

Dossier immobilier

Propos recueillis par Marie de Greef

Table ronde

Immobilier : 2025, année de la reprise

Jours de Chasse a fait appel aux meilleurs professionnels de l'immobilier pour comprendre les clés et anticiper la reprise du marché. Selon eux, il est temps d'investir.



En Seine-et-Marne, cette superbe demeure du XVIII^e siècle avec ses 70 ha de parc et de bois, est à la vente chez Féau Propriétés & Châteaux, pour 14,8 millions d'euros.

Incertitudes politiques et économiques, tensions géopolitiques... Comment réagit le marché immobilier depuis la dissolution ?

Charles-Marie Jottras (Féau Immobilier)

La dissolution, et l'instabilité fiscale qui en a résulté, ont eu un impact sur le marché. À Paris et en proche couronne ouest, les volumes de ventes avaient été affectés très sensiblement depuis la fin de l'année 2022, à la suite de l'augmentation brutale des taux d'intérêt intervenue à cette époque. À partir du mois d'avril 2024, la baisse des prix actée par le marché a eu pour conséquence une augmentation sensible du nombre de ventes et nous nous orientons alors clairement vers un retour à un marché dont la fluidité pouvait être considérée comme normale. La dissolution en juin 2024 a clairement enravé ce mouvement vers un retour à la normale des transactions.

Sophie et Charles d'Ormesson (cabinet d'Ormesson)

L'incertitude politique liée à la dissolution a des répercussions contrastées sur le marché immobilier. Elle crée une forme d'attentisme chez un certain nombre de clients qui redoutent des modifications fiscales pouvant les impacter. Cependant cette instabilité n'a pas affecté de manière significative la de-

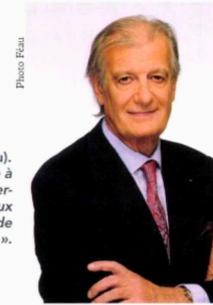


Photo Féau

Charles-Marie Jottras (Féau). « Le marché des biens de luxe à Paris a, comme toujours, traversé les fluctuations de ces deux dernières années sans trop de problèmes ».



Photo Barnes

Ce superbe appartement situé dans le VIII^e arrondissement de Paris, de 232 m², est en vente pour 2,95 millions d'euros, chez Barnes.

mande des acheteurs. En effet, nous avons observé sur le marché parisien que les biens situés dans des emplacements stratégiques et proposés à un prix en adéquation avec le marché continuent de se vendre sans difficultés. En revanche, les biens résidentiels ou secondaires surévalués ou nécessitant d'importants travaux de rénovation sont plus difficiles à écouler. L'incertitude économique freine donc certaines transactions, mais elle ne paralyse pas totalement le marché, qui continue d'attirer les investisseurs grâce à la pérennité que représente l'immobilier en tant que valeur refuge.

Martial Renaud (Barnes)

Le début d'année 2024 a été compliqué, mais semblait reprendre des couleurs au printemps. La dissolution a complètement stoppé cet élan, plongeant le marché immobilier dans une certaine sinistrose. Vendeurs comme acquéreurs se sont montrés attentistes, n'ayant plus aucune visibilité sur l'avenir politique et économique. Les prémices d'un retour plus favorable du marché se sont fait ressentir sur la fin de l'année.

Hervé de Maleissye (Cabinet Le Nail)

Il est indéniable que la dissolution et l'instabilité parlementaire qui s'en est suivie, se sont traduites par de l'inquiétude. Mais attention, ne généralisons pas, car le marché immobilier revêt de multiples formes. Notre segment, celui

des demeures de caractère et des belles propriétés, reste à part. Ce n'est pas un pur investissement, les acquéreurs n'attendant pas toujours une rentabilité immédiate comme ils peuvent l'être pour d'autres biens immobiliers. Ce sont bien souvent des acquisitions de pur agrément pour rechercher un bien-être personnel, familial.

Olivier Brunet (Barnes Propriétés & Châteaux)

Le marché a été attentiste jusqu'à la période post-JO. Face à cette instabilité politique, nous observons néanmoins que les acheteurs ne souhaitent plus attendre. Ils veulent avancer dans leurs projets, conscients que le temps perdu ne se rattrape pas. J'ai souvent entendu des clients étrangers comparer la France à une vieille dame, où l'inertie technocratique ralentit la prise de décision. Cependant, l'immobilier, notamment dans notre segment des propriétés de caractère et des biens patrimoniaux, s'inscrit dans un temps long. Cette dimension patrimoniale confère à la France une attractivité forte et durable auprès de la clientèle étrangère qui cherche avant tout à profiter de l'art de vivre à la française.

L'année 2025 sera-t-elle, donc, synonyme de redémarrage du marché immobilier ?

Nathalie Garcin (Émile Garcin)

En effet, ce début d'année est très actif. À Paris, mais aussi partout en France. Les ache-



Photo Barnes

À Saint-Cast, cette magnifique villa est à vendre pour 1,82 million d'euros (honoraires inclus) par Barnes Propriétés & Châteaux.



Photo Patrice Besse

Patrice Besse (Immobilier Patrice Besse) : « Nous sommes repartis depuis ce début d'année sur un niveau de demande égal à celui de la période post-covid ».

Olivier de Chabot (Junot Châteaux et Patrimoine) : « Le marché devrait repartir mais nous avons devant nous une forte instabilité fiscale... »



Photo D.R.



Photo Fian

Cet appartement de 325 m² situé dans le XVI^e arrondissement de Paris avec une vue exceptionnelle sur la place des États-Unis est à vendre chez Daniel Féau Immobilier (prix sur demande).

teurs sont essentiellement des Français mais aussi des Belges, Suisses, Américains, sans oublier la clientèle en provenance du Moyen-Orient. À la vente, ce sont principalement des Américains, dont beaucoup cherchent à louer pour un an. Ils souhaitent souvent venir s'installer en famille et bénéficient de budgets importants car ils recherchent de grands appartements.

Olivier de Chabot (Junot Châteaux et Patrimoine)

Après une année 2024 en retrait, moins 19 % en volume et des prix à moins 2%, le marché 2025 semble se stabiliser. Avant de parler de redémarrage, il faut cependant regarder les fondamentaux du marché immobilier : la confiance dans l'avenir conditionne notre marché et même si 2025 comporte de grosses zones d'ombre, les indicateurs sont bien meilleurs qu'en 2024 : les effets de la dissolution sont connus, les taux baissent de façon continue depuis 15 mois, le budget 2025 a été voté et on observe des pistes de sortie de crise ukrainienne. Le marché devrait repartir mais nous avons devant nous une forte instabilité fiscale qui tempère les acquisitions de biens typés et moins liquides que des appartements parisiens.

Patrice Besse (Besse Immobilier)

Les tendances sont nettes et surprenantes. Nous sommes repartis depuis ce début d'an-

née sur un niveau de demande égal à celui de la période post-Covid. Notre service d'accueil commercial enregistre plus de 750 appels entrants par semaine. Cela veut dire que les projets retardés en 2024 pour toutes les raisons que nous connaissons, ressurgissent en ce début d'année. L'environnement économique et social n'a pas changé mais je crois que nous en prenons l'habitude et que nous ne pouvons pas repousser indéfiniment nos projets immobiliers. De plus, beaucoup de nos clients ne font pas appel à un financement ; la variation des taux de crédit n'est donc pas un sujet.

Martial Renaud

En ce début d'année, la tendance serait plutôt au regain d'activité dans le domaine de l'immobilier. Nous avons constaté, ces dernières semaines, une augmentation des demandes d'estimation, que ce soit à la ville comme à la campagne. Les vendeurs tendent à être un peu plus à l'écoute du marché et nous commençons à nous éloigner des prix post-covid.

Charles et Sophie d'Ormesson

L'année 2025 marque une reprise progressive du marché immobilier général en France. Après une période de ralentissement due à des taux d'intérêt élevés et à une baisse du volume des transactions, on observe un retour de la demande, notamment grâce à l'assouplissement des conditions d'emprunt.

Les taux d'intérêt, qui avaient fortement augmenté en 2023, amorcent une décrue, facilitant ainsi l'accès au crédit pour les acquéreurs. Parallèlement, la légère baisse des prix en 2024 a permis un réajustement du marché, rendant certains biens plus accessibles. Cette combinaison de facteurs favorables entraîne une dynamique de reprise pour cette année, si aucun choc économique ou politique majeur ne survient.

Prévu dans le budget voté ces derniers jours, l'impact de la récente hausse des droits de mutation soulève des interrogations. Désormais, les départements peuvent porter leur part des frais de mutation de 4,5 % à 5 %, faisant ainsi passer le taux global maximal à 6,31 %. Cette mesure pourrait freiner certaines transactions. Il reste à observer comment le marché réagira à ces ajustements et si cette relance se maintiendra dans les mois à venir.

Charles-Marie Jottras

Concernant la fluidité du marché, 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.

Le marché des biens de luxe à Paris qui concerne les acquéreurs français fortunés et les étrangers a, comme toujours, traversé les fluctuations de ces deux dernières années sans trop de problèmes.



Photo D.R.

Olivier Brunet (Barnes Propriétés & Châteaux). « La dimension patrimoniale confère à la France une attractivité forte et durable auprès de la clientèle étrangère qui cherche avant tout à profiter de l'art de vivre à la française. »

Photo Besse



Dans le Cantal, proche de Saint-Flour, cet imposant château et ses 6,6 ha est à la vente pour 2,95 millions d'euros (Immobilier Patrice Besse).

Hervé de Maleissye

Pour notre cabinet, il ne s'agit pas de redémarrage mais d'une continuation car l'année 2024 s'est plutôt bien passée. Encore une fois, notre marché répond à des critères particuliers, à commencer par celui de l'agrément. De plus, par ses prix nettement inférieurs à ceux de Paris, la province se maintient. Les réemplois immobiliers disponibles pour les Parisiens ou les étrangers se situent encore à des niveaux très supérieurs aux prix pratiqués pour les propriétés.

Olivier Brunet

Des signes de reprise sont visibles depuis octobre dernier. Les acheteurs étrangers, résiliés, ne veulent plus attendre indéfiniment et manifestent un vif intérêt pour des biens d'exception, notamment des châteaux et grandes propriétés. Les acquéreurs français reviennent également sur le marché avec des projets hybrides. Nous observons notamment un regain d'intérêt pour la réhabilitation de demeures de caractère afin de relancer l'hôtellerie de campagne et promouvoir un art de vivre à la française. Notre richesse patrimoniale offre un cadre unique pour ce type d'initiatives.

Que recherchent les acquéreurs en priorité ?

Nathalie Garcin

À Paris, les biens très recherchés en ce moment sont des appartements de qualité d'une surface comprise entre 200 et 250 m². Typiquement, l'appartement de 100 à 150 m² est prisé aussi bien par les jeunes couples avec enfant, que par les étrangers en pied-à-terre ou encore par les retraités qui vendent leur bien devenu trop grand pour deux. C'est pour eux la surface idéale. Nous venons de rentrer à la vente un atelier d'artiste de 140 m² dans le VI^e arrondissement, présenté à 2,5 millions, et nous avons fait vingt visites en deux jours ! Il y a une forte demande pour ces biens-là !

Charles-Marie Jottras

En 2024, au-delà de 5 millions d'euros, 37 % de notre clientèle était étrangère, les Américains arrivant comme toujours en tête. Au-delà de 20 millions, notre clientèle est majoritairement issue du Moyen-Orient, notre record étant bien sûr le château dit "Louis XIV" vendu 275 millions d'euros.



Photo Émile Garcin

Nathalie Garcin (Émile Garcin) : « L'immobilier est toujours une valeur refuge, une valeur sûre ».

Martial Renaud

Pour les propriétés, la localisation est bien évidemment un des critères de choix de l'investisseur. La proximité des grands axes, la situation purement géographique mais également la proximité des "amis". D'autres critères rentrent aussi en ligne de compte : l'intérêt cynégétique et sylvicole des lieux, dans le cadre d'une propriété ; la qualité du bâti, son histoire et sa performance énergétique (les acquéreurs y sont de plus en plus sensibles) ; un attrait pour le vert (les acquéreurs veulent s'offrir de l'espace au cœur de la nature) ; l'achat d'un bien qu'ils puissent soit pérenniser, soit valoriser dans le temps, mais sur lequel ils sont quasiment certains de ne pas perdre d'argent.

Hervé de Maleissye

À mes yeux, plusieurs choses. La localisation, tout d'abord, synonyme de facilité d'accès (autoroutes/train), l'environnement avec suffisamment d'espace pour être tranquille, l'absence de nuisances visuelles ou sonores, et l'intérêt architectural, de préférence avec le minimum de travaux à faire.

Olivier Brunet

La proximité des grandes villes et des axes de communication reste un critère majeur, mais une nouvelle tendance se confirme :



Photo cabinet Le Nail

Ce magnifique château du XV^e et XIX^e siècles à 40 km du Mans, à Fresnay-sur-Sarthe, est à la vente pour 2,43 millions d'euros (honoraires à la charge du vendeur) par le cabinet Le Nail.

Photo Cabinet d'Ormesson



Sophie et Charles d'Ormesson (cabinet d'Ormesson) : « On observe un retour de la demande grâce à l'assouplissement des conditions d'emprunt. Parallèlement, la légère baisse des prix en 2024 a permis un réajustement du marché, rendant certains biens plus accessibles ».



Photo Barnes

Dans le Luberon, ce château à l'Isle-sur-la-Sorgue du XI^e siècle est à la vente pour 3,5 millions d'euros (Barnes Provence).

Photo cabinet Le Nail

Hervé de Maleissy
(Cabinet Le Nail) :
« Le segment des demeures de caractère et des belles propriétés reste à part. Ce n'est pas un pur investissement... Ce sont bien souvent des acquisitions de pur agrément pour rechercher un bien-être personnel, familial. »



la recherche de biens en excellent état. Jusqu'en 2022, les travaux n'étaient pas un frein à l'achat. Aujourd'hui, ils deviennent un enjeu central, et nous constatons une véritable prime aux biens déjà rénovés, tant en matière de prix que de délais de transaction. Les acquéreurs veulent des propriétés clés en main, adaptées aux standards internationaux de confort de 2025. La reprise semble bien engagée. Entre la baisse des taux d'intérêt, le retour des acheteurs et une demande accrue pour des biens rénovés, 2025 s'annonce comme une année-clé pour l'immobilier de prestige.

Cela signifie-t-il que l'immobilier est plus que jamais une valeur refuge ?

Martial Renaud
Les années passent et l'immobilier reste une valeur refuge et rassurante pour les investisseurs. Cependant, nous constatons une demande croissante de l'investissement immobilier à l'étranger. En effet, la situation politique fait s'interroger les investisseurs sur l'intérêt de continuer à investir en France.
Nathalie Garcin
Les incertitudes politiques n'impactent pas vraiment le marché immobilier haut de gamme, en tout cas. La politique n'est pas stable

dans le monde entier, alors... L'immobilier est donc effectivement toujours une valeur refuge, une valeur sûre.

Patrice Besse

Nous constatons que l'immobilier joue sa partition de valeur refuge. Nous profitons pleinement de cette franche reprise et notre stock de mandats a donc diminué. Nous enregistrons en ce moment environ 50 propositions de vente par mois. La curiosité dans tout cela, c'est que la demande est infiniment plus active que l'offre mais que, pour autant, les acquéreurs ne sont pas disposés à payer un prix hors marché. Je crois que le vaccin du Covid agit encore...

Quelles sont les microrégions les plus dynamiques ?

Martial Renaud

La Sologne reste incontestablement une région dynamique et appréciée des acquéreurs, par sa proximité avec la région parisienne et son art de vivre. Nous constatons également un fort attrait pour les villes bénéficiant d'un bon réseau autoroutier et ferroviaire (TGV), permettant un lien rapide avec la capitale. Angers et Tours étant de parfaits exemples



A Forges-les-Bains, cette demeure de style Directoire est à vendre pour 1,09 million d'euros par Barnes Propriétés & Châteaux (honoraires en sus).

de cette mutation. La vallée de la Loire, pour ses châteaux et son histoire, plaisent beaucoup, surtout pour les investisseurs en quête d'y établir de beaux lieux de réception ou d'y acquérir un morceau d'histoire.

Olivier de Chabot

Les régions les plus dynamiques restent celles dont l'accès est facile et dont le climat est agréable. Le premier arc est celui du Centre-Val de Loire, Pays de la Loire et Normandie. Moins de deux heures en train et/ou moins de 200 km en voiture. Ensuite, l'axe Bordeaux-Montpellier, bénéficiant des deux lignes de TGV (Est et Ouest) et de la douceur du Sud. Et la Bretagne, avec le Morbihan et les Côtes-d'Armor. Ici, effet TGV et prix.

Patrice Besse

Dans notre groupe, toutes les régions sont en ce moment dynamiques. Du Nord au Sud, de l'Est à l'Ouest.

Nathalie Garcin

En province, le Sud-Est de la France est très prisé et nous recherchons pour nos clients de belles propriétés à la vente, en particulier dans le Luberon, les Alpilles, à Saint-Tropez ; Marseille est la grande ville de France la plus recherchée car de nombreux Parisiens, de

Martial Renaud (Barnes Centre-Val de Loire) :
« Nous avons constaté, ces dernières semaines, une augmentation des demandes d'estimation, que cela soit en ville ou à la campagne. »



Photo Barnes



Photo Emile Garcin

Entre les Alpilles et Avignon, cet ancien mas et ses 28 ha sont à la vente pour 3,5 millions d'euros (Émile Garcin).



Photo Barnes

tous les âges, jeunes comme moins jeunes, qui recherchent le soleil et la mer, une vie plus douce, font le choix de s'y installer. D'autres choisissent de quitter Paris pour Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Bordeaux, Aix. Des villes où la qualité de vie est meilleure. Toutes ces villes sont en plein boom depuis quelques mois.

Le sujet de l'exil fiscal revient en force dans les médias. Est-ce une réalité ?

Charles-Marie Jottras

Depuis cette dissolution, nous observons à nouveau un certain nombre d'intentions de départ à l'étranger liées aux divers projets de taxation, portant notamment sur la fiscalité des revenus du patrimoine. Alors même que, depuis 2017, les nombreux départs que nous connaissions depuis 1981 s'étaient considérablement réduits grâce à la flat tax et à la fin de l'ISF. Depuis le premier mandat d'Emmanuel Macron, ne partaient plus que les Français qui souhaitaient fuir la fiscalité successorale. Le pays d'accueil étant souvent dans ce dernier cas l'Italie. Depuis l'automne 2024, nous voyons donc à nouveau des vendeurs qui préparent leur départ compte tenu des projets d'augmentation de la fiscalité des revenus du capital et d'imposition des patrimoines, détenus au travers de holdings notamment.



Ci-dessus, entre Saint-Raphaël et Cannes, cette villa Belle Époque est à vendre pour 3 millions d'euros (Patrice Besse). À gauche, ce magnifique chalet à Chamonix, avec sa vue sur le mont Blanc, est à la vente pour 7 millions d'euros (Barnes Mont-Blanc).



En Normandie, à 15 km de Deauville, ce magnifique château – datant pour ses deux extrémités du XVII^e siècle et début XIX^e pour son corps central – et ses nombreuses dépendances édifiées sur 5 ha de parc, jardin et herbages, et complétés par 20 ha sous bail agricole sont à vendre chez Daniel Féau Deauville (prix sur demande).

Photo Daniel Féau

La localisation reste-t-elle le premier critère de valorisation d'un bien ?

Charles-Marie Jottras : pour ces biens parisiens, la localisation est bien sûr un critère essentiel. Par ailleurs, cette clientèle a de plus en plus tendance à rester à l'écart des appartements à rénover. Saint-Germain-des-Près, le faubourg Saint-Germain, le Marais et le triangle d'or restent les quartiers les plus recherchés. Pour les châteaux et les domaines en province, il en est de même mais la facilité d'accès a aussi son importance, ainsi que la qualité de l'environnement, l'absence de nuisances et bien sûr la qualité architecturale. La nécessité de réaliser des travaux est, là aussi, un critère largement pris en compte par les acquéreurs.
Nathalie Garcin : oui, bien sûr, la localisation est le premier critère que nous retiendrons pour donner le prix d'un bien. Une maison, par exemple, ne sera vendue pas du tout au même prix si elle est placée dans le XI^e ou dans le VI^e arrondissement de Paris !

Ensuite, si le bien présente un atout supplémentaire, une terrasse, un jardin, une vue sur un monument de Paris, ce sera le deuxième critère qui fera monter sa cote par rapport au prix du marché de son emplacement. Enfin, le prix sera différent s'il est à rénover ou en parfait état.
Olivier de Chabot : oui, la localisation reste le premier critère mais avec des "inputs" contradictoires. Les clients recherchent des propriétés dont l'accès est facile et rapide toute l'année, avec des commodités permettant une simplification de la vie quotidienne, dont l'authenticité est conservée, et avec une campagne préservée.
Patrice Besse : ce que l'on peut affirmer de façon générale, c'est qu'un bien à sa juste valeur trouve acquéreur quelle que soit sa situation. Certains clients veulent être isolés, d'autres non. Certains recherchent un style de bâtiment, d'autres non.