450 euros en moyenne (- 6,7 % de juin 2023 à juin 2024), toujours selon la Chambre des Notaires. Le seuil symbolique des 10 000 euros du mètre carré semble désormais loin. Depuis 2020, la baisse moyenne des prix atteint plus de 12 %. « *Nous avons vécu la plus longue crise immobilière depuis près de 30 ans* », souligne Richard Tzipine, directeur général de Barnes.

Pour autant, le tableau est-il si noir, si sombre partout et en tout lieu ? Encore une fois, le secteur de l'immobilier dit de prestige reste décidément à part, comme si la France, par son histoire et son art de vivre, continuait de provoquer le frisson du dépaysement, dont notre dossier témoigne. Certes, les grands acteurs de ce secteur singulier, qu'ils se nomment Barnes, Daniel Féau, Émile Garcin, Immobilière Junot, Cabinet Le Nail, Patrice Besse, vous diront qu'ils n'ont pas encore retrouvé les chiffres de 2022, la meilleure période de tous les temps, quels que soient les segments de prix ; qu'en 2023, ils ont plutôt bien résisté, même s'il y a eu des "rééquilibrages", et que 2024, après un début prometteur, a été brisé, n'ayons pas peur des mots, avec l'effet dévastateur de la dissolution. « *La dissolution en juin 2024 a clairement enrayé ce mouvement vers un retour à la normale des transactions* », constate, amèrement, Charles-Marie Jottras, président du groupe Daniel Féau. Chez Émile Garcin, on se souvient qu'entre le mois de juin et le mois de septembre, tout a été à l'arrêt. « *L'année dernière a été un exercice de consolidation, avec une reprise d'activité au dernier trimestre* », renchérit de son côté le groupe immobilier Patrice Besse.

Quant à 2025, elle s'annonce, apparemment, sous de meilleurs auspices. Après deux ans de ralentissement, le marché du luxe montre des signes de forte reprise. Deux facteurs expliquent ce rebond : la baisse des taux de crédit, revenus autour de 3 %, et l'ajustement des prix. « *La baisse des prix aidant, nous observons à nouveau depuis décembre 2024 une augmentation très nette du nombre de transactions, notamment sur le segment des biens familiaux entre 1 et 2,5 millions d'euros qui étaient les plus touchés par l'augmentation des taux d'intérêt* », confirme Charles-Marie Jottras. « *Nous constatons une progression des visites* », affirme de son côté le groupe Patrice Besse.

Une chose est certaine. Plus encore que l'immobilier de prestige, la niche de ce qu'on appelle communément "l'ultra luxe" est encore mieux orientée. Hôtels particuliers dans les plus beaux quartiers de Paris (qui reste concurrentiel face aux autres grandes capitales mondiales), villas de bord de mer, à commencer par la Côte-d'Azur, somptueux chalets à la montagne, demeures de caractère exceptionnelles… les acheteurs fortunés, français et étrangers, voient toujours et encore dans la pierre une valeur refuge. Signe qui ne trompe pas : les étrangers commencent vraiment à revenir. « *En particulier les Américains, notamment à Paris, c'est un très bon signe, mais aussi les Belges et les Suisses* », constate Nathalie Garcin. Mais tous sont aussi d'une rare exigence : ils veulent des biens en parfait état, sans travaux. Et ces biens-là sont, par définition, toujours difficiles à trouver, résument en substance les professionnels. Comme toujours, plus le prix du bien est élevé, plus le pourcentage d'étrangers présents sur ce marché est majoritaire.

État du secteur avec les principaux acteurs, tour d'horizon du marché des demeures de caractère, des propriétés de chasse… Mais aussi celui des forêts, qui reste un investissement de plus en plus prisé. Pour rappeler que la France possède des richesses incomparables.

Humbert Rambaud