

Immobilier (Bilan Espaces Atypiques) : Les biens atypiques continuent de séduire, le réseau a donc bien résisté

Une activité en hausse ? Un marché atypique préservé des impacts de la crise ? Espaces Atypiques révèle ses succès 2023 et ses ambitions pour 2024.



© Espaces Atypiques

Espaces Atypiques, le réseau spécialisé dans l'immobilier atypique, qui a célébré 15 ans d'expertise l'année dernière avec 85 agences dans 63 départements, dévoile les résultats de son activité et les grandes tendances qui ont marqué le marché en 2023.

2023 : une année marquée par un changement de conjoncture malgré un attrait croissant pour les biens atypiques

Le réseau Espaces Atypiques a réalisé un chiffre d'affaires de 40 M€ en 2023. 1620 ventes ont été signées au cours de l'année passée, pour un montant de 930 M€ de biens vendus, ce qui représente une baisse de 16%. L'immobilier atypique affiche ainsi une meilleure performance que l'immobilier traditionnel qui enregistre une baisse de 22%.

« Malgré un contexte difficile, l'immobilier atypique continue de séduire et de fidéliser une clientèle solide. Près de la moitié de nos ventes sont réalisées sans crédit. Pour les résidences secondaires haut de gamme, le nombre des ventes signées sans crédit augmente et représente une écrasante majorité, constate Julien Haussy, le fondateur et dirigeant d'Espaces Atypiques.

Un prix moyen stable de 576 000€

Concernant les prix, les biens atypiques vendus au sein du réseau n'ont pas baissé et se maintiennent à 576 000€ pour un bien moyen. En effet, les biens de qualité sont peu impactés par l'évolution des prix du fait de leur localisation, la qualité de leurs prestations et leur rareté. Les propriétaires ont les moyens d'attendre et ne font pas face à l'urgence de conclure une vente immédiate.

La confiance des propriétaires envers le réseau se maintient à un haut niveau avec un taux d'exclusivité de près de 40%. Cette tendance se caractérise par la croissance de 13% du nombre de mandats signés dont le nombre a atteint 7 200 en 2023 (contre 6 300 en 2022).

Les biens atypiques ont la cote

En parallèle, la recherche et l'attrait envers les biens atypiques connaissent une forte croissance à l'image de la fréquentation du site internet du réseau qui a doublé en 2023, passant de 8 à 16 millions de visites. Ces résultats positionnent Espaces Atypiques comme le site n°1 des réseaux immobiliers haut de gamme.

Cependant, le contexte de la hausse des taux d'emprunt a engendré un changement du comportement des acheteurs et des vendeurs. Plus prudents, en 2023, les acquéreurs étaient près de deux fois moins nombreux qu'en 2022, ils prenaient davantage le temps de réfléchir et étaient plus sélectifs.

Trois tendances se dégagent concernant les attentes des acheteurs :

- Les biens sans défauts se vendent toujours aussi rapidement.
- A contrario, ceux avec travaux sont plus compliqués à vendre et se négocient très fortement, avec cette année des offres, parfois entre 10 et 20% du prix affiché.
- Enfin, les biens proposés au-dessus des prix du marché ou présentant des défauts, n'attirent pas l'intérêt des acheteurs, qui ont davantage le choix pour leur projet immobilier.

Ainsi, les critères incontournables pour une vente réussie sont soit un bien clé en main sans travaux, situé en hyper-centre dans les villes, avec un extérieur et un soin apporté à la décoration, soit une belle maison de caractère ou contemporaine, sans nuisance.

Des ventes de contrainte plus que de confort

La conjoncture actuelle entraîne également un recul des ventes de confort, réalisées sans prêt et sur le segment du luxe. Bloqué en début d'année, le marché tend à évoluer vers un rééquilibrage.

« Les propriétaires sont désormais à l'écoute pour baisser leur prix et négocier. Ceux qui mettent en vente maintenant ont plus de craintes vis-à-vis du marché, décrit Julien Haussy. Nous avons notre rôle à jouer pour accompagner les acquéreurs et rassurer les vendeurs. Depuis septembre 2023, nous avons constaté le retour de ventes rapides et des offres au prix. »

Focus sur les tendances de l'année 2024

« Décembre 2023 et janvier 2024 ont vu un net regain d'activité : beaucoup de nouveaux projets de vente, et le retour des acquéreurs, via un regain des visites et des propositions d'offres, notamment à Paris et dans les grandes villes. Nous sommes optimistes sur cette année qui sera celle du redémarrage. Il faut bien que les projets se fassent tôt au tard, explique Julien

Haussy. *J'estime que le nombre de transactions sera d'au moins 800 000 transactions en 2024, soit une baisse de -8% et de 850 000 à 900 000 transactions (+10%) en 2025".*

Les biens haut de gamme bénéficieront de l'effet JO

D'après Espaces Atypiques, l'actualité internationale et sportive que représente les Jeux Olympiques en 2024 va donner un coup de projecteur exceptionnel sur Paris et la France ce qui va susciter un intérêt supplémentaire pour les étrangers souhaitant acheter un bout de France et ainsi permettra de relancer les ventes de biens haut de gamme.

En parallèle, le contexte des taux devrait être plus favorable à un redémarrage du marché. Espaces Atypiques estime que les taux devraient baisser progressivement pour atteindre 3,25 à 3,5% fin 2024. Les prêts relais seront plus faciles à obtenir avec la décision de ne pas inclure ses intérêts dans le taux d'endettement.

En synthèse, le marché bénéficiera d'une action triple résultant de l'effet de la baisse des taux (-1% de taux de crédit avec 1/3 d'apport = -5% de coût sur l'achat), la baisse des prix de l'immobilier (-3 à 5%) et l'augmentation des salaires (+2 à 4%). Ce contexte plus favorable devrait donner un élan suffisant pour relancer le marché, en augmentant le pouvoir d'achat des acquéreurs de 10 à 15%.

En quelques chiffres

- 40M d'euros de chiffre d'affaires en 2023 soit 930 millions d'euros de biens vendus
- 1 620 ventes en 2023 (-16%) soit une baisse inférieure à la moyenne du marché qui est de 22%
- 7 200 mandats, en hausse de 13%
- 1er site internet haut de gamme visité en terme de trafic et 6ème sur l'ensemble des acteurs du marché, ce qui place Espaces Atypiques comme la référence de l'immobilier haut de gamme avec 16M de visites (un chiffre qui a doublé par rapport à 2023)
- Les prix des biens atypiques n'enregistrent pas de baisse soit 576 000€ pour un bien moyen

<https://www.objectif-ecoenergie.com/>