

BARNES

INTERNATIONAL REALTY



**TOUR D'HORIZON DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME
EN FRANCE**

- 1. BARNES PARIS par Richard Tzipine**
- 2. BARNES LYON par Thomas Vantorre**
- 3. BARNES COTE BASQUE par Philippe Thomine-Desmazes**
- 4. BARNES CORSE par Claudia Mura**
- 5. BARNES MONT BLANC par David Prétot**



BARNES

INTERNATIONAL REALTY | PARIS



I. ANALYSE DU MARCHÉ

- Marché globalement dynamique
- Baisse des prix du marché parisien de 2011 à 2015
- Stabilité des prix depuis 1 an
- Certains segments voient leurs prix remonter légèrement :
 - Quartiers prisés convoités – Rive Gauche et certains secteurs de la Rive droite
 - Quartiers de plus en plus prisés – Est parisien (10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} arrondissements)

Un marché à deux vitesses

Un appartement sans défaut peut se vendre en 2 jours – prix en légère progression
Un appartement avec défaut peut rester plusieurs mois sur le marché



CONCLUSION

Le marché parisien est présenté par certains acteurs (i.e. Chambre des Notaires) comme relativement stable.

Observations chez BARNES :

- Premier semestre 2016 : progression de 23 % en volume et 30 % en valeur (par rapport à 2015)
- Le segment des biens supérieurs à 2M€ a doublé en 2016
- Baisse de l'offre

BARNES est le leader de l'immobilier parisien avec FEAU.



Paris 9^{ème} - STRASBOURG SAINT-DENIS DERNIER ETAGE – TERRASSES VUES SUR PARIS

- 3 offres au prix avant la première visite
- Retrait de condition suspensive par la première personne qui visite
- **Achat en 24h – Vendu 850 000 €**



VENTE FLASH

PARIS 16 - TROCADÉRO

Dans un bel immeuble 1930, superbe appartement de 140 m² avec 2 terrasses de plain-pied, à deux pas du Trocadéro et de la rue de Passy, au calme et sans vis-à-vis.

Achat en 24H

Prix supérieur à 1,6M€



PARIS 16 - MUETTE

Hôtel particulier situé dans une voie privée sur 2 niveaux et sous-sol aménagé. 265 m² et jardin d'environ 200 m². Vendu plus de 3M€



NEUILLY SUR SEINE – BIENS VENDUS

ILE DE LA JATTE

Aux derniers étages d'un bel immeuble récent, duplex de 175 m² avec triple exposition. Vues dégagées, larges balcons-terrasses aménagés et arborés. Deux suites. Double box, et cave. Vendu 1,9M€



NEUILLY SUR SEINE – BIENS VENDUS

NEUILLY BOIS / SABLONS

Proche du Bois de Boulogne, dans un environnement résidentiel, maison familiale ancienne de 300 m² répartis sur 3 niveaux plus sous-sol avec jardin plein sud de 180 m², clos et arboré sans vis-à-vis. Cinq chambres. Vendue plus de 2,8M€



BARNES

INTERNATIONAL REALTY | LYON



PARTICULARITÉS DU MARCHÉ

POINTS FORTS DU MARCHÉ

- Lyon est la première métropole économique challenger de Paris selon 61 % des investisseurs.
- 14 000 entreprises créées en 2014 sur l'agglomération Lyonnaise (*source : INSEE*)
- 80 entreprises ont choisi de s'implanter à Lyon en 2014
- + 31 % des transactions immobilières tertiaires < 500 m² en 2015
- Le projet du Grand hôtel Dieu va accroître le dynamisme de la ville.

QUI SONT LES ACHETEURS À LYON ?

- 37 % des acheteurs sont issus de la même commune
- 50 % du Rhône
- 6,7 % de la région

INTERNATIONAL :

- 0,6 % d'acheteurs internationaux sur les transactions dans l'ancien à Lyon et 6 % sur le haut de gamme.



ÉVALUATIONS & PERSPECTIVES

CHIFFRES CLÉS :

- Augmentation des prix lyonnais en 2015. Prix moyen = 3 342 €/m² (+1,2 %).

Arrondissement	Niveau
Lyon 1 ^{er}	3 265 €/m ²
Lyon 2	4 218 €/m ²
Lyon 3	3 430 €/m ²
Lyon 4	3 595 €/m ²
Lyon 5	2 871 €/m ²
Lyon 6	4 110 €/m ²
Lyon 7	3 420 €/m ²
Lyon 8	2 385 €/m ²
Lyon 9	2 740 €/m ²



CONCLUSION

- Les prix de l'immobilier de prestige à Lyon continuent de monter.
- Le marché du haut de gamme se concentre sur le 2^{ème} arrondissement (Jacobin, Bellecour, Ainay, Celestin, etc.) avec plus de 5 500€/m² et le 6^{ème} (Triangle d'Or) avec des prix dépassant les 6 000 €/m².
- L'Ouest lyonnais avec les « Mont d'Or » : prix moyen reparti à la hausse (+5 %) après plusieurs années de baisse et un marché des propriétés à plus de 2M€ redevenu dynamique.
- C'est le bon moment pour investir à Lyon, car les prix commencent tout juste à augmenter et le déficit de logements va s'accroître.



EXEMPLE DE BIENS VENDUS

LYON 3^{ÈME} - MONTCHAT

Maison de 280 m² - 5 chambres – Vendue 1 195 000 €



EXEMPLE DE BIENS VENDUS

LYON 5^{ÈME} – POINT DU JOUR

Maison de 252 m² - 5 chambres – Vendue 1 180 000 €



BARNES

INTERNATIONAL REALTY | BASQUE COAST



PARTICULARITÉS DU MARCHÉ

- Pénurie d'emplacements de 1^{er} choix avec vue mer : le portefeuille de biens commence à se réduire, avec pour conséquence directe une certaine raréfaction des biens de qualité au prix du marché.
 - Plus de transactions que de biens mis en vente.
- Distinction de 2 marchés distincts :
 - Marché côtier : principalement dynamisé par la demande de résidence secondaire, ce marché est actif et connaît un net regain d'intérêt.
 - Campagne côtière : le marché assaini par 5 années de consolidation des prix, les 3A, (Arcangues, Arbonne, Ahetze), et la campagne luzienne ont vu de belles transactions se réaliser, grâce à un choix conséquent.



EVOLUTIONS & PERSPECTIVES

- S'il est d'usage de négocier jusqu'à -15% lorsque les biens sont un peu sur-évalués, cela paraît moins offensant à présent de présenter une offre basse. Néanmoins, la dynamique actuelle incite plus à faire des offres proche du mandat, si le bien et son prix sont en cohérence avec le marché.
- Malgré cette fluidité nouvelle du marché nous constatons toujours qu'un bien surcoté de plus de 15% ne déclenche pas d'offre... et un bien dont le prix dépasse d'au moins 25% sa valeur marché, ne déclenche que très peu, voire pas de visites.
- De nombreux clients continuent à investir dans la pierre dans une région aussi agréable que stable dans son marché immobilier.
- La demande pour des biens d'exception, reste forte, mais fait face à une pénurie de biens répondant à ces critères très exigeants: une vue, du territoire, absence de vis à vis, caractère architectural et unicité du bien sont des critères permettant d'atteindre des prix très conséquents.



CONCLUSION

- Stabilité des prix et dynamisme de la demande avec comme conséquence une augmentation des ventes de 35% par rapport à 2015.
- L'attractivité de la région a été renforcée **par le sentiment de sécurité que procure le pays basque**. Et cela joue encore plus favorablement après les attentats que Paris a connu en 2015.
- **Les prix stabilisés et l'augmentation du nombre des acquéreurs** décidés permettent de dynamiser le marché des biens de qualité, comme l'atteste l'embellie observée depuis 12 mois.
- Curieusement, les menaces de Brexit, d'explosion de la crise des dettes souveraines, de terrorisme, ou l'incertitude quant aux prochaines élections françaises (ou espagnoles) n'ont pas d'incidence sur le marché de l'immobilier haut de gamme sur la cote basque: **le marché immobilier des biens de qualité reste bon.**



EXEMPLE DE BIEN VENDU

BIDART

Maison sur la plage de 125 m² - Vendue entre 1 500 000 € et 2 000 000 €



EXEMPLE DE BIEN VENDU

CIBOURE

Maison de 550 m² sur un terrain de 2 hectares avec vue mer. Vendue entre 4 000 000 € et 4 500 000 €



BARNES

INTERNATIONAL REALTY | CORSE



INTRODUCTION – LES DIFFÉRENTS TYPES DE BIENS

Villa à l'architecture insulaire, toute de pierres, située dans un domaine privé.



Appartement à flanc de falaise offrant une vue panoramique sur la Méditerranée.



« Palais », initialement demeure familiale ou siège des institutions, devient hôtel de charme ou résidence secondaire des plus fortunés



Villa pieds dans l'eau située au cœur du prestigieux Domaine privé de Cala Rossa.

ATTRACTIVITÉ

- Activités
 - Sites archéologiques
 - Stations balnéaires
 - Nautisme, plongée, randonnée aquatique
 - Golfs, centres équestres, vélo, GR20, Via Ferrata, chasse

- Environnement exceptionnel : culture, gastronomie, plages et montagnes



ACCESSIBILITÉ

- Les Aéroports de Bastia, de Calvi , d'Ajaccio et de Figari au départ de plusieurs villes internationales
- Ports de Bastia, Calvi, Ajaccio, Porto-Vecchio, Propriano et Ile Rousse au départ de Marseille, Toulon, Nice, Livourne et Gênes

EVOLUTIONS & PERSPECTIVES

LOCATION

- Les biens vue mer et pieds dans l'eau avec piscine situés essentiellement dans les domaines privés

VENTE

- En 2015, le nombre de transactions et le chiffre d'affaire a doublé, grâce à la stabilité des prix. 2016 démarre avec une avance considérable sur l'an dernier
- Le prix moyen reste nettement en-dessous des prix d'autres régions du littoral français et autres zones de villégiature haut de gamme



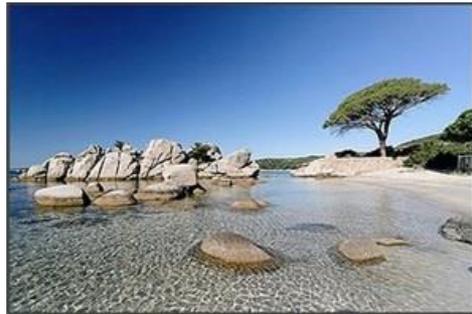
CONCLUSION

LOCATION :

- Très bonne saison en perspective, un démarrage prometteur dès le printemps.

VENTE :

- C'est le moment opportun pour investir sur l'île de Beauté. En parallèle de l'augmentation des transactions, les prix ont baissé et sont stables.



EXEMPLE DE BIEN VENDU

DOMAINE PRIVÉ DE CALA ROSSA

Villa d'architecte avec vue mer. Vendue 2 300 000 €



EXEMPLE DE BIEN LOUÉ

DOMAINE DE CALA ROSSA

Villa pieds dans l'eau – Louée 16 000 € la quinzaine



BARNES

INTERNATIONAL REALTY | MONT-BLANC



PARTICULARITÉS DU MARCHÉ

- 1^{ère} station familiale des Alpes
- Valeur refuge pour les Investisseurs
- Grand turn over
- Proximité de Genève (aéroport) et de l'Italie avec tunnel du Mont Blanc
- La clientèle est composée à 60 % de Francophones (Français, Suisses, Belges) et 40 % d'étrangers (Anglais, quelques pays de l'Est)



EVOLUTIONS & PERSPECTIVES

- Attrait croissant sur les biens compris entre 4 et 6 M€.
- Engouement pour le centre-ville sur les appartements de 3/4 pièces. L'offre sur ce marché reste insuffisante malgré les projets de réhabilitation.
- Attrait de la part d'une clientèle aisée issue du monde des affaires cherchant une station proche d'un aéroport international.
- Les stations bénéficient du dynamisme des activités estivales :
 - Chamonix Mont-Blanc et ses activités sportives
 - Saint-Gervais Mont-Blanc pour sa tranquillité et sa proximité avec d'autres stations



CONCLUSION

- Marché dynamique dû à la baisse de prix du marché.
- Toujours un vif intérêt pour la station de Megève.
- Période très favorable pour investir :
 - Taux d'emprunt bas
 - Valeur de l'euro bas par rapport au Franc-Suisse et à la livre Sterling
- Vraies opportunités à saisir.



EXEMPLE DE BIEN VENDU

MEGÈVE

A deux pas du centre du village, chalet de 245 m² édifié sur trois niveaux. 5 chambres en suite. Cave, ski room. **Chalet vendu avec permis d'extension purgé.** Vendu entre 3 000 000 € et 3 500 000 €



EXEMPLE DE BIEN VENDU

MEGÈVE

A quelques pas du centre du village, charmant chalet d'environ 145 m². 5 chambres. Un mazot d'environ 15 m² entièrement aménagé. Terrain de 1 838 m². Vendu entre 2 000 000 € et 2 500 000 €

