



**MERCURE**  
GROUPE 1936

Founding Member of  
**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES

Communiqué de presse  
Le 3 mars 2023

## **Immobilier d'excellence : le marché des moyennes et grandes villes résiste malgré un contexte incertain...**

À la suite de la crise sanitaire de 2020, les acquéreurs se sont détournés de la ville pour s'installer en périphérie de la cité ou plus loin à la campagne pour retrouver de l'espace avec des m<sup>2</sup> en plus, et pour certains, changer de style de vie. Alors qu'avant cette crise du covid, le marché des centres-villes pour les beaux appartements était tendu, on retrouve un marché plus équilibré entre acquéreurs et vendeurs. Les centres-villes sont des lieux de vie confortable et dynamique pour toute la famille avec l'attrait de la proximité des bonnes écoles, des lieux culturels, des pôles de santé, mais également un investissement sûr qui résiste aux fluctuations économiques. Zoom sur les villes de Bordeaux, Clermont-Ferrand, Lyon, Montpellier, Nantes et Toulouse, avec des biens de qualité qui sont actuellement sur le marché...

**La conjoncture économique est favorable à l'acquisition de beaux biens en centre-ville.**

L'emplacement, l'environnement, la qualité du bien sont des atouts majeurs pour s'inscrire dans la durée et être résilient aux contextes de crises. Si les prix n'augmentent plus vraiment, ils sont loin de baisser. Les transactions sont un peu plus longues, des négociations sont possibles surtout si l'acquéreur achète sans crédit et donc sans conditions suspensives de prêt. On pensait que 2022 serait une année de reprise pour ce segment de marché notamment au second semestre, mais les prévisions économiques ont été bousculées par les conséquences du conflit russo-ukrainien : inflation, hausse du coût de l'énergie.

Le marché haut de gamme en ville a entamé l'année 2023 dans la même dynamique amorcée fin 2022. La hausse des prix sur le marché de prestige et de caractère en ville s'est ralentie malgré l'arrivée de beaux biens sur le marché, bien placés et de belle facture. Ce phénomène permet des discussions et une marge de négociation entre l'acquéreur et le vendeur. On constate un allongement des délais de ventes même sur les très beaux biens situés en centre-ville.

## Le marché immobilier d'excellence à Bordeaux reste attentiste mais toujours convoité

La perle d'Aquitaine continue de séduire les familles et les entrepreneurs de par sa position et son accessibilité (2 heures de TGV de Paris), son dynamisme et sa vie économique. La ville de Bordeaux attire de nouveaux habitants, tout aussi bien des étrangers que des Français. Des jeunes couples quittent Paris et viennent faire leur premier achat immobilier à Bordeaux. Les investisseurs restent présents et intéressés par le marché immobilier d'excellence bordelais, car il propose des beaux biens avec une belle architecture historique et de belles prestations : hauteurs sous plafond, cheminée et parquet.

Le niveau des prix reste élevé, même s'ils n'augmentent plus vraiment et accusent une légère correction, on note que l'offre de beaux appartements reste faible. L'hypercentre de Bordeaux demeure convoité : de la place Gambetta à la place Tourny. L'UNESCO a d'ailleurs classé le centre-ville de Bordeaux au titre d'un ensemble urbain exceptionnel ! Autour de l'hôtel de ville, les prix atteignent quasiment 6000 euros/m<sup>2</sup>. Aussi, Bordeaux reste la deuxième ville française la plus chère derrière Lyon (hors Paris).

REF : 900811BXA - 135 m<sup>2</sup> - 790 000 €

REF : 900787BX - 1 068 000 € - Maison

## Des prix immobiliers plutôt stables voir haussier à Clermont-Ferrand

Depuis 10 ans, le marché de l'immobilier haut de gamme de Clermont-Ferrand reste stable malgré la dernière crise sanitaire. Le marché de l'immobilier s'est dynamisé et les acquéreurs convoitent de plus en plus les biens situés en hypercentre, attirés par des prix qui restent relativement bas. Les acquéreurs ont entre 45 et 55 ans, CSP+ et exercent des professions libérales. Quelques étrangers investissent le marché haut de gamme de Clermont-Ferrand. L'année 2023 s'annonce encourageante pour le marché immobilier de luxe de la ville auvergnate, avec un nombre croissant d'investisseurs qui porte un intérêt au nouveau dynamisme de la capitale auvergnate à l'installation d'un nouveau tissu économique. La hausse des prix de l'immobilier clermontois s'applique à l'hypercentre et aux quartiers bourgeois de la ville. Très prisé fait de sa situation géographique privilégiée, incluant la majorité des commerces et des transports, le centre-ville et **les quartiers limitrophes enregistrent une hausse des prix** de l'ordre de 2% sur le segment de marché de bien d'excellence avec un prix moyen du mètre carré de 2 480 € dans les quartiers à proximité de la Cathédrale Notre-Dame-de-l'Assomption.

REF : 20329AU - 321 m<sup>2</sup> - 649 000 € - Hôtel particulier

REF : 20179AU - 200 m<sup>2</sup> - 575 000 € - Maison

## Le marché immobilier de luxe lyonnais suit une tendance prometteuse qui se poursuit en 2023

Le bilan de l'année 2022 est très positif pour le marché immobilier haut de gamme de la capitale des Gaules. Lyon a enregistré une augmentation de ses ventes en 2022, une

augmentation qui était déjà dans le sillage de la reprise du marché post-Covid. Les acheteurs d'immobilier de prestige ont entre 45 et 55 ans CSP++. Plus de la moitié de ces derniers sont originaires du département, d'autres viennent de Paris et un peu moins de 10 % viennent de l'étranger. La mise en place du télétravail pour de nombreux actifs, à créer de nouveaux paramètres dans leur recherche. La présence d'un balcon, d'une terrasse et d'un espace de travail, font partie des critères émergents des demandes pour l'acquisition d'un bien d'excellence, mais les beaux appartements en centre-ville avec un extérieur se font rares et la rareté à prix !

Malgré la hausse des prix dans le secteur de l'immobilier de luxe, les acquéreurs continuent d'investir. Certains arrondissements de Lyon sont très appréciés. Le **1er arrondissement de Lyon** évalué en moyenne à 6 000 € du m<sup>2</sup> pour un appartement sur les Quais Saint-Vincent. Le secteur de la **Croix-Rousse** et de la **place des Terreaux** sont les quartiers au cœur d'un patrimoine lyonnais historique. Le **2e arrondissement de Lyon**, emplacement privilégié où se mêlent habitats contemporains et ses places les plus célèbres (comme la place Jacobins, Bellecour et Carnot). Certains appartements à vendre sont proposés à plus de 8 000 € le m<sup>2</sup>. En un an, le **2e et le 5e arrondissement de Lyon** ont connu une **stabilisation des prix de l'immobilier**. Le **3e et le 4e arrondissement de Lyon**, quartier d'affaires pour l'un, et un quartier-village pour l'autre restent toujours aussi attractifs. Les prix d'une maison à vendre dans le **3e arrondissement de Lyon** en moyenne au m<sup>2</sup> s'élèvent à 6 800 €, contre plus de 8 300 € le m<sup>2</sup> pour le 4e arrondissement.

REF : 4643LY - 194 m<sup>2</sup> - 1 350 000 €

REF : 4604LY - 189 m<sup>2</sup> - 950 000 €



### **La métropole de Montpellier : une référence dans l'immobilier haut de gamme**

L'atout majeur de la ville de **Montpellier**, c'est son emplacement. Sa localisation de choix, à deux pas de la mer Méditerranée, son ensoleillement maximal toute l'année, et son accessibilité (TGV 3h20, avion) sont des atouts pour les acquéreurs qui souhaitent y vivre ou faire l'acquisition d'une résidence secondaire en ville. Le quartier du **centre historique** fait partie des zones les plus prisées de Montpellier. Avec un prix au mètre carré de 4 000 € en moyenne, le quartier de **l'Écusson** attire les jeunes actifs et les investisseurs intéressés par des petites surfaces. Les quartiers des **Beaux-Arts** et **d'Aiguelongue** sont les « beaux quartiers » de Montpellier avec une moyenne de 4 910€/m<sup>2</sup> pour tout type de biens : bel appartement, hôtel particulier ou maison. Ce sont des quartiers qui plaisent pour leur côté **calme et citadin**, ainsi que pour leurs nombreux **espaces verts** et leur **qualité de vie**.

Si Montpellier connaît un tel succès avec un **marché immobilier dynamique**, c'est aussi grâce à son développement et aux attractivités culturelles et sportives riches et variées que la ville offre à ses habitants. En ce début d'année 2023, un vent de tension immobilière flotte sur la ville méditerranéenne, qui peine à répondre à la forte demande pour les biens immobiliers d'excellence. Le marché immobilier de Montpellier propose un grand choix de propriétés de prestige. On y trouve des joyaux de l'architecture, qui constituent la richesse du patrimoine du centre-ville. **Les biens à vendre dans le centre-ville de Montpellier** profitent de la hausse du marché immobilier, et d'une forte demande du côté

des acheteurs. Il semblerait que cette tendance du marché ne diminue pas dans le cœur historique de la ville, toujours aussi convoitée par les acquéreurs immobiliers.

REF : 20292LR - 175,83 m<sup>2</sup> - 1 265 000 €

REF : 20212LR - 280 m<sup>2</sup> - 1 100 000 €

### **Nantes, la ville du plein-emploi reste un marché en tension pour les biens d'excellence**

Nantes est située au centre d'une région ayant de nombreux atouts économiques, touristiques et culturels. La **Cité des ducs** capte de nouveaux arrivants grâce à son dynamisme économique, son patrimoine architectural d'exception (Château des ducs de Bretagne, Cathédrale Saint-Pierre et Saint-Paul, ...), sa scène artistique foisonnante (Machines de l'Île, Musée d'Arts, ...). La cité des Ducs propose un cadre de vie agréable qui permet d'étudier et de travailler dans de bonnes conditions ainsi que d'entreprendre en Pays de la Loire. Une demande forte pour une clientèle familiale qui a entre 35 et 45 ans, CSP++, intéressée par des maisons en centre-ville. Les seniors et les jeunes actifs recherchent quant à eux des appartements de caractères avec des beaux attributs anciens ou des appartements modernes avec une terrasse, idéalement situés dans les quartiers Monselet, Procé, Canclaux, Mellinet, St Pasquier ou St Donatien. Ces derniers sont des Nantais qui souhaitent se rapprocher des commerces, des restaurants ou, sont des grands-parents désirant habiter à proximité de leurs petits-enfants. Pour exemple les prix autour de la **place Aristide Briand, de la place Graslin ou du le Boulevard Gabriel Guist'Hau sont en moyenne estimés à 5 300 €/m<sup>2</sup> pour un appartement, et entre 6 500 et 8 000 €/m<sup>2</sup> pour une maison.** Le dynamisme économique de Nantes, son accessibilité (2h30 TGV) et le littoral (Pornic, Pornichet, La Baule, ...) de proximité (1 heure de Nantes environ) en font une des villes les plus attrayantes de France.

REF : 2252NA - 749 000 € - 126 m<sup>2</sup>

REF : 2228NA - 350 000 € - 132 m<sup>2</sup>

### **Le marché immobilier de biens haut de gamme de la ville rose séduit les jeunes actifs**

Toulouse ou celle que l'on surnomme la ville rose, fait partie des métropoles les plus attractives de France. Son climat doux du Sud-Ouest, sa situation géographique et son bassin économique et universitaire, continuent de séduire les jeunes actifs et les familles. Les acquéreurs ont entre 35 et 55 ans, CSP++. Une clientèle étrangère, toujours présente, qui représente 20 % des ventes du fait de la présence d'Airbus, société internationale qui draine des compétences venues de l'étranger. Le marché immobilier de prestige toulousain possède un patrimoine bâti important et une proposition large de typologie de biens haut de gamme comme des appartements dans le centre historique, des maisons de prestige dans la banlieue ouest, des villas ainsi que des châteaux. Toulouse doit son succès en grande partie à son patrimoine architectural de bâtisses médiévales et constructions anciennes. Les façades aux briquettes rouges lui ont valu son célèbre surnom de ville rose. Toulouse, c'est aussi la Garonne, et plus d'un millier d'hectares d'espaces verts et de 760 km de pistes cyclables qui rendent le cadre de vie idéal. Les quartiers des **Carmes, Saint-Cyprien, Saint-Jacques** ou encore Le **Capitole** sont très appréciés avec

un prix moyen de 5 600 € du m<sup>2</sup> et une demande qui ne diminue pas. Les **biens immobiliers en hypercentre à Toulouse** sont rares et les acheteurs sont à l'écoute des opportunités pour trouver le bien idéal, il faut réagir vite.

REF : 8738TS – 181,69 m<sup>2</sup> - 895 000 €

REF : 8752TS – 102 m<sup>2</sup> - €85 000 €

## À propos du Groupe Mercure Forbes Global Properties

Spécialiste et véritable expert, le groupe Mercure Forbes Global Properties présente depuis 1936, la sélection la plus complète du patrimoine immobilier français. De la maison de charme, au château, en passant par les domaines ruraux, l'immobilier urbain et contemporain, le groupe Mercure Forbes Global Properties propose plus de 1000 biens de caractère à vendre et à louer dans toute la France. Avec ses 20 implantations dans toute la France et son équipe internationale, le groupe s'engage pour les Propriétés d'Excellence en répondant à la demande d'une clientèle française et étrangère haut de gamme.

<http://www.groupe-mercure.fr/>



### Contacts presse – A+ Conseils

Christelle ALAMICHEL

Marion LEBEL

06.31.09.03.83

06.76.02.57.47

[christelle@aplusconseils.com](mailto:christelle@aplusconseils.com)

[marion@aplusconseils.com](mailto:marion@aplusconseils.com)