

# BARNES

INTERNATIONAL REALTY

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL  
HAUT DE GAMME : LA SOLIDITÉ  
DU MARCHÉ FRANÇAIS

JUILLET 2024



## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME : LA SOLIDITÉ DU MARCHÉ FRANÇAIS

MALGRÉ UN CONTEXTE NATIONAL ET INTERNATIONAL BOUSCULÉ, BARNES A PROUVÉ SA SOLIDITÉ AU PREMIER SEMESTRE 2024. SUR UN MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL GLOBALEMENT EN BERNE, LES 79 BUREAUX FRANÇAIS DE BARNES ONT EN EFFET RÉUSSI À S'ADAPTER À LA NOUVELLE DONNE CÔTÉ PRIX, AVEC, SELON LES DESTINATIONS, DES VARIATIONS ANNUELLES ALLANT D'ENVIRON -7 À +5 %<sup>(\*)</sup>.

« *Le segment du haut de gamme a fait mieux que résister, assure le président de BARNES, Thibault de Saint Vincent. Ce qui confirme son statut de valeur refuge aux yeux de la clientèle française et internationale. En revanche, il est plus que jamais indispensable d'être implanté sur les plus beaux emplacements, avec des biens sans défauts proposés à leur juste prix, car les acheteurs sont légitimement prudents en cette période d'incertitude.* »

« *Le segment du haut de gamme a fait mieux que résister, ce qui confirme son statut de valeur refuge aux yeux de la clientèle française et internationale.* »

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

<sup>(\*)</sup> Cette étude a été réalisée avant la dissolution de l'Assemblée nationale et les incertitudes politiques générées par les élections à venir.



## LES RÉGIONS FRANÇAISES EN ORDRE DISPERSÉ

Contrairement aux idées reçues, les prix n'ont pas connu de baisse générale sur le marché français de prestige en ce premier semestre 2024 par rapport à l'année 2023. Mais il convient de raisonner de manière régionale :

- **Le littoral montre une fois de plus qu'il constitue un repère pour les acheteurs français et européens.** Des destinations comme Deauville, le Bassin d'Arcachon, la Côte basque, l'île de Ré, la Côte d'Azur et le littoral varois (Sanary-sur-Mer, Le Lavandou) affichent des prix stables par rapport à 2023. La Baule connaît même une hausse comprise entre 5 et 10 %. Seule la Corse fléchit de 5 %, mais ceci apparaît comme une correction après la forte hausse enregistrée en 2023.
- **Les Alpes suivent une pente ascendante.** Outre Megève, remarquable de stabilité, Chamonix grimpe entre 4 et 5 %, Méribel autour de 4 % et Courchevel 1850 voit le prix de ses chalets s'envoler de 30 % ! Citons aussi Annecy, toujours aussi recherchée pour sa qualité de vie, dont les prix oscillent entre stabilité et hausse de 3 %.
- **La situation est plus contrastée dans les principales villes** dans lesquelles le réseau BARNES est implanté. Selon les quartiers et le type de bien, les variations sont plus marquées, avec Lyon à -10 %, Lille entre -5 % et stable, Aix-en-Provence entre -6 % et stable, Nantes entre -10 % et stable, Montpellier stable, Toulouse entre -5 et -7 %. Deux villes jouent le grand écart du côté des prix, Bordeaux entre -13 et +7 % et Marseille entre -7 et +16 % ! Marché particulièrement scruté, Paris voit pour sa part une baisse de ses prix contenue à -4 % pour l'ensemble de ses arrondissements.



# 30%

COURCHEVEL 1850 VOIT LE PRIX DE SES CHALETS S'ÉVOUER DE 30 %.



## LE VOLUME DE VENTES EST DIRECTEMENT LIÉ À LA QUALITÉ DES BIENS ET À LEUR PRIX

Le phénomène avait été observé en 2023, il s'est généralisé depuis le début 2024 : l'ensemble des destinations marque une importante disparité tarifaire entre les biens en parfait état, correspondant aux critères de recherche de la clientèle française et étrangère, qui n'ont que très peu baissé voire ont augmenté en un an, et ceux présentant des défauts, dont les prix de vente ont chuté de 10 à 20 % en un an. « *Nous constatons une tendance forte, la recherche par nos clients acheteurs de biens sans défauts et en parfait état, analyse Richard Tzipine, le directeur général de BARNES. Les biens jugés imparfaits subissent une forte décote ou ne se vendent pas si celle-ci n'est pas acceptée par les vendeurs.* » Les logements les plus pénalisés sont, en ville, les rez-de-chaussée, les étages élevés sans ascenseur, ceux nécessitant des travaux ou affectés par des nuisances particulières (bruit, absence de lumière...). Concernant les maisons, le principal écueil est souvent leur état général, les candidats à l'achat rechignant à s'engager dans des travaux d'envergure. Ou la présence de nuisances sonores et/ou visuelles ainsi qu'un environnement ne présentant pas toutes les garanties de sérénité et de sécurité.

En parallèle, les acheteurs sont de mieux en mieux informés sur l'état des prix en temps réel. Ce qui pénalise les vendeurs qui refusent de baisser leur prix lorsque c'est nécessaire. Une réalité qui concerne toutes les régions :

- « *Les vendeurs qui campaient sur leurs prix commencent à accepter une révision à la baisse, surtout si leur bien présente un défaut même mineur, estime Bruno Gras, directeur associé de BARNES Lille. Le 2<sup>e</sup> semestre sera crucial car il est entouré d'incertitudes, notamment sur les taux d'intérêt.* »
- « *Qu'il s'agisse d'appartements dans des villes comme Angers ou de propriétés en Touraine ou en Sologne, le marché est très simple ! ajoute Martial Renaud, directeur associé de BARNES Centre Sologne Val de Loire. Dès qu'un bien est présenté au bon prix, il se vend. A contrario, les vendeurs qui persistent à se caler sur l'explosion des prix de +20 à +30 % que nous avons rencontrée durant l'immédiat post Covid-19 se condamnent eux-mêmes à ne pas trouver d'acheteurs. Quelle que soit la typologie du client ou ses moyens financiers, sa réflexion est la même, il veut acheter au prix juste.* »
- « *Il y a un marché pour tous les biens, poursuit Olivier Brunet, directeur associé du département BARNES Propriétés & Châteaux. À une condition, que leur prix soit le bon. Les acheteurs de 2024 sont extrêmement bien informés, ils attendent à juste titre une offre cohérente. Lorsque c'est le cas, ils peuvent se décider très vite.* »
- « *La région montpelliéraine a connu une hausse de prix continue depuis 10 ans mais celle-ci est aujourd'hui terminée, tempère Eric Perenchio, directeur associé de BARNES Occitanie. Les prix sont désormais stables, mais hélas les acheteurs ont tendance à partir du principe que si ça ne monte plus, cela doit baisser. Ce décalage a pour effet de gripper le marché.* »

« *Nous constatons une tendance forte, la recherche par nos clients acheteurs de biens sans défauts et en parfait état.* »

RICHARD TZIPINE,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DE BARNES



# LE TOUR DE FRANCE DE L'IMMOBILIER DE PRESTIGE

AVEC SES 79 BUREAUX EN FRANCE MÉTROPOLITAINE ET CORSE, BARNES DISPOSE D'UNE VISION UNIQUE SUR LE SEGMENT DE L'IMMOBILIER HAUT DE GAMME. RÉGION PAR RÉGION, LE CONSTAT EST UNANIME : APRÈS LA PÉRIODE D'EUPHORIE LIÉE À L'APRÈS COVID-19, L'HEURE EST DÉSORMAIS À UN RÉÉQUILIBRAGE DU MARCHÉ CÔTÉ PRIX. CE QUI SE TRADUIT PAR DES AJUSTEMENTS À LA BAISSÉ POUR CERTAINES DESTINATIONS, LORSQUE D'AUTRES AFFICHE LEUR STABILITÉ VOIRE POURSUIVENT LEUR HAUSSE.

## CORSE (2A ET B)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
6 500 €	-5 %	15 000 €	-5 %

Source : BARNES

« La Corse revient à la normale en alignant son marché de façon cohérente entre les souhaits des acquéreurs et la sagesse des vendeurs. Après une année 2022 marquée par une surperformance de l'immobilier, 2023 a affiché par contrecoup un volume d'activité en baisse. L'année 2024 est donc celle du retour à l'équilibre. Côté prix, nous notons une baisse d'environ 5 % en 2024 par rapport à 2023, ce qui correspond à une certaine logique. La clientèle est majoritairement française, avec de nombreux expatriés de retour et une relocalisation de Corses qui avaient quitté l'île et souhaitent y passer leur retraite. »

Sébastien Ristori, directeur associé de BARNES Corse

## DEAUVILLE (14)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Deauville (appartement ou villa)	8 000 €/ 10 000 €	Stable	10 000 €/ 12 000 €	Stable

Source : BARNES

« Après une année 2023 assez calme, nous notons une accélération depuis mars/avril 2024, avec des volumes réalisés déjà proches de ceux de l'année précédente dans sa globalité ! Deauville est une valeur refuge pour les familles parisiennes, avec de nombreuses installations en résidence semi-principale voire principale. Résultat, les prix se montrent stables à un niveau élevé. La demande est nourrie pour les biens situés à 10 minutes à pied des plages, c'est plus difficile pour la campagne environnante. »



Bénédicte Belvisi, directrice associée de BARNES Deauville

## ÎLE DE RÉ (17)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Ile de Ré sud	7 750 €	Stable	12 500 €	Stable
Ile de Ré nord	7 750 €	Stable	12 500 €	Stable

Source : BARNES



« Le marché rhétais est par nature très concentré et concerne de très faibles volumes de transactions, avec une demande largement supérieure à l'offre. Dès qu'un bien de qualité est présenté, à condition que ce soit au juste prix, il se vend rapidement. Les prix restent donc à un niveau élevé, d'autant que depuis le printemps 2024 nous notons un net regain d'activité. Il est intéressant de noter que les acheteurs visent des produits sans aucun défaut. Les villas où les appartements présentant des points négatifs se vendent très difficilement, voire pas du tout, même en baissant leur prix », estime Germain Tournoy, directeur associé de BARNES Ile de Ré.

## TOULOUSE (31)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

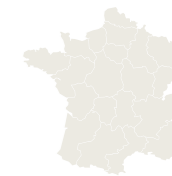
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Carmes/ Saint-Etienne	6 000 €	-7 %	7 000 €	-7 %
Le Busca/ Côte Pavée	5 500 €	-5 %	6 500 €	-5 %

Source : BARNES

« Grâce à son statut de capitale européenne de l'aéronautique et de l'aérospatiale, la présence de grands groupes pharmaceutiques et un secteur de l'agroalimentaire de pointe, la Ville rose attire de nombreux cadres, chercheurs et ingénieurs qui souhaitent loger leur famille dans le meilleur cadre de vie possible. Ainsi qu'une clientèle étrangère qui recherche des propriétés de campagne dans le Lauragais et Le Tarn. Marché atypique, Toulouse compte peu d'acquéreurs

mais ceux-ci ont un réel projet. En face d'eux, les vendeurs ont toujours des attentes de prix trop hautes pour le marché, qui se retrouve grippé. Par ailleurs, preuve que le secteur du crédit est toujours en berne, 4 sur 5 de nos ventes sont payées au comptant, ce qui n'est pas normal pour le marché toulousain. »

Hadrien de Belle, directeur associé de BARNES Toulouse





## BASSIN D'ARCACHON (33)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Arcachon	12 000 €	Stable	17 000 €	Stable
Pyla (première ligne)	17 000 €	Stable	30 000 €	Stable
Cap-Ferret	15 000 €	Stable	30 000 €	Stable
Pyla (première ligne)	17 000 €	Stable	30 000 €	Stable

Source : BARNES

« Le territoire étant géographiquement limité, le marché immobilier du Bassin d'Arcachon est traditionnellement marqué par une demande très supérieure à l'offre. Les opportunités se font rares, ce qui pousse structurellement les prix à la hausse surtout sur la bande littorale du cap Ferret, au Pyla, au Moulleau et à Pereire. Cette tendance à long terme a connu un coup d'accélérateur en 2020 et 2021 avec l'afflux d'une nouvelle clientèle qui ne voyait auparavant dans

le Bassin d'Arcachon qu'un lieu de vacances. L'année 2023 a vu les prix se stabiliser ; les délais d'acquisition s'allongent légèrement depuis le début de l'année mais la région n'a pas enregistré de véritable baisse pour l'instant. Les biens d'exception ont conservé tout leur attrait auprès d'acheteurs fortunés en quête de confort et de sophistication. »

Jean Anselyn, directeur de BARNES Bassin d'Arcachon

## BORDEAUX (33)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Triangle d'or	8 000 €	-1 %	11 000 €	+7 %
Jardin Public	6 600 €	-13 %	9 000 €	+7 %
Parc Bordelais	6 200 €	-7 %	8 000 €	-2 %

Source : BARNES



« Le volume de ventes se maintient au premier semestre 2024 par à rapport à 2023 mais nous sentons que le marché frémît après avoir atteint un palier bas. Les perspectives sont bonnes, avec d'importants projets en passe de se réaliser de la part de clients disposant de budgets confortables. Attention, la reprise sera progressive et dépendra en grande partie de l'évolution des taux d'intérêt. Mais il y a tout lieu de se montrer optimiste car les fondements de l'immobilier bordelais sont sains. Nous n'avons connu aucune bulle spéculative sur un marché resté à des prix raisonnables. »

« Attention, la reprise sera progressive. »

AYMERIC SABATIÉ-GARAT,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES BORDEAUX

## MONTPELLIER (34)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Montpellier Ecusson	4 500 €	Stable	5 500 €	Stable
Sète	4 000 €	Stable	5 000 €	Stable

Source : BARNES

« Notre clientèle comprend autant des Parisiens qui décident de s'installer à Montpellier ou à Sète quitte à télétravailler ou pour leur retraite que des acheteurs européens ou américains séduits par le rapport qualité/prix plus attractif qu'en Provence. En 10 ans, la région s'est installée sur la carte de l'immobilier de prestige avec une offre d'une grande richesse, allant de pied-à-terre au cœur de villes historiques à des châteaux et domaines viticoles gages d'un réel art de vivre. Mais si les vendeurs n'acceptent pas de corriger les prix de présentation, le marché stagnera d'ici la fin de l'année. »

« En 10 ans, la région s'est installée sur la carte de l'immobilier de prestige »

ERIC PERENCHIO,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES OCCITANIE



## LA BAULE (44)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

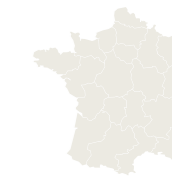
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Quartier Benoît (appartement face à la mer)	22 000 €	+5 %	25 000 €	+10 %
Quartier des Oiseaux (villa)	11 000 €	+6 %	13 000 €	+8 %
La Baule-les-Pins (villa)	7 000 €	+2 %	10 000 €	+5 %

Source : BARNES

« Le rêve d'une résidence secondaire au bord de l'océan et une offre rare maintiennent le marché sous pression. Pour autant, nous avons observé un léger ralentissement durant le deuxième trimestre avec une modification du comportement des acquéreurs : ils sont moins actifs et le délai de réflexion est plus long qu'auparavant. En parallèle nous observons une hausse sensible des prix de vente sur les biens d'exception, situés face à la mer. »

« Nous observons une hausse sensible des prix de vente sur les biens d'exception situés face à la mer. »

SERGE LE BERRE,  
DIRECTEUR DE BARNES LA BAULE





## NANTES (44)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Maison quartier Monselet	5 000 €	Stable	7 000 €	Stable
Appartement contemporain hypercentre	6 000 €	+2 %	7 500 €	+2 %
Appartement haussmannien hypercentre	3 500 €	-10 %	5 000 €	-10 %

Source : BARNES

« Après une décennie florissante, le marché immobilier nantais a marqué, en 2023, une baisse tant sur ses prix (-10 % en un an) que sur son volume de transactions (-20 % en un an). Si le prix des appartements contemporains est resté plutôt stable, celui des appartements haussmanniens sans ascenseur, terrasse ni parking accuse un recul de 15 %. Cependant, le marché semble se relancer au premier trimestre 2024 en marquant un certain retour des investisseurs et une ouverture des vendeurs à la négociation. »

**« Le marché semble se relancer au premier trimestre 2024. »**

ETIENNE DE GIBON,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES NANTES

## LILLE (59)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Vieux Lille	5 500 €	-5 %	8 000 €	Stable
Environs	4 000 €	-5 %	7 000 €	Stable

Source : BARNES



« Lille connaît un véritable essor, son image s'est modernisée, elle attire désormais aussi bien les étudiants que les cadres en quête de télétravail à seulement une heure de Paris. Sa proximité avec les capitales française, britannique et belge forme son atout majeur. Résultat, ses prix ont augmenté de près de 40 % au cours des dix dernières années, dont 35 % sur les cinq dernières années seulement. La légère correction connue cette année n'est qu'un rééquilibrage car l'offre immobilière ne parvient toujours pas à satisfaire cette demande croissante. »

**« Lille connaît un véritable essor, son image s'est modernisée. »**

BRUNO GRAS,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES LILLE

## LA CÔTE BASQUE (64)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Biarritz	12 000 €	-2 %	20 000 €	Stable
St-Jean-de-Luz	11 000 €	-3 %	18 000 €	Stable
Hossegor	13 000 €	Stable	20 000 €	Stable

Source : BARNES

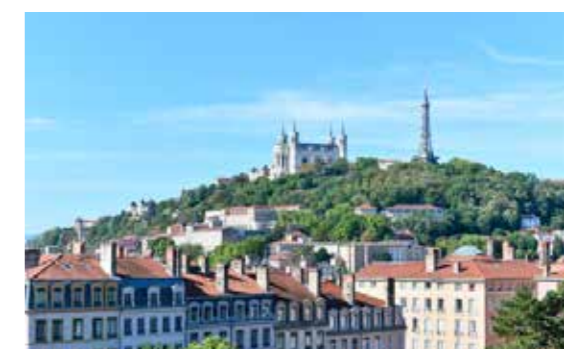


du nombre de transactions, la diminution des volumes de vente auraient dû induire une correction des prix. Mais la rareté de l'offre du Pays basque en général et de la Côte basque en particulier, allée à un trop faible nombre de nouvelles constructions, maintiennent une certaine stabilité des prix. »

**« La rareté de l'offre et le trop faible nombre de nouvelles constructions maintiennent une certaine stabilité des prix. »**

PHILIPPE THOMINE-DESMAZURES,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES CÔTE BASQUE

« Après des années 2020-2022 hors normes, transcendées par l'effet Covid-19, le marché immobilier de la Côte basque est revenu en 2023 à des niveaux plus standards. Ceci n'a rien d'inquiétant, malgré une situation bien différente de ce qu'elle était il y a 5 ans, avec des prix plus élevés en moyenne et des taux d'intérêt revenus à un niveau normal après avoir été anormalement bas en 2019. Pour autant, la demande reste forte et si l'on revient un peu sur le télétravail, il permet néanmoins à encore plus de monde d'allier qualité de vie et vie professionnelle. Après deux années de baisse continue



## LYON (69)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

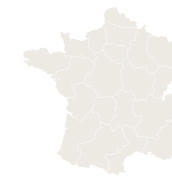
	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Lyon	6 330 €	-10 %	10 600 €	-10 %

Source : BARNES

« Lyon se montre très accessible en prix, d'autant que ceux-ci ont baissé et se stabilisent par rapport aux grandes villes européennes de taille et d'influence comparables. Les indicateurs mesurés par BARNES en ce début d'année confirment que l'envie de déménager à Lyon est toujours présente, avec une offre très diversifiée. Les acquéreurs sont nombreux car nous retrouvons ceux de 2023 qui avaient

reporté leur projet à 2024 pour obtenir un financement avec un taux inférieur à 4 %. Les investisseurs s'orientent pour la plupart sur des locations meublées car ces biens sont très prisées sur le marché lyonnais. Notre service location constate d'ailleurs que 60 % de nos clients arrivent du reste de la France et du monde mais aussi que 24 % sont étrangers. »

Gérald Châtel, directeur associé de BARNES Lyon



# LA CÔTE D'AZUR

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Saint-Tropez	14 400 €	Stable	39 000 €	Stable
Sainte-Maxime	8 500 €	Stable	15 000 €	Stable
Saint-Raphaël	8 500 €	Stable	15 000 €	Stable
Cannes	17 000 €	Stable	35 000 €	Stable
Arrière-pays	12 000 €	Stable	22 000 €	Stable
Théoule-sur-Mer	17 500 €	Stable	32 500 €	Stable
Nice	10 500 €	Stable	14 000 € (*)	Stable
Beaulieu-sur-Mer/ Villefranche-sur-Mer	15 000 €	Stable	20 000 €	Stable
St-Jean-Cap-Ferrat	21 500 €	Stable	50 000 € (**)	Stable

(\*) Certaines ventes – rares – atteignent 20 000 €/m<sup>2</sup>. (\*\*) Certaines ventes hors marché dépassent 60 000 voire 70 000 €/m<sup>2</sup>.  
Source : BARNES

Du Var aux Alpes-Maritimes, la Côte d'Azur constitue un marché immobilier à part avec une offre d'une extraordinaire variété, allant des appartements avec terrasse et vue sur mer à Cannes ou Sainte-Maxime aux villas Belle Époque situées sur les caps en passant par les villas contemporaines du golfe de Saint-Tropez. Une région marquée par une stabilité globale de ses prix, à condition bien sûr de respecter, comme dans le reste de la France,

la double règle de l'emplacement et du prix. Les différents bureaux de BARNES ont noté un fléchissement de leur volume d'activité, avec de nombreux vendeurs, n'ayant pas de besoin impératif de vendre et préférant retirer leur bien plutôt que d'en baisser le prix. Il sera intéressant de suivre l'évolution de ce marché emblématique au deuxième semestre 2024 en fonction de l'évolution conjoncturelle attendue temps en France à l'étranger.

« La clientèle étrangère est redevenue très majoritaire au premier semestre sur le segment du haut de gamme. Le marché azuréen est absolument unique en son genre, on considère que nous accédons au segment du luxe au-delà de 10 millions d'euros, même si cette notion varie évidemment en fonction des secteurs. »

Julien Bourdry, directeur commercial de BARNES Côte d'Azur



# PROVENCE

MARSEILLE, CASSIS, SANARY & LE LAVANDOU

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Marseille	7 000 €	-7,8 %	13 000 €	+16 %
Cassis	8 000 €	-2,5 %	15 550 €	+8,5 %
Sanary	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable
Le Lavandou	10 000 €	Stable	15 000 €	Stable

Source : BARNES

## AIX-EN-PROVENCE, ALPILLES & LUBERON

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Aix-en-Provence	8 150 €	-6 %	12 000 €	Stable
Pays d'Aix	5 600 €	Stable	8 200 €	Stable
Alpilles/Luberon	4 850 €	-4 %	7 000	Stable

Source : BARNES

La Provence, une destination qui fait rêver le monde entier, mais dont l'immobilier de prestige doit s'analyser micromarché par micromarché. Dans le pays d'Aix, le Luberon et les Alpilles, les clients sont avant tout parisiens et français avec, depuis 2022, un retour notable des étrangers, notamment américains et européens qui y cherchent (et trouvent !) la résidence secondaire de leurs rêves, à condition qu'elle soit en parfait état, sans aucuns travaux à prévoir. Mais Sandrine Di Ruscio, directrice associée de BARNES Aix-en-Provence note « un nombre croissant de clients expatriés de retour en France qui choisissent Aix-en-Provence alors qu'ils n'y ont aucune attache familiale ou professionnelle, uniquement pour sa qualité de vie et celle de ses établissements scolaires et universitaires ».

Signe de son dynamisme, Marseille, qui accueille les épreuves de voile des JO de Paris 2024, voit le nombre de ses restaurants étoilés augmenter, ajoute par ailleurs Romain Linossier, directeur adjoint de BARNES Marseille. Marseille offre une desserte irréprochable, tant en avion qu'en train ou par autoroute. La vie paisible et ensoleillée de la cité phocéenne est donc à la portée de tous, notamment des professions qui peuvent pratiquer le télétravail. Ce phénomène d'héliotropisme s'est évidemment accentué suite à la crise sanitaire et se traduit par l'arrivée d'une clientèle haut de gamme à fort pouvoir d'achat. En revanche, le cœur de marché pâtit des taux d'intérêt toujours trop élevés et des conditions d'accès au crédit trop difficile pour une clientèle de cadres pourtant aisés.





# ALPES

## COURCHEVEL

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Courchevel 1850 (chalets)	35 000 €	+6 %	45 000 €	+30 %

Source : BARNES

## MÉRIBEL

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Rond-Point des Pistes	28 000 €	+4 %	38 000 €	+4 %
Le Morel	16 000 €	+4 %	28 000 €	+4 %
Le Centre	12 000 €	+3,5 %	21 000 €	+3,5 %

Source : BARNES

## LES MÉNUIRES (\*)

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Reberty 2000	12 000 €	-	-	-
Saint-Martin	16 000 €	-	-	-
Preyrand	10 000 €	-	-	-
Val-Thorens	15 000 €	-	-	-

Source : BARNES / (\*) Le bureau de BARNES Les Ménuires étant d'une implantation récente, les évolutions par rapport aux années précédentes ne sont pas applicables.

## MEGÈVE

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Appartement			Chalet		
	Haut de gamme	Exception	Tendance	Haut de gamme	Exception	Tendance
Centre-ville	15 000 €	20 000 €	Stable	14 000 €	18 000 €	Stable
Le Jaillet	12 000 €	15 000 €	Stable	15 500 €	17 500 €	-0,5 %
Rochebrune	12 000 €	16 000 €	Stable	16 000 €	18 500 €	-0,5 %
Mont-d'Arbois	14 000 €	18 000 €	-8 %	18 000 €	23 000 €	-8 %

Source : BARNES

## CHAMONIX

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Chalet Chamonix	16 000 €	+5 %	22 000 €	+5 %
Appartement Chamonix	14 000 €	+4 %	18 000 €	+4 %
Les Houches	9 000 €	+5 %	12 000 €	+5 %

Source : BARNES

## ANNECY

PRIX AU M<sup>2</sup> EN JUIN 2024 – ÉVOLUTION VS ANNÉE 2023

	Haut de gamme	Tendance	Exception	Tendance
Appartements Annecy	8 000 €	+1 %	14 000 €	+3 %
Rive Est	11 000 €	Stable	15 000 €	+2 %

Source : BARNES

« Le pouvoir de négociation s'avère plus important qu'avant, le marché penchant en faveur des acheteurs dès qu'ils sont financiables »

**BENOIT CHANAL, PRIVATE OFFICE CONSULTANT DE BARNES MEGÈVE**

S'il est un marché qui se joue des crises, c'est bien celui des Alpes ! Le caractère de valeur refuge des 3 Vallées se confirme notamment d'année en année. Le plus grand domaine skiable du monde permet de coupler achat plaisir, investissement, transmission de patrimoine et rentabilité locative. Les prix sont donc orientés à la hausse. L'attribution annoncée des Jeux olympiques d'hiver 2030 à la France - seule candidate - devrait voir le retour d'épreuves de ski alpin et de saut à Courchevel et Méribel, 38 ans après les JO d'Albertville. Une perspective qui ne peut que renforcer l'attrait pour ces deux stations.

« Le PLU de Chamonix étant en cours de révision, il n'est plus possible de construire des chalets de plus de 200 m<sup>2</sup>, ce qui rend très intéressant les grands chalets existants, rénovés ou non, qui deviennent par conséquent des biens uniques, pour lesquels la demande est en hausse. De manière générale, la demande est forte pour tous les biens de qualité, aussi bien les chalets que les appartements. D'autant que nous récupérons des clients acheteurs qui trouvent la Suisse trop chère et des vendeurs qui se séparent de leurs biens situés dans des stations de moyenne altitude menacées par le manque de neige. » Oonagh Mackenzie, directrice de BARNES Chamonix.

« A Megève, les volumes s'affichent en baisse mais les montants restent élevés. En revanche, le pouvoir de négociation s'avère plus important qu'avant, le marché penchant en faveur des acheteurs dès qu'ils sont financiables », Benoit Chanal, private office consultant de BARNES Megève.

« Le marché d'Annecy se caractérise par une offre limitée en volume mais composée de biens de grande qualité.

Les acheteurs se montrent sélectifs et exigeants sur les prestations proposées, sur la localisation et la vue, mais disposent d'une capacité financière généralement importante. Le tout dans un contexte urbain marqué par une sécurité reconnue. Résultat, les prix restent orientés à la hausse pour une ville dont la cote d'amour ne cesse de monter. En témoigne l'accroissement de son offre événementielle, gastronomique et hôtelière de très haut niveau », Geraint Davies, directeur de BARNES Annecy.





# PARIS

## LE MARCHÉ DE PRESTIGE AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2024 DANS LES 20 ARRONDISSEMENTS PARISIENS COMPARÉ À L'ANNÉE 2023

	Prix moyen au 1 <sup>er</sup> semestre 2024 (janv-juin)	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 <sup>er</sup> semestre 2024/année 2023
Ensemble des arrondissements	14 329 €/m <sup>2</sup>	14 922 €/m <sup>2</sup>	-4 %
Ventes inférieures à 3 millions d'euros	13 608 €/m <sup>2</sup>	14 058 €/m <sup>2</sup>	-3 %
Ventes supérieures ou égales à 3 millions d'euros	20 689 €/m <sup>2</sup>	22 611 €/m <sup>2</sup>	-9 %

Source : BARNES



« Nous assistons à une recomposition du marché haut de gamme. »

THIBAUT DE SAINT VINCENT,  
PRÉSIDENT DE BARNES

Après une année 2023 marquée par un net ralentissement de l'immobilier parisien - tant en volume que côté prix de ventes - le 1<sup>er</sup> semestre 2024 montre une stabilisation de l'activité : « Nous assistons à une recomposition du marché haut de gamme, analyse le président de BARNES, Thibault de Saint Vincent. Avec d'une part un retour en grâce de ce que l'on appelait autrefois les beaux quartiers, c'est-à-dire les VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> arrondissements, auxquels s'ajoute Neuilly, d'autre part un segment familial intermédiaire, compris entre 1 et 3 millions d'euros, qui reprend des couleurs et concentre désormais l'essentiel de la demande (51 % du volume de ventes). A ceci s'ajoute un déplacement du seuil du luxe, qui ne débute plus au-dessus de 3 millions d'euros mais au-dessus de 5 voire 7 millions. »

« La baisse des prix est nette mais moins forte que ce que nous pouvions craindre, estime Richard Tzipine, directeur général de BARNES. Sur un marché globalement secoué par l'actualité internationale, les difficultés économiques et la hausse des taux d'intérêt rencontrée de 2022 à 2023, nous nous réjouissons de la solidité affichée par BARNES à Paris. En revanche, les écarts sont grands entre les quartiers qui résistent à la crise, voire progressent encore d'une année sur l'autre, et ceux qui subissent une correction de leurs prix de vente suite à l'euphorie rencontrée après la pandémie de Covid-19. De même, nous constatons dans l'ensemble des arrondissements une tendance forte sur la recherche par nos clients acheteurs de biens sans défauts et en parfait état. A contrario, les biens jugés imparfaits subissent une forte décote ou ne se vendent pas si celle-ci n'est pas acceptée par les vendeurs. »

### HAUTS-DE-SEINE ET YVELINES, VERS UN RETOUR À LA NORMALE

Ville	Prix moyen au 1 <sup>er</sup> semestre 2024 (janv-juin)	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 <sup>er</sup> semestre 2024/année 2023
Hauts-de-Seine	10 828 €/m <sup>2</sup>	11 301 €/m <sup>2</sup>	-4 %
Yvelines	7 611 €/m <sup>2</sup>	8 121 €/m <sup>2</sup>	-6 %

Source : BARNES

La commune de Neuilly, considérée comme le XXI<sup>e</sup> arrondissement parisien et appréciée pour ses artères aérées, son centre-ville animé, ses établissements scolaires réputés et sa parfaite connexion avec Paris, maintient ses prix à un niveau élevé, juste au-dessus de la barre des 13 000 €/m<sup>2</sup>. Boulogne-Billancourt poursuit sa hausse tout comme Versailles et Saint-Germain-en-Laye, dont les Parisiens ont (re)découvert la remarquable qualité de vie, le cadre historique unique et les excellents établissements scolaires. En revanche, l'arc Saint-Cloud, Garches, Vaucresson, Ville-d'Avray et Marnes-la-Coquette voit son activité baisser à cause d'un effet Covid qui s'estompe et, en face, de vendeurs peu désireux de réviser leurs prétentions tarifaires à la baisse.



## PROPRIÉTÉS ET CHÂTEAUX, LA NÉCESSITÉ D'UNE TRANSACTION SUR MESURE

Le segment des châteaux et des propriétés obéit par nature à des règles spécifiques, qui rendront chaque transaction unique, en tenant compte de sa localisation, du type de bien, de son état et de son environnement etc. Mais il n'échappe pas à l'impératif constaté sur l'ensemble de l'immobilier résidentiel : la nécessaire fixation du prix le plus juste. « Même sur les biens d'exception, quelle que soit la typologie de client ou ses moyens, la réflexion est la même, l'acheteur exige le bon prix, assure Martial Renaud, directeur associé de BARNES Centre Sologne Val de Loire. Un bien qui ne se vend pas rapidement est un bien qui est affiché trop cher. Nous avons récemment connu le cas près d'Angers, une propriété proposée à 1,3 million d'euros, un prix trop élevé mais auquel tenait son propriétaire, en vain. Lorsqu'il a accepté de baisser le prix à un million, suivant notre conseil, nous avons rappelé un acheteur qui l'avait visitée huit mois plus tôt sans faire d'offre. Avec ce nouveau prix, il s'est décidé dans la minute ! »

Selon Olivier Brunet, directeur associé du département BARNES Propriétés & Châteaux, la demande pour ce type de biens concerne trois familles d'acheteurs :

- Des couples urbains qui placent en critère n°1 la distance depuis leur domicile (notamment pour les Parisiens), en calculant le temps qu'ils mettront à rejoindre leur résidence secondaire le vendredi soir ou le samedi matin une fois leurs enfants sortis de l'école.
- Des passionnés de tel ou tel style ou époque, qui ne sont pas fixés sur le plan géographique, sont prêts à traverser la France pour dénicher le château Napoléon III ou le manoir Directoire de leurs rêves.
- Les acheteurs associant raison et passion, à la recherche d'un achat à valeur patrimoniale comme un domaine viticole, des forêts ou une chasse.

« Contre vents et marées, il existe toujours des acheteurs pour ces biens sortant du marché immobilier classique, analyse Olivier Brunet. Il est ainsi très frappant de voir se développer les recherches portant sur des domaines forestiers, qui allient une sécurité financière à long terme, une fiscalité avantageuse et une part de rêve liée à leur propriété elle-même. En revanche, la question clé est la fixation du prix. Si dans un environnement

urbain l'acheteur et le vendeur disposent d'une multitude de sources leur permettant de se faire une idée, il en va différemment pour un château médiéval dans le Massif central ou un mas isolé dans l'arrière-pays des Cévennes. C'est là que réside tout l'enjeu de notre savoir-faire. Car quel que soit le bien, son emplacement ou ses caractéristiques, si son prix est correctement fixé il se vend rapidement. » Et de citer l'exemple d'un domaine viticole de 45 hectares de vignes avec une très jolie maison de maître au sud de Bourges, vendu dès sa première visite pour 3,7 millions d'euros à un couple de Parisiens qui souhaitait changer de mode de vie.

### A noter : l'essor du « prêt à décorer »

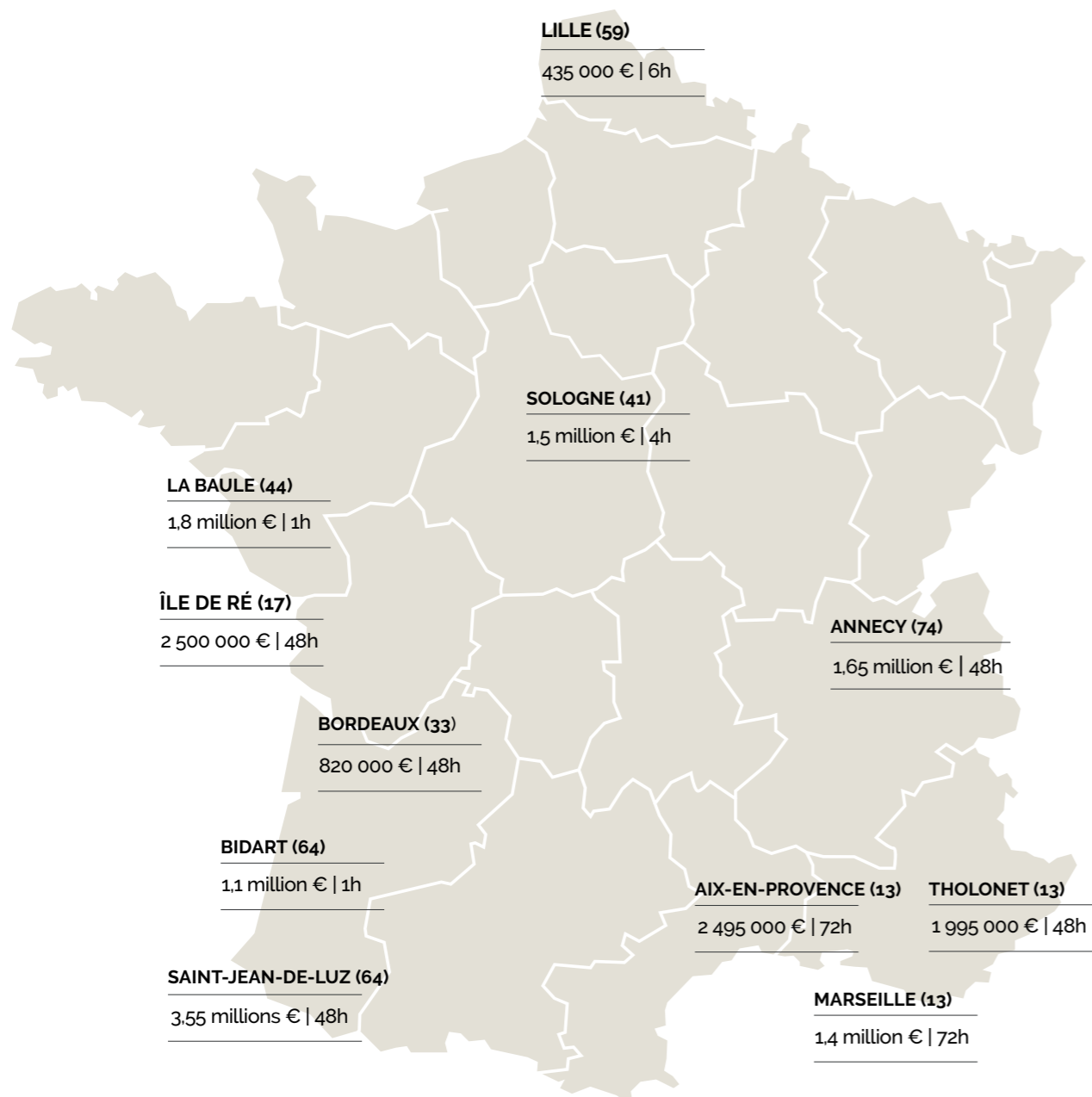
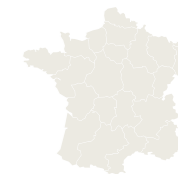
Même si les propriétés en ruine ou nécessitant d'importants travaux de restauration ont encore leurs amateurs, les 70 collaborateurs du département BARNES Propriétés & Châteaux notent que les acheteurs sont de plus en plus friands de biens en bon voire en parfait état. « Qu'il s'agisse d'un milliardaire américain souhaitant assouvir son rêve d'art de vivre à la française ou d'une famille parisienne à la recherche d'un havre de paix pour y passer ses week-ends et ses vacances, l'envie est la même, en profiter immédiatement ! ajoute Olivier Brunet. L'idéal étant de trouver un bien dont le gros-œuvre est impeccable et dont tous les raccordements sont à jour, pour n'avoir plus qu'à le personnaliser et à l'aménager à son idée. Une sorte de prêt-à-décorer, qui incarne le meilleur de cet achat plaisir. »

« Il est très frappant de voir se développer les recherches portant sur des domaines forestiers, qui allient une sécurité financière à long terme, une fiscalité avantageuse et une part de rêve liée à leur propriété elle-même. »

OLIVIER BRUNET,  
DIRECTEUR ASSOCIÉ DU DÉPARTEMENT  
BARNES PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX.



# LE TOUR DE FRANCE DES VENTES FLASH



## MARSEILLE (13)

Maison de 141 m<sup>2</sup> avec jardin située sur la Presqu'île avec vue mer depuis l'étage et jardin. Vendue 1 400 000 € en 72h.



## AIX EN PROVENCE (13)

Située au Tholonet, maison ancienne de charme restaurée de 195 m<sup>2</sup> sur 8 000 m<sup>2</sup> de terrain avec piscine et vue dominante. Vendue 1 995 000 € en moins de 48h.



## AIX EN PROVENCE (13)

Située au nord d'Aix-en-Provence, maison neuve contemporaine de 340 m<sup>2</sup> située sur 3 500 m<sup>2</sup> de terrain paysagé avec piscine. Vendue 2 495 000 € en 72h.



## ÎLE DE RÉ (17)

À Bois-Plage, une maison en cours de rénovation, vendue par BARNES Ile de Ré en un week-end à un couple d'acheteurs qui étaient au départ simplement venus rendre visite à des amis, sans projet immobilier. Le budget pour la maison et les travaux était de 2 500 000 €.



### BORDEAUX (33)

Appartement de 135 m<sup>2</sup> dans le quartier des Chartrons, de type loft avec une terrasse et un parking. Vendu 820 000 € à un ancien client en 48h après une légère négociation.



### CENTRE SOLOGNE VAL-DE-LOIRE (41)

Propriété d'agrément de 60 hectares au cœur de la Sologne vendue 1 500 000 € en 4 heures après une visite.



### CÔTE BASQUE (64)

À Saint-Jean-de-Luz, maison de 400 m<sup>2</sup> entièrement rénovée par une architecte de renom sur un terrain d'environ 1500 m<sup>2</sup> avec piscine, vendue 3 550 000 € en 48h.



### LILLE (59)

Duplex de 70 m<sup>2</sup> dans le Vieux-Lille, sur un charmant jardin, refait à neuf avec goût par un marchand de biens. Une demi-journée après la mise en ligne d'une vidéo sur Instagram, il aura suffi d'une visite pour une offre immédiate au prix à 435 000 €.



### ANNECY (74)

Appartement de 111 m<sup>2</sup> avec terrasse en première ligne face au lac, vendu en 48h 1 650 000 € après une légère négociation grâce à un fichier de clients en attente.



### LA BAULE (44)

Villa bauloise historique dans le quartier des Oiseaux, vendue en une visite en off market pour plus de 1 800 000 €.



### CÔTE BASQUE (64)

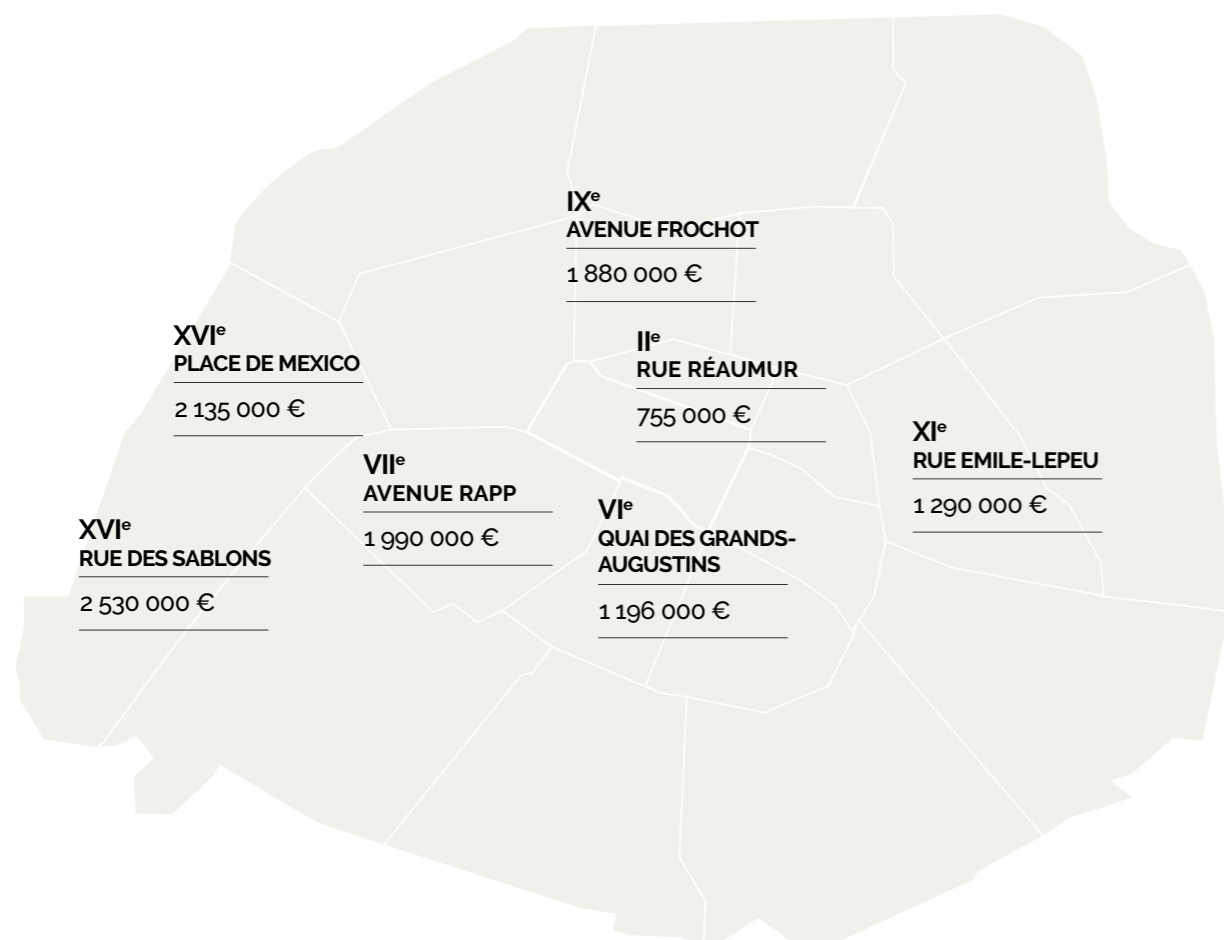
À Bidart, une petite maison vendue 1100 000 € en direct au propriétaire de la villa voisine : « Je le connaissais pour lui avoir vendu sa maison voici cinq ans, raconte Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de BARNES Côte basque. Je l'ai contacté pour savoir s'il connaissait quelqu'un que celle-ci pouvait intéresser. Il m'a répondu oui, moi ! ».





# LE TOUR DE PARIS DES VENTES FLASH

BIENS VENDUS EN MOINS DE 24H DE COMMERCIALISATION, SANS NÉGOCIATION DU PRIX, LE PLUS SOUVENT SANS PUBLICITÉ (GRÂCE AU PORTEFEUILLE D'ACQUÉREURS DE BARNES) :



## XVI<sup>e</sup> | PLACE DE MEXICO

Appartement de 140 m<sup>2</sup> à rénover entièrement, situé au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble fin XIX<sup>e</sup>, vendu 2 135 000 €.



## II<sup>e</sup> | RUE RÉAUMUR

Appartement de 45 m<sup>2</sup> avec balcon et vue panoramique au 7<sup>e</sup> et dernier étage, parfaitement rénové, vendu 755 000 €.



## VI<sup>e</sup> | QUAI DES GRANDS-AUGUSTINS

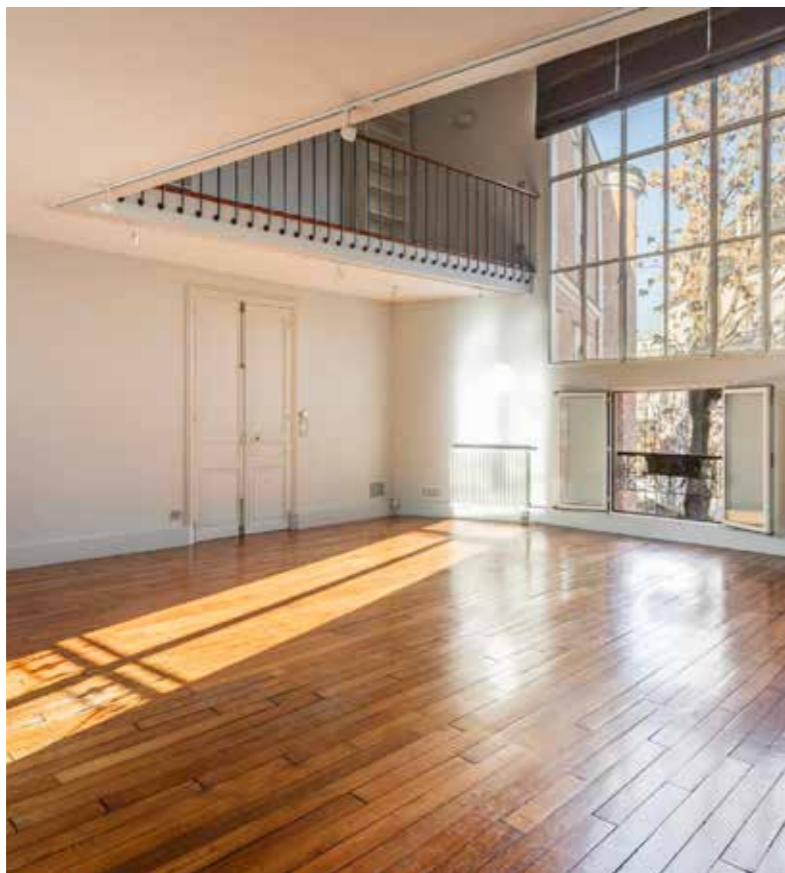
Appartement de 56 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage avec vue sur la Seine et sur l'île de la Cité, vendu 1 196 000 €.



## XVI<sup>e</sup> | RUE DES SABLONS

Appartement en parfait état de 160 m<sup>2</sup> situé au 5<sup>e</sup> étage d'un immeuble fin XIX<sup>e</sup>, vendu 2 530 000 €.





**IX° | AVENUE FROCHOT**

Atelier d'artiste de 97 m<sup>2</sup> en duplex avec mezzanine (6 mètres sous plafond) et vue sur les jardins de la voie privée, vendu 1 880 000 €.



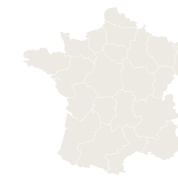
**XI° | RUE EMILE-LEPEU**

Appartement de 105 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>e</sup> étage avec petites terrasses et parking dans un immeuble des années 1970, vendu 1 290 000 €.



**VII° | AVENUE RAPP**

Appartement de 116 m<sup>2</sup> à rénover situé au 6<sup>e</sup> étage d'un immeuble des années 1970, avec balcon, vendu 1 990 000 €.



**VERSAILLES (78) | RUE DES TOURNELLES**

Quartier Saint-Louis. Un appartement parfaitement rénové de 114 m<sup>2</sup> situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble répertorié du XVIII<sup>e</sup>, vendu 980 000 €.

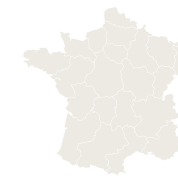


**SAINT-CLOUD (92) | QUARTIER MONTRETOUT**

Appartement de 118 m<sup>2</sup> avec terrasse de 50 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble de 2020, avec 2 parkings, vendu 1 385 000 €.



# LE LUXE IMMOBILIER VU PAR LES BUREAUX BARNES EN FRANCE



EXISTE-T-IL UNE NOTION PLUS SUBJECTIVE QUE LE LUXE ? LE TOUR DE FRANCE DES 79 BUREAUX BARNES A PERMIS DE DÉGAGER QUELQUES CONSTANTES, NOTAMMENT LA VUE, L'ESPACE ET L'EXCLUSIVITÉ.



## MEGÈVE

« Le luxe n'est pas une question de prix mais de rareté. Un appartement de 80 m<sup>2</sup> avec deux chambres, bien situé dans le vieux village de Megève, pourra représenter le summum du luxe aux yeux de certains acheteurs. Tandis que d'autres ne jureront que par une vue sur le Mont-Blanc ou un accès direct aux domaines skiables de Megève/Saint-Gervais. »

**Benoit Chanal, private office consultant de BARNES Megève**



## CHAMONIX

« Pour un appartement, le luxe chamoniard consistera à allier une belle adresse dans le centre-ville, une vue sur le Mont-Blanc, un balcon et un parking ! Pour un chalet, il faudra disposer de beaux espaces extérieurs, de chambres en suite, de grands espaces de vie, de finitions de qualité qui gardent l'esprit montagne, d'une piscine, d'un spa et d'une salle de sport. »

**Oonagh Mackenzie, directrice de BARNES Chamonix**



## MÉRIBEL

« Le luxe à Méribel se définit par une alliance parfaite entre un cadre montagnard idyllique, des prestations haut de gamme et un art de vivre raffiné. »

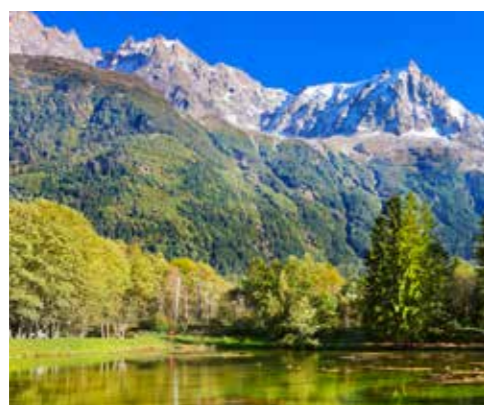
**Cédric Combes, directeur des ventes de BARNES Méribel**



## COURCHEVEL

« Le luxe de Courchevel, c'est une offre variée de chalets proposant un service 5 étoiles, équivalent à celui des palaces. Ce luxe a un prix, à partir de 20 millions d'euros. »

**Emilie Bernard, directrice de BARNES Courchevel**



## LILLE

« Dans le centre de Lille, le luxe consiste à disposer d'un vrai jardin. Les prix en seront élevés car de tels biens sont quasiment introuvables, or ce qui est rare ne se discute pas. »

**Bruno Gras, directeur associé de BARNES Lille**



## BORDEAUX

« À Bordeaux, le luxe est de posséder un appartement ou une maison donnant sur le Jardin public ou le Parc bordelais. Le summum étant un appartement au dernier étage avec terrasse et ascenseur, un équipement rarissime dans une ville à l'architecture du XVIII<sup>e</sup> siècle, donc pré-haussmannienne. »

**Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de BARNES Bordeaux**



## DEAUVILLE

« Le luxe ultime sur la Côte fleurie réside dans les biens pied dans l'eau ou disposant d'une vue mer. Rares et très recherchés, ils sont souvent vendus off-market, uniquement sur fichier client. »

**Bénédicte Belvisi, directrice associée de BARNES Deauville**



## ANNECY

« Comment souvent lorsqu'il s'agit d'immobilier, à Annecy tout est une question d'emplacement. La proximité du lac et surtout une vue sur celui-ci seront considérées comme un luxe par de nombreux acheteurs ; qu'il s'agisse d'une maison sur un terrain de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> avec une piscine ou d'un appartement dans une résidence en étage élevé avec une grande terrasse. »

**Geraint Davis, directeur associé de BARNES Annecy**



## NANTES

« À Nantes, le luxe résidera dans une alliance entre emplacement et qualité des prestations. Par exemple un hôtel particulier entièrement rénové avec des matériaux haut de gamme dans un passage privé, une grande maison contemporaine sur un vaste terrain ayant vue sur l'Erdre et disposant d'une piscine ou un appartement neuf avec de très belles prestations dans un ancien hôtel particulier au cœur du triangle d'or. »

**Etienne de Gibon, directeur associé de BARNES La Baule**



## LA BAULE

« Quoi de mieux qu'une villa bauloise classée remarquable sur un grand terrain dans le quartier du marché ou des Oiseaux ? Ou, encore plus rare, face à la mer dans le quartier Benoît. »

**Serge Le Berre, directeur de BARNES La Baule**

« Dans le centre de Lille, le luxe consiste à disposer d'un vrai jardin. »

BRUNO GRAS, DIRECTEUR ASSOCIÉ DE BARNES LILLE



## CÔTE D'AZUR

« Chaque secteur de la Côte d'Azur possède ses spécificités mais pour qu'un bien soit considéré comme luxueux il faut qu'il réponde à au moins l'un de ces critères : l'emplacement, le niveau de prestations et la superficie. Il sera par exemple difficile d'attribuer l'adjectif luxueux à une villa de moins de 250 m<sup>2</sup>. Sauf si elle possède une caractéristique rare, comme une vue mer exceptionnelle. »

**Julien Bourdry, directeur commercial de BARNES Côte d'Azur**



## AIX | ALPILLES | LUBERON

« Pour le Pays d'Aix, le Luberon et les Alpilles, quel que soit le type de bien, appartement, hôtel particulier, mas provençal, villa contemporaine ou bastide, le luxe se définit par la qualité des prestations et la localisation. Un jardin arboré sans vis-à-vis, des matériaux nobles à commencer par la pierre et une vue panoramique sur la Sainte-Victoire constitueront ainsi la quintessence du luxe. »

**Sandrine Di Ruscio, directrice associée de BARNES Aix-en-Provence**



## SANARY

« Outre une belle vue mer, le luxe à Sanary est de pouvoir tout faire à pied, aller à la plage et faire son marché sans prendre sa voiture. »

**Philippe Braunsteffer, directeur associé de BARNES Littoral varois**



## MARSEILLE

« Dans les VII<sup>e</sup> et VIII<sup>e</sup> arrondissements marseillais, le luxe est de réunir en un tiercé gagnant un espace extérieur, une vue mer et un garage ! »

**Romain Linossier, directeur adjoint de BARNES Marseille**



## CORSE

« Au-delà des classiques critères géographiques et de la vue, le luxe corse est aujourd'hui l'authenticité. Le bien le plus recherché, le plus rare, aussi, est celui qui a conservé son âme, son caractère. »

**Sébastien Ristori, directeur associé de BARNES Corse**



## TOULOUSE

« À Toulouse, le luxe ultime est un hôtel particulier dans le quartier Saint-Etienne ou une grande maison bourgeoise dans le quartier du Busca. »

**Hadrien de Belle, directeur associé de BARNES Toulouse**



## ARCACHON

« Le luxe sur le Bassin d'Arcachon est la première ligne, le graal étant une villa pied dans l'eau avec vue panoramique sur le bassin. A chacun son style, au cap Ferret on cultivera un charme authentique et un luxe sobre où règne l'esprit cabane en bois ouverte sur la nature environnante, tandis que côté Pyla-sur-Mer et Arcachon les grandes familles bordelaises et parisiennes feront un triomphe aux maisons bourgeoises de plus de 400 m<sup>2</sup>, les fameuses Arcachonnaises. »

**Jean Anselyn, directeur de BARNES Bassin d'Arcachon**



## LYON

« Lorsqu'une ville connaît un niveau de prix immobilier maîtrisé, ce qui est le cas de Lyon, l'un des premiers critères que les clients recherchent sur le marché haut de gamme est l'espace. De grands volumes, de belles pièces de réception ou des chambres avec dressing et salle de bains sont ainsi très appréciés. Pour les maisons, le luxe se définit avant tout par la vue et le calme. Pour les appartements, tout le monde rêve d'une terrasse sans vis-à-vis. »

**Gérald Châtel, directeur associé de BARNES Lyon**



## PARIS

« Pour répondre aux critères du luxe, les biens d'exception doivent cocher toutes les cases côté confort et prestations. Ces appartements ou hôtels particuliers vendus plus de 7 millions d'euros, montant aujourd'hui considéré comme le nouveau seuil de l'ultra premium, sont en majorité situés Rive gauche, dans les V<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup> et VII<sup>e</sup> arrondissements, mesurent entre 250 et 400 m<sup>2</sup> et possèdent quasiment tous une vue sur un monument majeur, le Panthéon, les Invalides ou la Tour Eiffel. Si de nombreux appartements de prestige sont vendus intégralement meublés et équipés, jusqu'aux rideaux et au linge de maison, une nouvelle tendance est de proposer aux acheteurs de choisir parmi un large éventail d'œuvres d'art qui seront spécifiquement sélectionnées pour le bien par des galeristes de renom. »

**Laure de La Rivière, directrice de BARNES Biens d'exception**



## CÔTE BASQUE

« Le luxe au Pays basque, c'est un bien qui réunit tous les critères que sont l'architecture, l'emplacement, la qualité de rénovation, la vue et l'extérieur. Ces biens sont donc rares. Cependant, la vision du luxe diffère selon les clients ; pour certains ce sera une maison dans le centre de Biarritz et au calme absolu, pour d'autres un bien des années 20 ou 30 rénové par un architecte de renom. »

**Philippe Thomine-Desmazures, directeur associé de BARNES Côte basque**



## ÎLE DE RÉ

« Le luxe rhétais, c'est le petit truc en plus, qui est propre à chaque acheteur. Quand certains rêvent d'une vaste villa près d'une plage aux Portes, d'autres fondent devant un studio ayant vue sur le port de saint-Martin. Pour chacun, le luxe est quelque chose dont on n'a pas besoin, mais qui change tout. »

**Germain Tournoy, directeur associé BARNES Ile de Ré**

# CONTACTS

## CONTACT BARNES

Guillaume de Carayon  
Chief Marketing Officer  
+33 (0)6 32 31 96 24  
g.decarayon@barnes-international.com

Anne-Laure Chenain  
Internal Communication & Press Relations Director  
+33 (0)6 80 42 20 09  
al.chenain@barnes-international.com

# NOS BUREAUX

## PARIS

**PARIS LE MARAIS (II<sup>e</sup>/III<sup>e</sup>/IV<sup>e</sup>)**  
125 rue Vieille du Temple - 75003 Paris  
+33 (0)1 84 25 51 80  
lemarais@barnes-international.com

**PARIS PANTHÉON (V<sup>e</sup>/ XIII<sup>e</sup>/ XIV<sup>e</sup>)**  
15 rue Soufflot - 75005 Paris  
+33 (0)1 82 83 08 60  
pantheon@barnes-international.com

**SAINT-GERMAIN-DES-PRÉS (VI<sup>e</sup>)**  
13 rue Bonaparte - 75006 Paris  
+33 (0)1 55 42 50 60  
bonaparte@barnes-international.com

**PARIS BAC VARENNE (VII<sup>e</sup>)**  
98 rue du Bac 75007  
+33 (0)1 85 56 05 00  
bac@barnes-international.com

**PARIS CHAMP-DE-MARS (XV<sup>e</sup>)**  
45 avenue de la Motte Picquet - 75015 Paris  
+33 (0)1 85 56 05 00  
champdemars@barnes-international.com

**PARIS SAINT-HONORÉ (I<sup>er</sup>/VIII<sup>e</sup>)**  
120-122 rue du Faubourg Saint-Honoré  
75008 Paris  
+33 (0)1 85 34 70 55/+33 (0)1 85 34 70 69  
sainthonore@barnes-international.com

**PARIS MARTYRS**  
**PARIS IX<sup>e</sup>/XVIII<sup>e</sup> & PARIS X<sup>e</sup>/XIX<sup>e</sup>**  
89 rue des Martyrs - 75018 Paris  
+33 (0)1 87 89 90 09/+33 (0)1 87 89 90 10  
martyrs@barnes-international.com

**PARIS EST (XI<sup>e</sup>/XII<sup>e</sup>/XX<sup>e</sup>)**  
20 rue de Charonne - 75011 Paris  
+33 (0)1 84 25 51 90  
paris-est@barnes-international.com

**PARIS XVI<sup>e</sup> TROCADERO**  
81 avenue Kléber - 75116 Paris  
+33 (0)1 72 31 60 90/+33 (0)1 72 31 60 80  
trocadero@barnes-international.com

**PARIS XVI<sup>e</sup> PASSY/LA MUETTE**  
60 rue de Boulainvilliers - 75016 Paris  
+33 (0)1 88 33 60 61/+33 (0)1 88 33 43 13  
lamuette@barnes-international.com

**PARIS XVI<sup>e</sup> AUTEUIL**  
1 rue Michel Ange - 75016 Paris  
+33 (0)1 79 35 38 01/+33 (0)1 79 35 38 02  
auteuil@barnes-international.com

**PARIS XVII<sup>e</sup>**  
108 boulevard de Courcelles - Paris 75017  
+33 (0)1 85 34 70 61/+33 (0)1 85 34 70 68  
paris17@barnes-international.com

## ALENTOURS PARIS

**BOULOGNE**  
48 avenue Jean-Baptiste Clément  
92100 Boulogne  
+33 (0)1 86 63 81 31  
boulogne@barnes-international.com

**HAUTS-DE-SEINE NORD**  
22 rue de l'Hôtel-de-Ville  
92200 Neuilly-sur-Seine  
+33 (0)1 55 61 92 89  
hauts-de-seine-nord@barnes-international.com

**HAUTS-DE-SEINE OUEST**  
48 avenue Jean-Baptiste Clément  
92100 Boulogne  
+33 (0)1 86 63 81 41  
hauts-de-seine-ouest@barnes-international.com

**NEUILLY - LEVALLOIS**  
22 rue de l'Hôtel-de-Ville  
92200 Neuilly-sur-Seine  
+33 (0)1 55 61 92 90/+33 (0)1 55 61 40 23  
neuilly@barnes-international.com

**SAINT-GERMAIN-EN-LAYE**  
2 rue Collignon  
78100 Saint-Germain-en-Laye  
+33 (0)1 84 27 11 90  
saintgermainenlaye@barnes-international.com

**VERSAILLES**  
41 rue de la Paroisse - 78000 Versailles  
+33 (0)1 84 27 09 50  
versailles@barnes-international.com

## VILLES FRANÇAISES

**ANNECY & ARAVIS**  
9bis avenue d'Albigny - 74000 Annecy  
+33 (0)4 50 66 92 40  
annecy@barnes-international.com

**AIX-LES-BAINS & CHAMBERY**  
11 rue du Dr Jean Paillot - 73100 Aix-les-Bains  
+33 (0)4 79 54 16 70  
aixlesbains@barnes-international.com

**GENEVOIS**  
Archamps Technopole, Bâtiment Athéna 1  
72 rue Georges de Mestral - 74160 Archamps  
+33 (0)4 50 87 60 52  
genevois@barnes-international.com

**PAYS DE GEX**  
9 rue des Bains - 01220 Divonne-les-Bains  
+33 (0)4 50 48 02 00  
paysdegex@barnes-international.com

**BORDEAUX**  
38 cours Georges Clémenceau - 33000 Bordeaux  
+33 (0)5 33 09 30 89  
bordeaux@barnes-international.com

**LE BOUSCAT**  
56 avenue de la Libération - 33110 Le Bouscat  
+33 (0)5 33 09 30 89

**LÉMAN**  
1 place du Port - 74500 Evian-les-Bains  
2 square Aristide Briand - 74200 Thonon-Les-Bains  
+33 (0)4 50 26 26 26  
leman@barnes-international.com

**LILLE**  
73 rue de la Monnaie - 59000 Lille  
+33 (0)3 66 724 724  
lille@barnes-international.com

**LYON**  
**RIVE DROITE**  
29 quai Saint-Antoine - 69002 Lyon

**RIVE GAUCHE**  
14 quai Général Sarrail - 69006 Lyon

**CROIX-ROUSSE**  
1 place de la Croix-Rousse - 69004 Lyon

**ÉCULLY**  
6 place de la Libération - 69130 Ecully  
+33 (0)4 78 15 90 90  
lyon@barnes-international.com

**MONTPELLIER**  
1 rue du Petit Scel - 34000 Montpellier  
+33 (0)4 99 58 32 60  
montpellier@barnes-international.com

**NANTES**  
4 place Aristide Briand - 44000 Nantes  
15 rue Lafayette - 44000 Nantes  
+33 (0)2 72 74 89 30  
nanteslabaule@barnes-international.com

**TOULOUSE**  
46 rue du Languedoc - 31000 Toulouse  
+33 (0)5 61 75 70 65  
toulouse@barnes-international.com

## CAMPAGNE

**PROVENCE & ALPILLES**  
**AIX-EN-PROVENCE**  
Haut Cours Mirabeau - Hôtel du Poët  
13100 Aix-en-Provence  
+33 (0)4 42 53 54 55  
provence@barnes-international.com

**EYGALIÈRES**  
15 rue des écoles - 13810 Eygalières  
+33 (0)4 90 24 47 35  
provence@barnes-international.com

**PROPRIÉTÉS & CHÂTEAUX**  
14 avenue George V - 75008 Paris  
+33 (0)1 85 34 70 64  
Olivier Brunet Managing Partner  
+33 (0)6 11 01 40 07

**CENTRE | SOLOGNE | VAL DE LOIRE**  
Les Champs de Salbris - 41 300 Salbris  
+33 (0)2 36 14 71 43  
centre@barnes-international.com

**OCCITANIE**  
Montpellier et sa région  
1 rue du petit scel - 34 000 Montpellier  
+33 (0)4 99 58 32 60

## MER

**BASSIN D'ARCACHON**  
**PYLA-SUR-MER**  
11 bd de l'Océan - 33115 Pyla-sur-Mer  
+33 (0)5 56 54 58 78

**ARCACHON**  
Front de mer d'Arcachon - Grand Hôtel  
44 bd Gounouilhou - 33120 Arcachon  
+33 (0)5 56 66 73 93

**CAP FERRET**  
29 rue des Goélands - 33970 Cap Ferret  
+33 (0)5 56 26 68 34

**MARCHÉ DU CAP FERRET**  
29 avenue du Monument Saliens -  
33970 Lège-Cap-Ferret  
+33 (0)5 56 60 08 51

**PHARE DU CAP FERRET**  
29 rue des Goélands  
33970 Lège-Cap-Ferret  
+33 (0)5 56 26 68 34  
bassinarcachon@barnes-international.com

## CORSE/CORSICA

**CALA ROSSA**  
Route de Cala Rossa  
20137 Lecci de Porto-Vecchio  
+33 (0)4 95 76 16 16

**PALOMBAGGIA**  
Bocca del Oro - 20137 Porto-Vecchio  
+33 (0)4 95 76 79 00

**BONIFACIO**  
Quai Nord - 20169 Bonifacio  
+33 (0)4 95 22 58 33  
corse@barnes-international.com



CAVALLO  
Village des pêcheurs, île de Cavallo  
20169 Bonifacio  
+33 (0)6 38 69 69 95  
cavallo@barnes-international.com

#### CÔTE BASQUE

BIARRITZ  
2 place Bellevue - 64200 Biarritz  
+33 (0)5 59 51 00 00  
biarritz@barnes-international.com

SAINT-JEAN-DE-LUZ  
23 boulevard Victor Hugo  
64500 Saint-Jean-de-Luz  
+33 (0)5 59 51 00 08  
saintjeandeluz@barnes-international.com

#### HOSSEGOR

278 avenue du Touring Club - 40150 Hossegor  
+33 (0)5 58 71 77 14  
hossegor@barnes-international.com

#### DEAUVILLE

5 rue Hoche - 14800 Deauville  
+33 (0)2 31 81 28 29  
deauville@barnes-international.com

#### FRENCH RIVIERA

Julien Bourdry Manager  
+33 (0)6 14 48 60 14

BEAULIEU | CAP-FERRAT  
47 boulevard Marinoni - 06310 Beaulieu-sur-mer  
+33 (0)4 22 70 09 90  
beaulieu@barnes-international.com

#### CANNES

16 rue d'Antibes - 06400 Cannes  
+33 (0)4 97 06 33 33  
cannes@barnes-international.com

ESTÉREL - PORT LA GALÈRE  
10 quai Bougainville - Port-la-Galère  
06590 Théoule-sur-Mer  
+33 (0)4 22 70 01 08  
pgl@barnes-international.com

#### THÉOULE

16 avenue de Lérins - 06590 Théoule-sur-Mer  
+33 (0)4 22 78 00 89  
theooule@barnes-international.com

#### SAINTE-MAXIME

32 avenue Jean-Jaurès - 83120 Sainte-Maxime  
+33 (0)4 23 15 02 08  
saintemaxime@barnes-international.com

#### SAINT-TROPEZ

9 avenue du 8 mai 1945 - 83990 Saint-Tropez  
+33 (0)4 94 43 32 47  
sainttropez@barnes-international.com

#### VALBONNE

35 rue Gambetta - 06560 Valbonne  
+33 (0)4 22 70 01 07  
valbonne@barnes-international.com

#### ILE DE RÉ

LA-FLOTTE-EN-RÉ  
19bis cours Félix Faure - 17630 La-Flotte-en-Ré

+33 (0)5 46 69 66 71

#### LES-PORTES-EN-RÉ

11 place de la Liberté - 17880 Les-Portes-en-Ré  
+33 (0)5 46 56 18 03  
iledere@barnes-international.com

#### LA BAULE

14 place du Marché - 44500 La Baule  
+33 (0)2 72 74 89 30  
nanteslabaule@barnes-international.com

#### LE POULIGUEN

12 Grande rue - 44510 Le Pouliguen  
+33 (0)2 72 74 89 30  
nanteslabaule@barnes-international.com

#### LITTORAL VARIOIS

##### SANARY

Place de l'église - 83110 Sanary  
+33 (0)4 94 34 18 20

##### LE LAVANDOU

15 place des Joyeuses Vacances  
83980 Le Lavandou  
+33 (0)4 94 41 37 17  
littoral-varois@barnes-international.com

#### MARSEILLE/CASSIS

##### MARSEILLE

550 rue Paradis - 13008 Marseille  
+33 (0)4 91 60 50 50  
49 avenue de Montredon - 13008 Marseille  
+33 (0)4 91 60 50 50

##### CASSIS

6 place Mirabeau - 13260 Cassis  
+33 (0)4 42 83 80 11  
provence-littoral@barnes-international.com

#### CHAMONIX

30 quai d'Arve - 74400 Chamonix Mont-Blanc  
+33 (0)4 50 18 52 38  
chamonix@barnes-international.com

#### MEGÈVE & SAINT-GERVAIS

96 route Edmond de Rothschild - 74120 Megève  
+33 (0)4 50 21 21 00  
megeve@barnes-international.com  
stgervais@barnes-international.com

#### MÉRIBEL - COURCHEVEL

388 rue des Glaciers - 73550 Méribel  
+33 (0)4 79 08 90 00  
meribel@barnes-international.com  
Chalet du Plantret - Place du Forum,  
73120 Courchevel 1850  
+33 (0)4 79 07 31 96  
courchevel@barnes-international.com

#### LES MÉNUIRES

135 avenue de la Croisette - 73440 Les Belleville  
+33 (0)4 58 83 00 82  
lesmenuires@barnes-international.com

#### PORTES DU SOLEIL

Place de la Mairie - 74260 Les Gets  
+33 (0)4 50 74 14 51  
portesdusoleil@barnes-international.com

#### BIENS D'EXCEPTION PARIS

Laure de la Rivière Manager  
14 avenue Georges V - 75008 Paris  
+33 (0)1 85 34 70 66  
exclusiveproperties@barnes-international.com  
lodgesandforests@barnes-international.com

**BARNES**

INTERNATIONAL REALTY