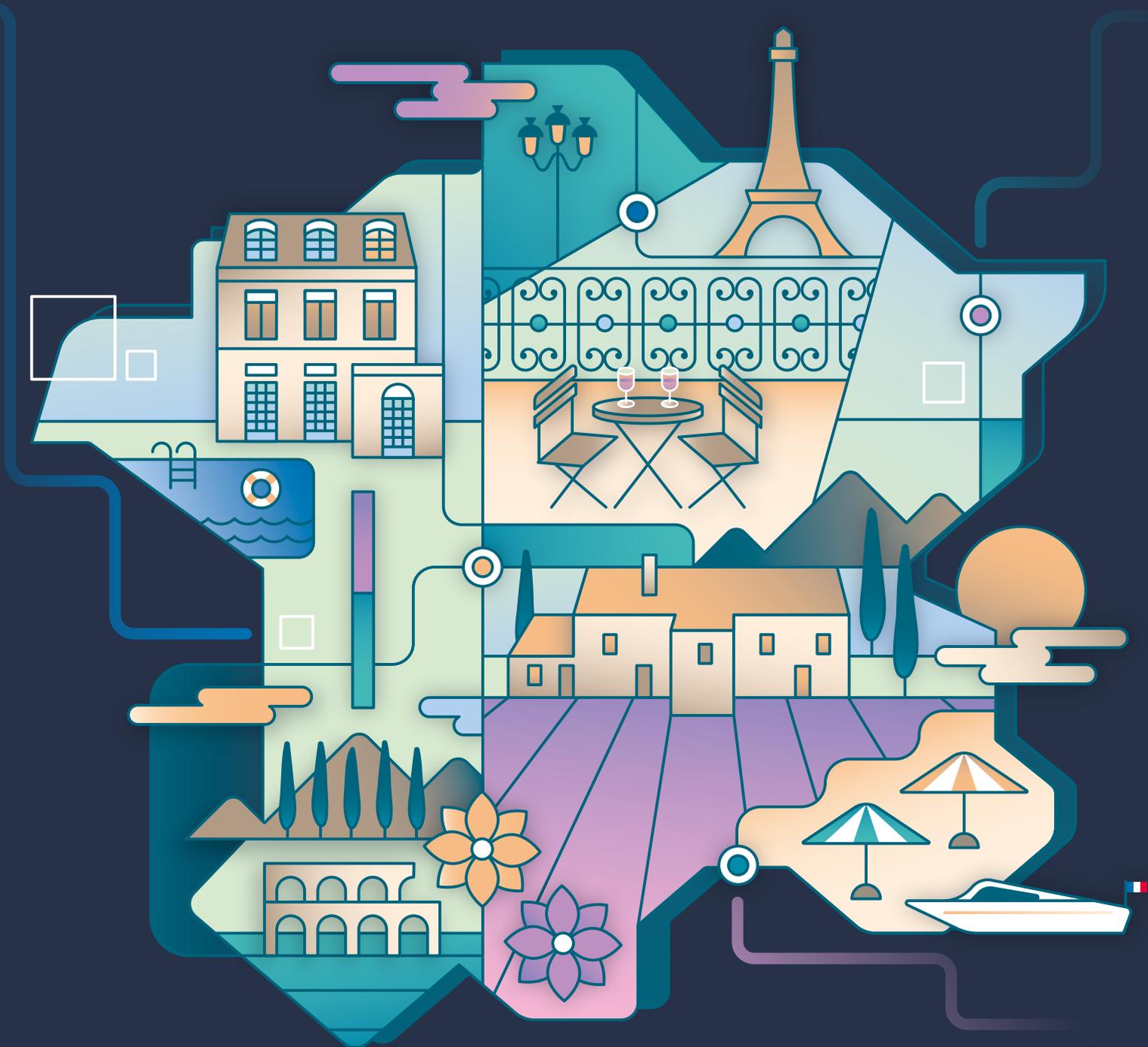


L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME EN FRANCE 2021



PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS



IMPACT DE LA PANDÉMIE

Les prix des biens résidentiels haut de gamme ont progressé de 1,3 % en moyenne en 2020 en France, et les ventes de 5 % entre février 2020 et février 2021.



PARIS

Les prix de biens haut de gamme ont fléchi en 2020, mais l'offre limitée et des projets d'envergure (Grand Paris, JO 2024) soutiendront la croissance future.



SUD DE LA FRANCE

Les résidents monégasques ont fortement alimenté la demande en 2020.



ALPES

26 % des Européens fortunés envisagent l'achat d'un logement proche des domaines skiables en raison de la pandémie.



PERSPECTIVES

En France, le marché résidentiel haut de gamme restera favorable aux vendeurs jusqu'au 1er trimestre 2022 du fait de la reprise de la demande et de la réouverture des frontières. L'activité ralentira à l'approche de l'élection présidentielle de mai 2022.

TENDANCES GÉNÉRALES

Malgré un contexte difficile, le marché résidentiel haut de gamme a bien résisté en 2020, la pandémie ayant notamment conduit les acquéreurs français à reconsidérer leurs besoins immobiliers.

Signes encourageants

Avec trois confinements nationaux, un démarrage poussif de la campagne de vaccination, et des frontières et des stations de ski fermées, le marché immobilier français a fait face à une conjoncture difficile l'an passé.

Toutefois, un peu plus de 40 % des Français avaient reçu au moins une dose de vaccin à la fin du mois de juin 2021, tandis que l'UE a décidé de lever les restrictions sur les déplacements non essentiels et d'accueillir de nouveau les voyageurs vaccinés, une initiative déterminante pour le pays le plus visité au monde avec quelque 90 millions de touristes accueillis habituellement en France chaque année.

Depuis mars 2020, la France a vécu près de 190 jours de confinement, mais l'impact économique de ces confinements successifs s'est réduit à chaque fois selon l'Insee. Le marché immobilier français a connu la même tendance.

Début de reprise

Les ventes de logements se sont presque totalement interrompues au 2e trimestre 2020 en raison du premier confinement. En revanche, lors des confinements suivants, la dynamique des ventes s'est maintenue, les transactions réalisées entre août 2020 et février 2021 progressant de 5 % par rapport aux six mois précédents. Certains marchés de territoires ruraux, comme l'Aude, la Dordogne ou les Pyrénées ont par exemple enregistré des hausses du nombre de ventes parmi les plus importantes d'une année à l'autre.

Faible coût du crédit et mesures de soutien

Le gouvernement français a consacré 604 milliards d'euros aux dépenses prévues dans le cadre du plan de soutien à l'économie, dont un dispositif d'activité partielle couvrant 84 % de la rémunération nette des résidents, dans la limite de 6 927 € par mois. Selon la Banque de France, les taux

des emprunts immobiliers ont atteint leur plus bas niveau depuis 50 ans, s'établissant à 1,11 % contre 5,35 % en 2008. Les propriétaires cherchant à déménager ou à acheter une résidence secondaire pendant la pandémie ont donc eu accès à des financements relativement abordables. Un coup de pouce supplémentaire a été apporté par le Haut Conseil de stabilité financière, qui a allégé les conditions d'emprunt en 2020, autorisant les banques à relever le taux d'endettement maximum de 33 % à 35 % pour les ménages.



Les taux des emprunts immobiliers ont atteint leur plus bas niveau depuis 50 ans selon la Banque de France, s'établissant à 1,11 % contre 5,35 % en 2008.

Retour de la clientèle française

Paris a sans doute été la ville la plus touchée par la pandémie, mais l'analyse de notre équipe de recherche parisienne n'a mis en évidence qu'une faible augmentation du nombre de ménages quittant le centre de la capitale pour la périphérie du fait de la crise sanitaire. Au second semestre 2020, quelque 34 % des Parisiens ayant quitté la capitale se sont installés en première couronne, un chiffre en légère hausse par rapport à la moyenne sur 10 ans (30 %). 11 % de ces habitants ont choisi la deuxième couronne, soit un peu plus que la moyenne sur 10 ans (8 %). La clientèle française a dominé le marché en 2020, l'interdiction des voyages à l'étranger ayant freiné la demande internationale. En 2020, 60 % des ventes de biens haut de gamme réalisées en France par Knight Frank concernaient des acquéreurs français ou des ressortissants étrangers domiciliés en France, un niveau record.

Reprise de la demande en 2021

La demande étrangère devrait nettement augmenter avec la réouverture des frontières. La France compte plus de 15 500 personnes très fortunées (UHNWI), possédant chacune un patrimoine supérieur à 30 millions USD, un chiffre qui devrait augmenter de 53 %, pour atteindre près de 23 700 d'ici 2025, selon l'étude *The Wealth Report 2021*.

La qualité de vie, l'accessibilité et le climat sont de puissants atouts, Monaco et la Côte d'Azur constituant sans doute l'une des principales concentrations de richesse à l'échelle mondiale. La décision du président

Macron de restreindre l'assiette de l'impôt sur la fortune au seul patrimoine immobilier en 2017 a conforté l'image de pays favorable aux entreprises, inversant la fuite de capitaux observée durant la présidence de François Hollande.

Les 7^e et 16^e arrondissements, principaux îlots de richesse en France

Les données de l'administration fiscale française permettent de savoir où habitent les personnes fortunées résidant en France. En 2019 (derniers chiffres disponibles), le 16^e arrondissement de Paris accueillait le

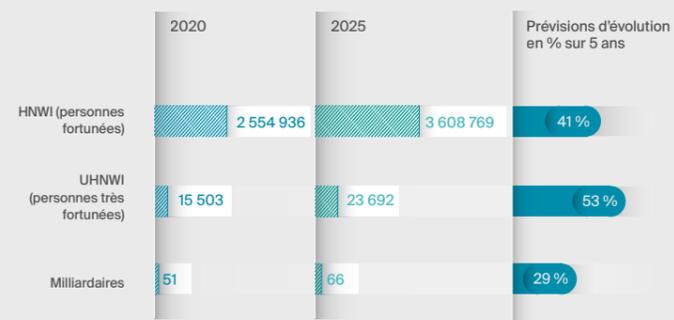
plus grand nombre de personnes assujetties à l'impôt sur la fortune (8 853), tandis que c'était dans le 7^e que le patrimoine moyen par résident était le plus élevé.

Biens haut de gamme

Biens les plus prestigieux et onéreux, se situant généralement dans les 5 % d'actifs les plus chers d'un marché donné. Les marchés haut de gamme sont généralement caractérisés par le profil international des acheteurs.

Regardez le webinar *The Wealth Report 2021* en français ou en anglais

Le nombre d'UHNWI augmentera de 53 % d'ici 2025 en France



Source : The Wealth Report 2021 UHNWI = Personnes détenant un patrimoine supérieur à 30 millions USD

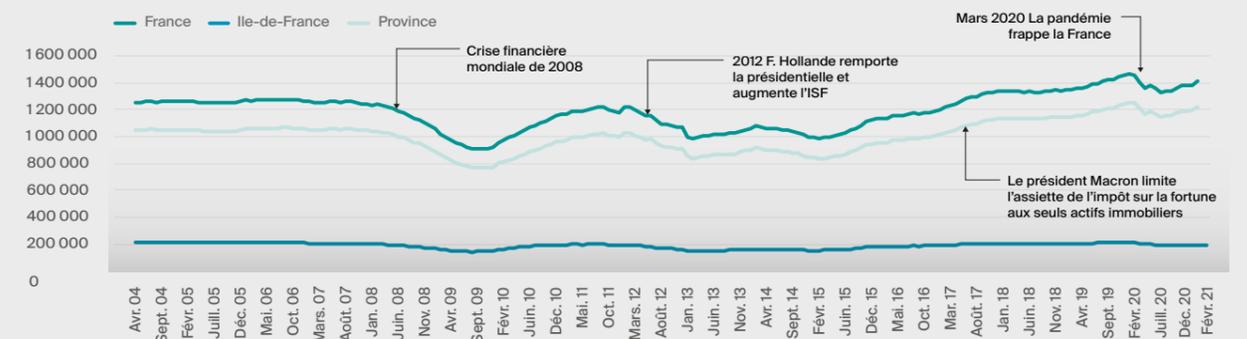
Villes les plus riches de France au regard de l'assujettissement à l'IFI* 2019

Nom de la commune	Nombre d'assujettis à l'IFI	Patrimoine moyen en €
Paris 16*	8 853	2 833 570
Paris 7*	4 077	3 203 056
Paris 17*	3 625	2 443 877
Neuilly-sur-Seine	3 524	2 895 472
Paris 15*	3 137	2 236 794
Paris 6*	2 668	2 872 758
Paris 8*	2 107	2 847 048
Lyon	1 902	2 279 458
Boulogne-Billancourt	1 780	2 224 112
Paris 14*	1 728	2 328 580

Source : IFI *Villes comptant plus de 20 000 habitants et plus de 50 assujettis à l'impôt sur la fortune

Ventes en hausse de 5 % sur le marché résidentiel français entre février 2020 et février 2021

Ventes dans l'ancien, moyenne glissante sur 12 mois



Source : Knight Frank Research, Macrobond, CGEDD d'après la DGFiP (MEDOC) et bases notariales

France : une fiscalité à l'achat plus faible dans l'immobilier neuf

Coûts d'achat, de propriété et de vente (%)



Source : Knight Frank Research

Grandes dates à venir

Avril-Juin 2022	Élection présidentielle et élections législatives françaises
Février 2023	Finale de la Coupe du monde de ski alpin - Méribel et Courchevel
Été 2024	Jeux olympiques et paralympiques
2030	Achèvement prévu du projet du Grand Paris Express



Fourchette de prix
la plus dynamique
2 à 4 millions d'€

Variation annuelle en % (2020)
-2,3 %

Évolution attendue
des prix en 2021

Principaux marchés
6°, 7°, 8°, 16°

Prix prime à Paris 1T 2021

SECTEUR	€ PAR M ²
Paris - moyenne pour les biens haut de gamme	19 600 €
6° arrondissement	21 500 €
7° arrondissement	20 800 €
8° arrondissement	18 500 €
16° arrondissement	17 600 €

Source : Knight Frank Research

PARIS

Malgré un contexte difficile, le marché résidentiel haut de gamme a bien résisté en 2020, la pandémie ayant notamment conduit les acquéreurs français à reconsidérer leurs besoins immobiliers.

De solides fondamentaux

Le marché résidentiel parisien a bien résisté en 2020 sous l'effet combiné de la rareté de l'offre, de taux d'intérêt historiquement bas, de projets d'infrastructures majeurs et d'un réexamen des modes de vie.

Une année de « stop-and-go »

Comme dans d'autres villes mondiales, les visites et les transactions immobilières ont été interrompues durant plusieurs semaines au deuxième trimestre 2020, entraînant un rebond de l'activité au moment de l'assouplissement des mesures de restriction. Ainsi, 187 100 ventes de logements ont été réalisées en Ile-de-France sur l'ensemble de 2020, soit une baisse de 12 % sur un an, mais le marché a été très dynamique entre juin et septembre.

Sur le segment prime, qui correspond à la tranche supérieure (5 %) du marché résidentiel, les prix ont fléchi de 2 % en 2020. Les restrictions de déplacement ont en effet pesé sur la demande internationale, même si certains acheteurs étaient prêts à se positionner à la suite de visites virtuelles. Malgré cela, le

segment « super prime » (> 10 millions USD) a bien résisté en 2020, avec un total de 13 ventes comme en 2018 et 2019.

Forte demande pour les hôtels particuliers

Les appartements représentant environ 80 % du parc de logements en région parisienne, la recherche d'espace liée à la pandémie a accru la valeur des maisons individuelles. Parmi les biens vendus à Paris en 2020 par Junot Fine Properties, partenaire de Knight Frank dans la capitale, 83 % offraient ainsi un espace extérieur.

La demande d'hôtels particuliers a été particulièrement soutenue. Ces grandes demeures historiques, souvent dotées de jardins et de piscines, sont rares, mais celles qui ont été mises sur le marché ont suscité un vif intérêt. Parmi les huit biens de ce type vendus en 2020 (transactions dont les détails sont connus), cinq se trouvaient dans le 16^e arrondissement, deux dans le 7^e et un dans le 18^e, pour un prix de vente moyen atteignant 20,6 millions d'euros.

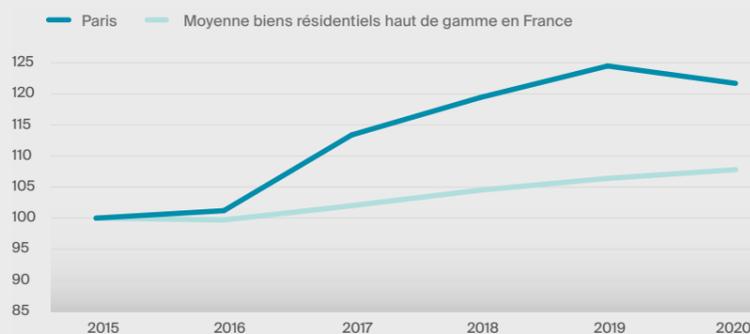
Offre restreinte

En raison de règles d'urbanisme strictes et de la présence de cinq sites inscrits au



Les appartements représentant environ 80 % du parc de logements en région parisienne, la recherche d'espace liée à la pandémie a accru la valeur des maisons individuelles.

Paris : indice résidentiel prime Indice 100 = 2015



Source : Knight Frank Research

patrimoine mondial de l'UNESCO, les opportunités d'immeubles de logements neufs sont rares à Paris. La pandémie a accentué la rareté de l'offre en raison des retards de chantiers, tandis que le nombre de permis de construire délivrés est resté relativement stable (-3 % sur un an en 2020) et que les lancements ont reculé de 34 %. En moyenne, près de 4 000 nouveaux logements seulement ont été lancés chaque année au cours de la dernière décennie. Si l'on se projette dans l'avenir, la transformation de bureaux en logements pourrait être un remède à la rareté de l'offre. Toutefois, le potentiel de reconversion se trouve principalement en deuxième couronne plutôt que dans des secteurs centraux comme La Défense.

Projets d'investissement majeurs

Plus grand projet de transport en Europe pour les dix années à venir, le Grand Paris Express prévoit la création de quatre nouvelles lignes de métro et de 68 nouvelles gares d'ici 2030. Dans le département des Hauts-de-Seine – l'un des principaux bénéficiaires du projet avec la Seine-Saint-Denis – les prix sont déjà supérieurs aux valeurs moyennes du marché. Selon la Chambre des notaires de Paris, les prix moyens y ont enregistré une hausse de

7 % en 2020, contre 5 % à Paris. En outre, près de 4 milliards d'euros seront alloués à l'organisation des JO de Paris 2024, et la conjonction de ces deux projets donnera une forte impulsion économique au nord et à l'ouest de la capitale.

« Cash is king »

En dépit de la faiblesse des taux d'intérêt, Junot Fine Properties, partenaire de Knight Frank à Paris, a constaté une forte hausse du nombre d'acheteurs payant comptant depuis le début de la pandémie. 87 % des acquéreurs de biens haut de gamme ont ainsi opté pour un paiement comptant, voyant dans l'immobilier un moyen de sécuriser leur patrimoine dans une période très incertaine.

Dynamisme du marché locatif privé

La compression des taux de rendement sur le marché de l'immobilier d'entreprise contribue à renforcer l'attrait des actifs résidentiels pour les investisseurs, ces biens leur permettant de diversifier leur patrimoine et offrant des revenus sécurisés sur le long terme. En 2020, les investisseurs institutionnels ont injecté près de 700 millions d'euros sur le marché résidentiel de Paris intra-muros. L'écart croissant entre

prix et pouvoir d'achat immobilier des ménages témoigne d'un resserrement du marché et laisse entrevoir une hausse de la demande locative dans les années à venir. Selon Oxford Economics, la catégorie des 20-39 ans, composante clé de la demande locative dans la plupart des villes, représente environ 31 % de la population totale à Paris.

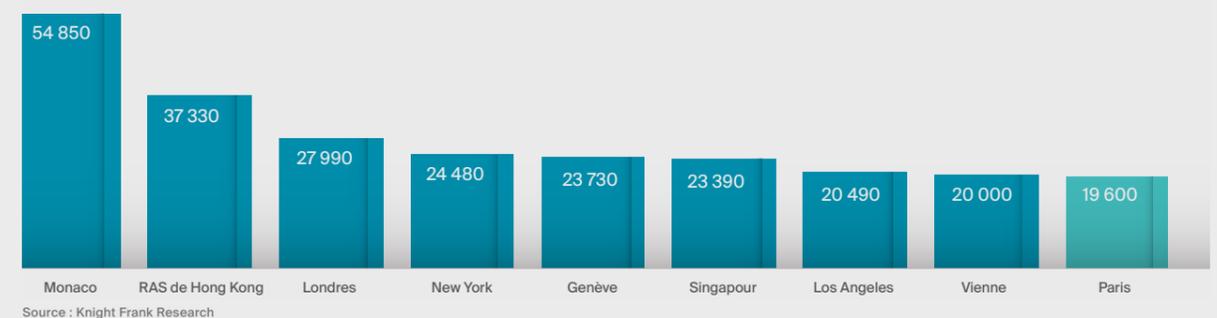
Perspectives

L'augmentation de la dette publique risque de peser sur les grands projets d'infrastructures (le Grand Paris et les JO de 2024) et pourrait représenter un obstacle, tandis que les prévisionnistes prévoient qu'il faudra attendre 2023 avant que la fréquentation touristique internationale retrouve son niveau de 2019 à Paris. Toutefois, les facteurs favorables ne manquent pas. L'importance du secteur financier à Paris, des taux de productivité importants, des revenus supérieurs à la moyenne, ainsi que les grands projets d'infrastructures prévus au cours des dix prochaines années pourraient ainsi contribuer à donner un coup de fouet à l'économie locale.

Téléchargez notre étude *Le marché de l'immobilier résidentiel à Paris et en Île-de-France*

Paris : un marché compétitif à l'échelle internationale

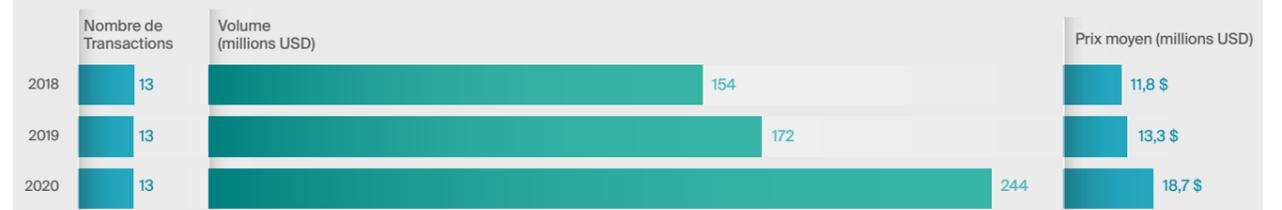
Prix de vente moyen d'actifs haut de gamme, en € par m² au 1T 2021



Source : Knight Frank Research

Stabilité des ventes sur le segment super-prime

Transactions dépassant 10 millions USD*



Sources : Knight Frank Research, Junot Fine Properties *Taux de change calculés au 31 décembre 2020

CÔTE D'AZUR



Fourchette de prix la plus dynamique

3 - 5 millions €

Variation annuelle en % (2020)

1,0 %

Evolution attendue des prix en 2021



Principaux marchés

Saint Jean Cap Ferrat, St Tropez, Cannes, Cap d'Antibes, Grasse

Prix prime par secteur T1 2021

SECTEUR	€/M ²
Saint-Jean-Cap-Ferrat	35 300 €
Saint-Tropez	28 300 €
Cap d'Antibes	25 500 €
Cap d'Ail	20 000 €
Èze	20 000 €
Beaulieu-sur-Mer	20 000 €
Cannes	19 600 €
Villefranche-sur-Mer	18 500 €
Saint-Paul-de-Vence	16 000 €
Mougins	16 000 €
Nice	10 000 €
Valbonne	9 500 €
La Garde-Freinet	7 500 €
Var	6 000 €

Source : Knight Frank Research

Si certains secteurs affichent de fortes hausses, les prix des biens haut de gamme sont restés globalement stables sur la Côte d'Azur. Si les acquéreurs français et monégasques ont comblé le vide laissé par la clientèle internationale, soumise aux restrictions de déplacement liées au Covid, le niveau de l'offre sur le littoral a limité la hausse des prix.

Cela étant, la recherche d'espace liée à la crise sanitaire s'est traduite par un essor de la demande de villas au détriment des appartements.

Scindée en trois marchés (Côte d'Azur centrale, Saint-Tropez et alentours, arrière-pays dont Mougins et Grasse) la région attire un nombre significatif d'acquéreurs de résidences secondaires, mais accueille aussi une importante population de résidents nés à l'étranger.

Parmi les acheteurs figurent aussi un certain nombre d'« impatriés », expatriés français de retour dans l'Hexagone qui souhaitent s'installer dans le Sud pour profiter d'une meilleure qualité de vie. Nombre d'entre eux choisissent de s'installer à Mougins, Valbonne ou Aix-en-Provence, car on y trouve de bonnes écoles internationales.

En dépit d'une offre abondante sur le littoral, les produits mis à la vente sont rares dans certains secteurs. La demande dépasse l'offre le long de la plage de Pampelonne près de Saint-Tropez, ainsi que dans le village de Ramatuelle, pour des biens compris entre 3 et 7 millions d'euros. Les opportunités étant rares, les acquéreurs cherchent un peu plus au sud vers la plage de L'Escalet et La Croix Valmer, où les biens

sont plus nombreux et moins onéreux.

La situation est identique à Cannes. Super Cannes et Cannes Californie séduisent des acquéreurs du centre de Cannes, qui recherchent un plus large choix de villas neuves contemporaines.

Plus à l'Est, Cap Martin, Villefranche et Saint-Jean-Cap-Ferrat ont attiré de nombreux résidents monégasques, qui occupaient des appartements au début du premier confinement, tandis que d'autres se sont tournés vers de petites propriétés situées plus loin dans les terres, près de Valbonne et Grasse.

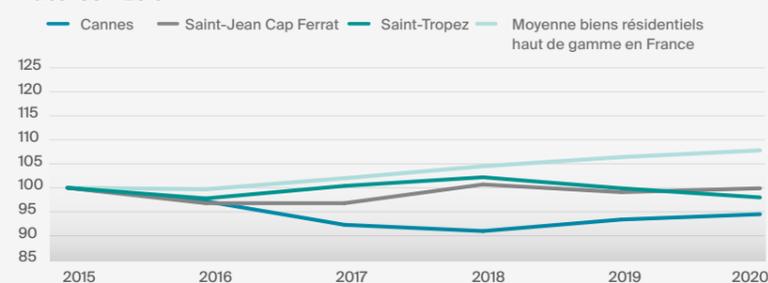
Le tourisme et les salons professionnels constituant une importante source de revenus pour la Côte d'Azur, la région a été ébranlée par la pandémie. Toutefois, Cannes, qui accueille habituellement de nombreux événements phares chaque année, a annoncé que le Festival de Cannes et le MIPIM se tiendraient en 2021, ce qui est un signe positif pour l'industrie touristique régionale.

Alors que dans le monde les responsables politiques envisagent d'augmenter les impôts pour financer la crise du Covid-19, plusieurs pays réfléchissent notamment pour la première fois à l'instauration d'un impôt sur la fortune. Pour les personnes s'installant sur la Côte d'Azur, le modèle français pourra rassurer, sachant que d'autres territoires risquent de prendre des mesures fiscales moins favorables.

Téléchargez notre brochure *Dix raisons d'acheter sur la Côte d'Azur*

Côte d'Azur : indice des prix prime

Indice 100 = 2015



Source : Knight Frank Research

Communes les plus riches de la Côte d'Azur, selon le paiement de l'IFI* 2019

Nom de la commune	Nombre d'assujettis à l'IFI	Patrimoine moyen en €	Impôt moyen en €
Marseille	1 444	2 191 555	8 731
Nice	1 243	2 185 850	9 116
Aix-en-Provence	875	2 192 630	8 895
Cannes	626	2 770 439	12 642
Antibes	418	2 187 869	8 929

Source : IFI *Villes comptant plus de 20 000 habitants et plus de 50 assujettis à l'impôt sur la fortune immobilière

LES ALPES



Fourchette de prix la plus dynamique

2-4 millions d'€

Variation annuelle en % (2020)

2,5 %

Évolution attendue des prix en 2021



Principaux marchés

Val d'Isère, Courchevel, Méribel, Megève

Prix prime par secteur T1 2021

SECTEUR	€/M ²
Courchevel 1850	26 100 €
Val d'Isère	20 100 €
Courchevel 1650	16 000 €
Courchevel 1550	15 900 €
Méribel	15 900 €
Méribel Village	14 700 €
Megève	14 300 €
Chamonix	11 900 €

Source : Knight Frank Research

Air pur, tranquillité, découverte, vues dégagées et grands espaces : la recherche d'espace liée à la pandémie a remis la montagne sur le devant de la scène.

Selon une enquête de Knight Frank figurant dans l'édition 2021 du Wealth Report, les logements proches des pistes de ski intéressent de plus en plus la clientèle. À l'échelle mondiale, 11 % des conseils en patrimoine ont indiqué que la crise du Covid-19 avait renforcé l'intérêt de leurs clients pour l'achat d'un pied-à-terre à la montagne, ce chiffre atteignant même 26 % parmi les personnes les plus fortunées d'Europe.

Après deux saisons de ski gâchées par la pandémie, les stations des Alpes anticipent une saison 2021/2022 dynamique.

Depuis le début de la crise, la demande qui s'orientait habituellement vers l'hébergement hôtelier s'est reportée sur le marché de la location de chalets, les skieurs cherchant à éviter les espaces communs et souhaitant disposer d'un balcon ou d'un extérieur durant leur séjour.

Les clientèles française, suisse et italienne ont afflué vers la région lorsque les restrictions de déplacement ont été levées, offrant une bouffée d'oxygène bienvenue au secteur locatif durant l'été 2020.

Dans les départements de Haute-Savoie et de Savoie, où se trouvent les principales stations alpines, les ventes ont augmenté, respectivement, de 2,5 % et 3 % en février 2021 en glissement annuel selon le CGEDD. Les prix prime ont progressé, en

moyenne, de 2,5 % en 2020, les stations de Megève (4,5 %) et Chamonix (3,5 %) enregistrant les hausses les plus fortes.

Les Alpes drainent une part croissante de capitaux privés et institutionnels, attirés par les dispositifs fiscaux attractifs dont bénéficie l'immobilier neuf. En s'engageant à louer un bien meublé pendant 20 ans, les propriétaires bénéficient d'une réduction de 20 % de la TVA, une initiative qui s'applique à l'ensemble du territoire.

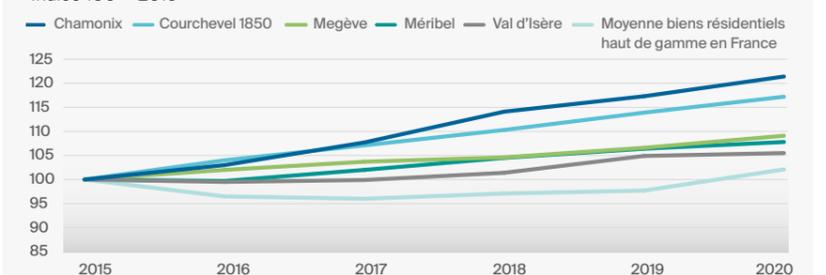
Les stations alpines ont engagé une transformation afin d'attirer des visiteurs tout au long de l'année et investissent ainsi à la fois dans l'offre de sports d'hiver et d'autres activités. Ce type de projet permet non seulement de développer le tourisme, mais aussi de limiter l'exposition des stations aux risques liés au changement climatique.

Sans surprise, la principale difficulté liée au Brexit n'est pas la règle des 90/180 jours, car rares sont les propriétaires britanniques qui passent plus de trois mois dans leur pied-à-terre en montagne, mais plutôt le recrutement de personnel britannique pour des séjours tout compris. La nécessité d'employer des ressortissants français ou de l'Union européenne se traduira par une hausse des coûts et un allourdissement des démarches administratives.

Téléchargez le *Ski Property Report*

Les Alpes : indice des prix prime

Indice 100 = 2015



Source : Knight Frank Research

	Altitude de la station (m)	Rendement locatif	Durée de la saison (en semaines)	Nbre de résidences secondaires	Durée du trajet vers l'aéroport
Chamonix	(M)	4,3 %	20	8 900	1 h 10
Courchevel	1850	2,5 %	21	5 200	2 h 5
Megève	1110	1,5 %	18	7 300	1 h 9
Méribel	1450	2,5 %	21	6 400	2 h 5
Val d'Isère	1850	2,5 %	23	4 200	2 h 45

Source : Knight Frank Research, UBS, Ski Club of GB

PROVENCE



Fourchette de prix la plus dynamique

800 000 - 2 millions €

Variation annuelle en % (2020)

1,3 %

Évolution attendue des prix en 2021



Principaux marchés

St Rémy, Eygalières, Bonnieux, Ménerbes

Prix prime par secteur

T1 2021

SECTEUR	€/M ²
Eygalières	8 500 €
Ménerbes	6 900 €
Gordes	6 700 €
Aix-en-Provence	6 400 €
Saint-Rémy-de-Provence	6 200 €
Bonnieux	5 900 €
Maussane-les-Alpilles	5 500 €
L'Isle-sur-la-Sorgue	3 800 €
Vaison-la-Romaine	3 600 €

Source : Knight Frank Research

La Provence a été le marché européen le plus dynamique pour les équipes de Knight Frank depuis le début de la pandémie, à la fois pour la demande et le nombre de ventes.

Près de 88 000 biens ont changé de main dans la région entre février 2020 et février 2021, contre 83 000 six mois plus tôt. Dans le « triangle d'or » provençal, qui se trouve entre les villages médiévaux de Gordes, Ménerbes et Bonnieux, les ventes de biens haut de gamme ont nettement progressé. Les prix de ce type de biens ont augmenté de 1,3 % en 2020 et la hausse s'est accélérée en 2021 pour atteindre environ 5 % lors des cinq premiers mois de l'année en raison de la rareté de l'offre et d'une demande très dynamique.

La région compte plus de 270 000 résidences secondaires qui représentent 11 % du parc immobilier.

Si les communes plus excentrées attirent toujours une clientèle en quête de bonnes affaires, avec la pandémie, la demande s'est généralement concentrée sur les marchés les plus établis, dotés de bons équipements et appartenant à un territoire jouissant d'une forte identité.

Raréfaction de l'offre

L'offre se raréfie peu à peu après une période très dynamique pour les ventes, essentiellement réalisées auprès d'acheteurs français. Cela dit, lorsque les déplacements étaient possibles, les clients originaires de Suisse, d'Allemagne et du Benelux ont également été très présents,

appréciant la possibilité d'accéder facilement à la région par la route.

Espace et bien-être

Envie de nature, de belles vues et de bien-être : pour les personnes cherchant un havre de paix après la pandémie, le choix de la Provence est une évidence. L'enquête menée par Knight Frank dans l'édition 2021 du Wealth Report montre ainsi que 47 % des répondants sont plus susceptibles d'acheter un bien à la campagne en raison de la crise sanitaire. Ce chiffre s'élève à 52 % s'agissant des personnes les plus fortunées d'Europe.

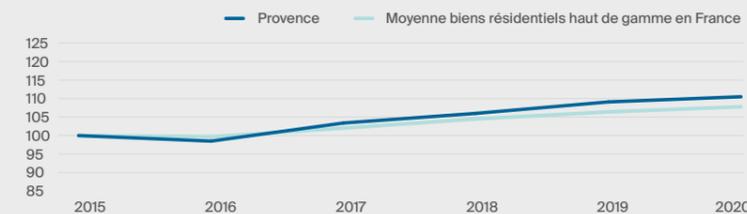
Perspectives locatives

Alors que les frontières françaises restent fermées à la plupart des touristes, il est probable qu'il faille attendre 2022 pour que la demande étrangère reprenne son essor. À travers le monde, 2021 devrait être l'année des vacances sur le territoire national y compris en France, la demande des vacanciers français étant d'ailleurs particulièrement forte dans la région. Avant la pandémie, un bien comptant quatre chambres à Saint-Rémy pouvait se louer entre 4 000 et 8 000 € par semaine et pendant quatre à six mois de l'année. Les destinations locatives les plus prisées sont Saint-Rémy-de-Provence, Eygalières, Bonnieux, Gordes et Ménerbes.

Téléchargez notre brochure *Dix raisons d'acheter en Provence*

Provence : indice des prix prime

Indice 100 = 2015



Source : Knight Frank Research

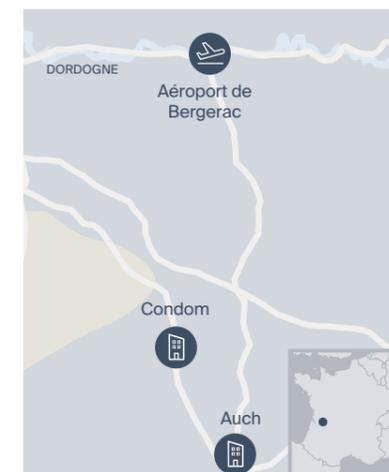
Hausse du nombre de ventes pendant la crise sanitaire

Ventes en Provence-Alpes-Côte d'Azur (en milliers)



Source : Knight Frank Research, CGEDD

GERS ET DORDOGNE



Fourchette de prix la plus dynamique

800 000 - 1,2 million €

Variation annuelle en % (2020)

1,5 %

Évolution attendue des prix en 2021



Principaux marchés

Auch, Condom, Bergerac

Prix prime par secteur

T1 2021

SECTEUR	€/M ²
Bergerac	1 850 €
Auch	1 750 €
Condom	1 700 €

Source : Knight Frank Research

Le marché immobilier du Sud-Ouest a habituellement 6 à 12 mois de retard sur les autres marchés résidentiels haut de gamme français. Nous devrions donc voir l'activité se renforcer, étant donné que les acquéreurs français continuent à déménager ou à acheter des résidences secondaires dans des zones recherchées comme Bergerac, Auch et Condom. Cette évolution devrait également coïncider avec l'assouplissement des restrictions de déplacement pour la clientèle internationale.

On dénombre quelque 36 241 résidences



Les travaux de construction d'une ligne TGV doivent débuter en 2024. Cette nouvelle liaison ferroviaire directe entre Paris et Toulouse prévoit un arrêt à Bordeaux et réduira le temps de trajet entre Toulouse et Paris.

secondaires dans le Gers et la Dordogne, soit 13 % du parc résidentiel des deux départements selon l'Insee.

Épargnées par la pandémie, les ventes dans l'ancien ont atteint le nombre de 17 061 entre février 2020 et février 2021 dans la région, soit une hausse de 3 % en glissement annuel selon le CGEDD.

Après la baisse de 30 % enregistrée pendant la crise financière mondiale, les prix ont progressé, mais à un rythme plus lent que dans les régions voisines. Les prix de l'immobilier résidentiel haut de gamme sont en moyenne 5 % plus élevés

qu'en 2015 mais, s'établissant à environ 1 800 € par m², sont nettement plus bas que ceux de certains secteurs très prisés des acquéreurs de résidences secondaires comme la Provence, les Alpes ou la Côte d'Azur.

Les biens habituellement recherchés sont les fermes traditionnelles vendues entre 800 000 euros et 1,2 million d'euros, ou des demeures plus vastes comme des châteaux à rénover.

Le Brexit aura un impact sur l'état d'esprit des acquéreurs dans cette région prise des Britanniques. La concomitance avec la pandémie permet toutefois difficilement de déterminer dans quelle mesure les propriétaires britanniques choisiront de vendre leur bien, de demander la nationalité française ou de louer leur résidence secondaire pour des durées plus longues puisqu'ils sont désormais soumis à la règle des 90/180 jours.

En 2020, lorsque les voyages étaient autorisés, les acheteurs belges et néerlandais étaient également actifs dans la région.

Les travaux de construction d'une ligne TGV doivent débuter en 2024, cinq ans plus tôt que prévu. Cette nouvelle liaison ferroviaire directe entre Paris et Toulouse avec un arrêt à Bordeaux réduira le temps de trajet de 90 minutes, ce qui permettra aux Parisiens et aux habitants du nord de la France de rejoindre leur propriété pour le week-end en trois heures, de même que pour les acquéreurs étrangers qui atterrissent dans l'un des grands aéroports parisiens.

Recevez nos *Études sur le marché français*

Gascogne et Dordogne : indice des prix prime

Indice 100 = 2015



Source : Knight Frank Research

LE POINT DE VUE DE L'EXPERT



Mark Harvey, Head of International Sales chez Knight Frank, dessine les perspectives des marchés résidentiels haut de gamme en France après la crise sanitaire.



Le marché restera favorable aux vendeurs jusqu'au début de 2022 grâce au regain de la demande. Nous devrions ensuite renouer avec la saisonnalité habituelle du marché, et le fort dynamisme des mois précédents devrait s'atténuer à l'approche de l'élection présidentielle de mai 2022.

Ventes significatives depuis le début de la pandémie

VILLE	PRIX (VALEUR OU €/M ²)
Mougins	38 millions €
Cannes	70 000 €/m ²
Super Cannes	15 millions €
Provence	8,5 millions €
Chamonix	20 000 €/m ²
Paris 6e	45 500 €/m ²

Source : Knight Frank Research

En mars 2020, les perspectives étaient incertaines pour l'immobilier résidentiel haut de gamme en France. Nous voici en juin 2021 et le marché est étonnamment dynamique, en grande partie grâce à l'appétit de la clientèle française.

L'été dernier, l'activité est passée par trois phases. Nous avons tout d'abord constaté un regain d'intérêt de la part des acquéreurs français dès la fin du premier confinement (mi-juin) ; puis une hausse de la demande de clients provenant de pays voisins (Allemagne, Suisse et Benelux) ; enfin, le marché a vu affluer des acquéreurs britanniques. Si les restrictions de déplacement ont empêché la réalisation de nombreuses visites et freiné les ventes, les nouvelles demandes ont été très dynamiques en 2021.

La qualité de vie et la richesse du patrimoine français, les taux d'intérêt historiquement bas, l'augmentation du nombre de Français passant leurs vacances en France et de grands projets d'infrastructures de transport soutiendront la demande des acquéreurs étrangers une fois que les frontières rouvriront.

Valeur refuge

Les observateurs ont été surpris de voir à quel point Paris est devenue un refuge pour les Français fortunés au début de la pandémie. En 2020, plus de 80 % des acquéreurs de biens haut de gamme à Paris ont acheté au comptant alors qu'il est possible d'emprunter à des taux bas. Lorsque l'ampleur de la crise est devenue évidente, la clientèle nationale, inquiète de l'évolution des marchés boursiers et de

la liquidité des banques, a transféré ses fonds dans l'immobilier afin de préserver son patrimoine. Plusieurs grandes transactions ont ainsi été enregistrées, dont une réalisée par Knight Frank dans le 6e arrondissement qui a établi un nouveau record de prix (42 500 € par m²).

Paris n'est pas la seule ville où les clients achètent comptant. Ailleurs en France, les mots « acquisition sans financement » ont toujours été accueillis favorablement par les vendeurs et ont souvent facilité les négociations.

Fossé générationnel

L'âge moyen des acquéreurs de biens haut de gamme a diminué et leur profil a évolué. Les trentenaires et quadragénaires ayant un emploi et des obligations familiales sont aujourd'hui plus nombreux, alors que le marché était habituellement dominé par des quinquagénaires envisageant une retraite anticipée.

L'année à venir

Les prochains mois seront loin d'être faciles, mais je pense que nous avançons dans la bonne direction. Les personnes qui anticipent une reprise immédiate des transactions internationales seront déçues. La campagne de vaccination, les nouveaux variants et les décisions des autorités en matière de déplacements seront cruciaux. Une fois que les frontières commenceront à rouvrir, les acquéreurs britanniques et américains pourraient représenter une part plus importante des ventes de biens haut de gamme en France en raison de leurs



taux de vaccination élevés.

Le marché restera favorable aux vendeurs jusqu'au début de 2022 grâce au regain de la demande. Nous devrions alors renouer avec la saisonnalité habituelle du marché et le fort dynamisme des mois précédents devrait s'atténuer à l'approche de l'élection présidentielle de mai 2022. Il est peu probable que le cadre fiscal évolue d'ici là.

Budgets en baisse, prudence accrue

Les clients souhaitant dépenser entre 1 et 3 millions d'euros, ceux que nous appelons nos acheteurs « core », seront plus prudents que les personnes fortunées. Selon moi, les acheteurs ayant des budgets plus limités attendront la fin du boom des ventes. Étant donné le climat actuel, ces acheteurs « core », qui sont moins enclins à faire une offre au prix, risquent de voir d'autres clients surencherir sur certains marchés. En outre, ils hésiteront davantage à voyager si des périodes de quarantaine et des tests

coûteux sont imposés. Le segment super-prime du marché devrait donc rester le plus dynamique.

Valeurs sûres

Les marchés les plus recherchés en 2021 seront ceux qui ont connu un véritable boom lors de la fin du premier confinement en juin 2020, à savoir la Provence, l'arrière-pays cannois, la rive française du lac de Genève, Chamonix, les Trois vallées, ainsi que certains secteurs du sud de la France, dont le Gers et la Gascogne où l'on trouve encore des biens à des prix intéressants.

Les acquéreurs privilégieront les marchés les plus établis. Ils auront moins tendance à sortir des sentiers battus, à la recherche de bonnes affaires et de propriétés isolées.

Rattraper le temps perdu

Les Alpes, où les skieurs ont hâte de rattraper deux saisons perdues, seront l'un des marchés à surveiller. Nous anticipons

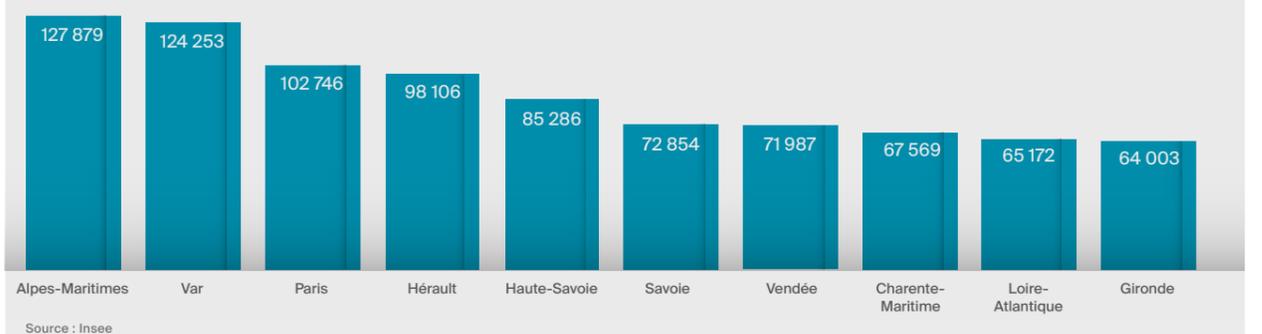


La France devrait répondre aux attentes des acquéreurs pour lesquels la santé et le bien-être sont encore plus importants qu'avant la pandémie.

que la demande locative sera dynamique dans cette région en 2021-2022. La France devrait également répondre aux attentes des acquéreurs pour lesquels la santé et le bien-être sont encore plus importants qu'avant la pandémie. Le pays reste une destination attractive pour les personnes en quête d'un mode de vie plus sain et plus équilibré.

Contactez Mark pour parler de vos projets immobiliers en France

Les dix départements français comptant le plus grand nombre de résidences secondaires 2019



TRANSACTIONS

MARK HARVEY

Responsable du département
+44 20 7861 5034
mark.harvey@knightfrank.com

RODDY ARIS

Paris et Alpes
+44 20 7861 1727
roddy.aris@knightfrank.com

JACK HARRIS

Côte d'Azur et Gascogne
+44 20 7861 1139
jack.harris@knightfrank.com

LAETITIA HODSON

Provence
+44 20 7861 1083
laetitia.hodson@knightfrank.com

EDWARD DE MALLET MORGAN

Transactions haut de gamme
France et Monaco
+44 20 7861 1553
edward.dmm@knightfrank.com

ANDREW BLANDFORD-NEWSON

Côte d'Azur
+44 20 3640 7048
andrew.blandford-newson@knightfrank.com

EXPERTISE

MARIE CAMERON

Responsable Expertise Résidentiel
+33 6 71 97 74 51
marie.cameron@fr.knightfrank.com

RICHARD SELBY

Expertise Résidentiel
+33 6 16 83 89 13
richard.selby@fr.knightfrank.com

VERONIQUE CASTAING

Expertise Résidentiel
+33 7 85 97 83 51
veronique.castaing@fr.knightfrank.com

ÉTUDES ET RP

KATE EVERETT-ALLEN

Head of International Residential Research
+44 207 167 2497
kate.everett-allen@knightfrank.com

ASTRID RECALDIN

Media Enquiries
+44 20 7861 1182
astrid.recaldin@knightfrank.com



PUBLICATION RÉCENTE

Avertissement © 2021. Tous droits réservés. Knight Frank Research fournit des services de conseil stratégique et de prévisions à un large éventail de clients dans le monde entier, dont des promoteurs, des investisseurs, des organismes de financement, des entreprises privées et publiques. Tous nos clients reconnaissent la nécessité de solliciter un expert indépendant expert et adapté à leurs besoins. Ce rapport est publié à titre informatif uniquement et il convient de ne pas s'y fier indûment. Les informations, analyses, opinions et projections contenues dans ce rapport ont été préparées sur la base de normes de qualité. Néanmoins, Knight Frank LLP décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages résultant de l'utilisation de ce document ou de son contenu. En tant que rapport général, ce document ne représente pas nécessairement l'opinion de Knight Frank LLP vis-à-vis de certains biens immobiliers ou projets. Il est interdit de reproduire ce rapport, en tout ou en partie, sans l'accord écrit préalable de Knight Frank LLP quant à la forme sous laquelle il sera publié et quant au support sur lequel il sera publié. Knight Frank LLP est une société en nom collectif à responsabilité limitée immatriculée en Angleterre sous le numéro OC305934. Notre siège social est sis 55 Baker Street, Londres, W1U 8AN. Il est possible d'y consulter la liste des membres de la société.