



MERCURE  
GROUPE 1936

Founding Member of  
**Forbes**  
GLOBAL PROPERTIES

Communiqué de presse  
Le 26 janvier 2023

## Immobilier de prestige et de caractère : un bilan 2022 positif et des perspectives 2023 encourageantes malgré un contexte incertain. Le marché des châteaux reste tout particulièrement attractif avec un retour des acquéreurs étrangers.

Spécialiste de l'immobilier de prestige et de caractère depuis 87 ans, Mercure Forbes Global Properties affiche des résultats en progression de +22% malgré un contexte macro-économique et géopolitique compliqué sur le deuxième semestre 2022. Pour 2023, quelques incertitudes pèsent sur le marché de l'immobilier patrimonial principalement liées à la hausse des taux d'emprunts, des coûts de l'énergie et de l'augmentation des matières premières. Néanmoins, après l'ouverture de deux nouvelles agences en 2021, le groupe réaffirme ses ambitions pour 2023 en poursuivant son développement dans l'hexagone.

« L'année 2022 a été une excellente année pour le groupe, avec une croissance soutenue et en hausse, un rééquilibrage de notre activité entre la ville et le rural tout en accélérant notre plan de structuration » se réjouit **Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du groupe Mercure Forbes Global Properties.**

Le groupe a entamé 2022 dans la même dynamique amorcée fin 2021, enregistrant **332 transactions pour un volume représentant un peu plus de 290 millions d'euros.** Les élections présidentielles n'ont pas interrompu le bon démarrage du premier semestre 2022 qui totalise 60% des transactions de l'année. Les premiers signes de ralentissement sont arrivés courant juillet avec une baisse des visites et des signatures. Le marché de l'immobilier patrimonial s'est contracté sur le deuxième semestre subissant l'impact du contexte économique et géopolitique. La hausse de l'énergie et les nouvelles normes environnementales induisent un retour à la négociation au bénéfice des acquéreurs de l'ordre de 3 à 6%. Le ralentissement de la demande sur les grandes villes (Bordeaux, Lyon, Toulouse) a entraîné un nouveau repli sur ce marché contribuant au rééquilibrage des prix sauf à Paris qui garde sa dynamique de capitale et d'attractivité pour les étrangers en quête d'immobilier haut de gamme dans la ville lumière.

**Autre fait remarquable de 2022 : le retour de la clientèle étrangère.** Si les acquéreurs asiatiques ne sont pas encore revenus et que la clientèle britannique se fait toujours timide, on a pu compter sur une clientèle américaine qui a bénéficié de la parité Euro/dollar avec un gain de pouvoir d'achat jusqu'à 20%. Les investisseurs étrangers du groupe ont représenté 14% du chiffre d'affaires contre 11% en 2021 où les voisins européens étaient prédominants.

### Le marché des châteaux

Fort de sa qualité de leader sur le marché des châteaux, le groupe a observé une hausse de 14% de la part de ce segment dans ses ventes de l'année : les châteaux représentent ainsi 34% des transactions de Mercure Forbes Global Properties en 2022. **Le groupe détient toujours 50% de l'offre de châteaux à la**

**vente en France et maintient sa part de marché d'un château sur trois vendu dans l'hexagone avec un nombre cumulé de plus de 5100 châteaux vendus depuis les années 80.**

Très engagé dans la conservation et la préservation du patrimoine bâti, **le groupe immobilier Mercure Forbes Global Properties devient également mécène de la Demeure Historique** et renforce ses liens avec Vieilles Maisons Françaises et Dartagnans.

## **2022 ou le rééquilibrage entre le rural et la ville**

Crise sanitaire, développement du télétravail et quête d'authenticité ont intensifié le marché rural depuis 2020 entraînant une contraction de 30% du stock de maisons de caractère, manoirs et châteaux ; tout particulièrement dans les zones d'attractivité des grandes villes et le long des grands axes de communication (transports, internet, services...). Les nouveaux acquéreurs des centres ville quant à eux, ont pu profiter d'un environnement de négociation plus équilibré pour des appartements et maisons de ville bien placés, avec un petit extérieur, dotés des caractéristiques du beau patrimoine à la française, quand en 2020 et 2021 la négociation était impossible et les biens rares.

On note que les demandes de biens pour une activité touristique sont en hausse, sans pour autant trouver les biens adéquats. Le marché de la résidence secondaire reste dynamique avec une augmentation de l'activité de 6% pour le groupe en 2022 : un attrait nourri par l'évolution des usages du strictement secondaire au semi principal. Facilité par le développement du télétravail, il reste néanmoins conditionné à la localisation (moins de 2h du lieu de travail) et à l'accès aux services (commerces, santé, écoles, etc...).

Sur le marché des biens de prestige et de caractère, les zones situées dans un cercle de 200km autour de Paris et de 100km autour de Lyon sont toujours très demandées. Normandie et Centre Val de Loire continuent de bénéficier de l'effet « télétravail » et de leur relative proximité avec la capitale. La Nouvelle Aquitaine attire aussi bien les bénéficiaires du travail à domicile que les nouveaux retraités tandis que l'Occitanie séduit pour sa douceur de vivre à des prix inférieurs à ceux de la Côte d'Azur. Enfin, les zones situées à proximité des axes TGV, Bordeaux, Nantes, Rennes et Vannes sont très recherchées mais souffrent d'une pénurie de beaux biens.

## **Transition énergétique et normes environnementales, quelles contraintes ?**

Dans une crise énergétique sans précédent, le groupe Mercure Forbes Global Properties constate peu de répercussions sur les ventes des biens patrimoniaux, tels que les châteaux ou manoirs, qui ont la réputation d'être énergivores. Après étude, l'impact du nouveau DPE sur les biens patrimoniaux va être assez faible. A l'heure actuelle, 47% sont classés C, D ou E et 3% en B et seulement 7% en F et G... Les acquéreurs restent vigilants, se renseignent sans pour autant abandonner projet.

On observe cependant quelques effets produits par la loi climat et résilience concernant des incertitudes sur les nouvelles obligations et en particulier sur leur faisabilité technique et les coûts des rénovations qui devront être réalisées. Par exemple, on estime :

- que le coût direct pour l'isolation des murs est compris entre 50 et 90 € le m<sup>2</sup>,
- que l'on aura une perte de 3 m<sup>2</sup> au sol pour un appartement de 100m<sup>2</sup>.
- Qu'il est difficile d'évaluer la difficulté de trouver des entreprises qualifiées et de pouvoir effectuer les travaux dans un délai raisonnable...

Alors, si le groupe immobilier Mercure n'a pas vu de vente abandonnée pour cause de rénovations trop importantes, ses agents restent attentifs au contexte inflationniste de l'énergie et à la pénurie des matériaux qui peuvent impacter les prix de l'immobilier et induire une négociation.

## **En 2023, les perspectives s'annoncent encourageantes mais incertaines compte tenu du contexte économique et géopolitique**

En 2023, la pierre a plus que jamais montré qu'elle conservait sa valeur refuge et la tendance ne devrait pas s'inverser cette année, soutenue par des prix plus raisonnés et le retour de la clientèle étrangère. Le marché devrait se maintenir au premier trimestre dans le prolongement de l'année 2022. Cependant les doutes sur la situation économique et géopolitique, la perte de confiance dans l'avenir avec des mouvements sociaux qui se dessinent pourraient à terme ralentir le marché. De plus, la pression fiscale sur le foncier liée aux réformes de la fiscalité locale avec l'augmentation de la taxe foncière peut faire grincer les acquéreurs. Une faiblesse de l'offre du fait de report de projets dans le neuf vers l'ancien et la frilosité des vendeurs pourrait bien contribuer aussi à gripper un peu le marché.

L'immobilier de biens de caractère et de prestige se révèle encore comme un marché résilient et reste une valeur sûre et termes d'investissement en temps incertain.

### **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 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**

Marion LEBEL

06.31.09.03.83

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

Christelle ALAMICHEL

06.31.09.03.83

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