

# **NEWSLETTER IMMOBILIER**

**B. DURAND CAPITAL PARTNERS**

**SEPTEMBRE 2024**



# LE MARCHÉ IMMOBILIER FRANÇAIS EN 2024

Le marché immobilier a été brusquement affecté par la forte hausse des taux d'intérêts sur l'année 2023. Nous avons alors observé des baisses de prix, un gel des transactions et des problèmes de liquidités au sein des fonds immobiliers. Le marché a dû s'habituer rapidement à ce nouveau cycle, certains acteurs historiques ont tremblé, de nouveaux acteurs émergents ont saisi des opportunités. L'année 2024 s'annonce comme une année pivot où la confiance revient, au même titre que les transactions.

Nous avons analysé les rapports 2023 et 2024 des grands acteurs de l'immobilier pour concevoir cette newsletter. Nous débutons par une présentation du marché immobilier de bureaux avec une analyse de la situation à Paris et en régions. Nous continuons avec une analyse du marché résidentiel avec deux focus. Nous donnons des perspectives pour le futur de ces deux segments du marché immobilier.

## SOMMAIRE

---

**LE MARCHÉ  
IMMOBILIER DE  
BUREAUX**

---

---

**LE MARCHÉ  
IMMOBILIER  
RÉSIDENTIEL  
ANCIEN**

---

---

**SÉLECTION DE  
BIENS EN BORD  
DE MER ET  
VU & LU**

---

# Le marché IMMOBILIER Français en 2024



Le marché immobilier a été brusquement affecté par la forte hausse des taux d'intérêts sur l'année 2023. Nous avons alors observé des baisses de prix, un gel des transactions et des problèmes de liquidités au sein des fonds immobiliers. Le marché a dû s'habituer rapidement à ce nouveau cycle, certains acteurs historiques ont tremblé, de nouveaux acteurs émergents ont saisi des opportunités. L'année 2024 s'annonce comme une année pivot où la confiance revient, au même titre que les transactions.

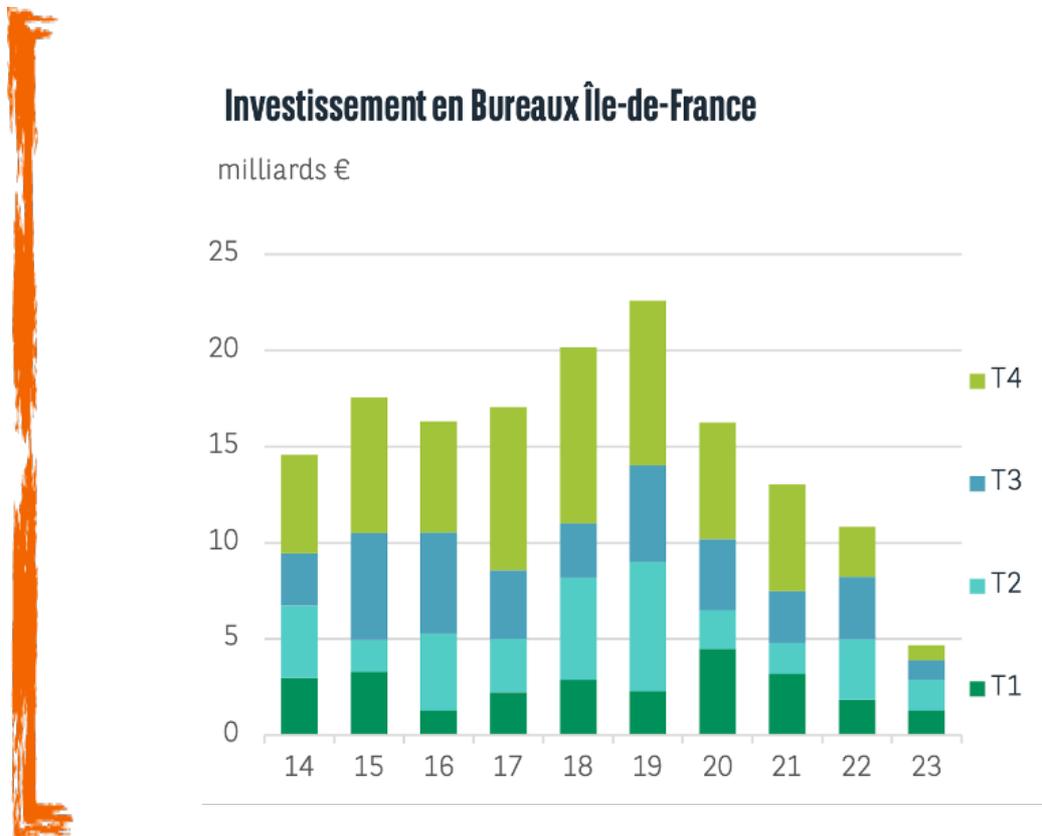
Nous avons analysé les rapports 2023 et 2024 des grands acteurs de l'immobilier pour concevoir cette newsletter. Nous débutons par une présentation du marché immobilier de bureaux avec une analyse de la situation à Paris et en régions. Nous continuons avec une analyse du marché résidentiel avec deux focus. Nous donnons des perspectives pour le futur de ces deux segments du marché immobilier.

# Le marché immobilier de bureaux

- **Situation à Paris QCA (quartier central des affaires)**

L'année 2023 a été pour le marché des bureaux en Ile-de-France, l'année qui a enregistré le moins de transactions depuis 10 ans avec un montant d'investissement sous la barre des 5 milliards d'euros. A titre comparatif, les années 2018 et 2019 ont toutes deux enregistré des volumes de transactions au-dessus de la barre des 20 milliards d'euros.

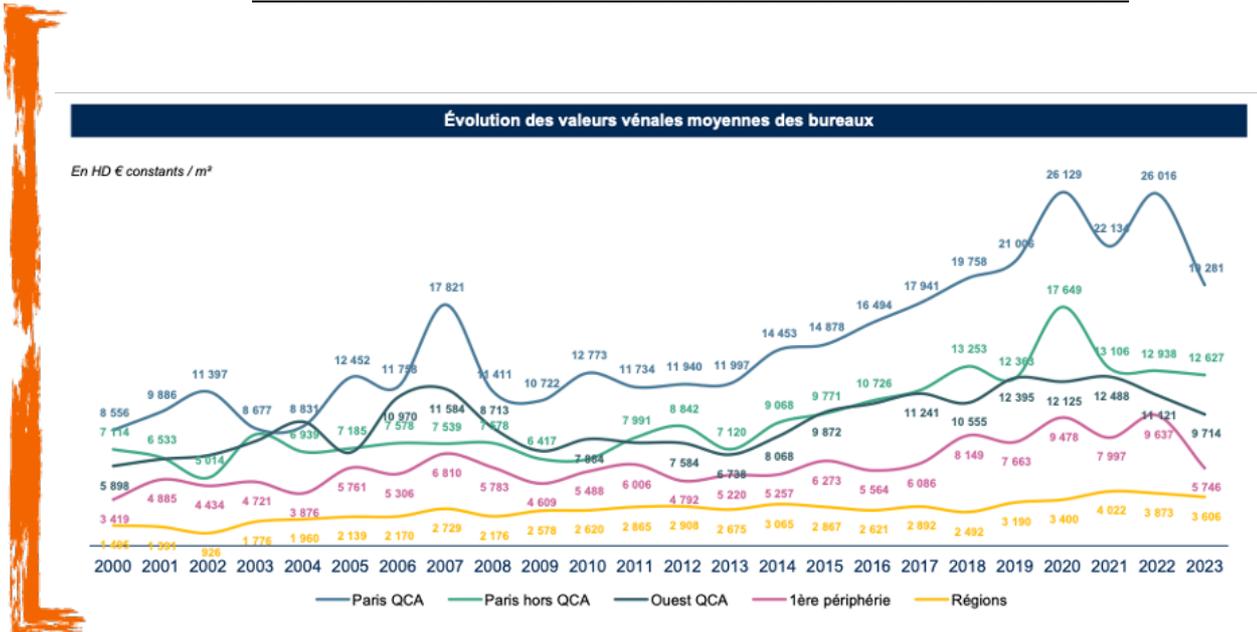
## Évolution des montants investis sur le marché des bureaux en IDF



Source : BNP Parisbas Real Estate

Au sein de la région, Paris intramuros a enregistré la majeure partie des transactions. Les actifs positionnés en 1ère et 2ème couronne de la capitale restent les moins attractifs pour la deuxième année consécutive. La baisse des investissements a eu un impact sur les valeurs vénales des actifs de bureaux qui sont en baisse à la fin de l'année 2023.

Évolution des valeurs vénales des bureaux en Ile de France



Source : Edmond de Rothschild

Argument en faveur d'une plus forte résilience des actifs situés au sein du QCA parisien, le spread du taux de rendement sur la période 2013-2022 a été le plus faible en comparaison des taux de rendement des actifs situés en périphérie qui eux enregistrent une volatilité accrue. En moyenne, le taux de rendement des bureaux au sein du QCA a été de 4,5% en 2023 pour des loyers moyens en première main de 898€HT-HC/m2/an (allant parfois jusqu'à plus de 1000€/m2). Les taux observés sur les actifs localisés en première et deuxième couronne ont été respectivement de 5,75% et 7% pour des loyers moyens première main compris entre 344 et 490€/m2/an.

Cette tendance s'observe aussi sur l'évolution des loyers des bureaux situés dans Paris contre ceux situés en périphérie : les valeurs locatives des actifs situés dans Paris sont en croissance sur un an contrairement aux actifs situés en première et deuxième couronne.

Ces fortes valeurs locatives ne font pas reculer les utilisateurs, à titre d'exemple, Allen & Overy s'est installé en 2022 au 32 rue François 1er à Paris 8ème moyennant un loyer annuel de 900€/m2. Deux ans plus tard, de nouveaux records ont été atteint avec des loyers dépassant les 1000€/m2 à l'image du 7/9 rue Saint-Florentin occupé par Blackstone.

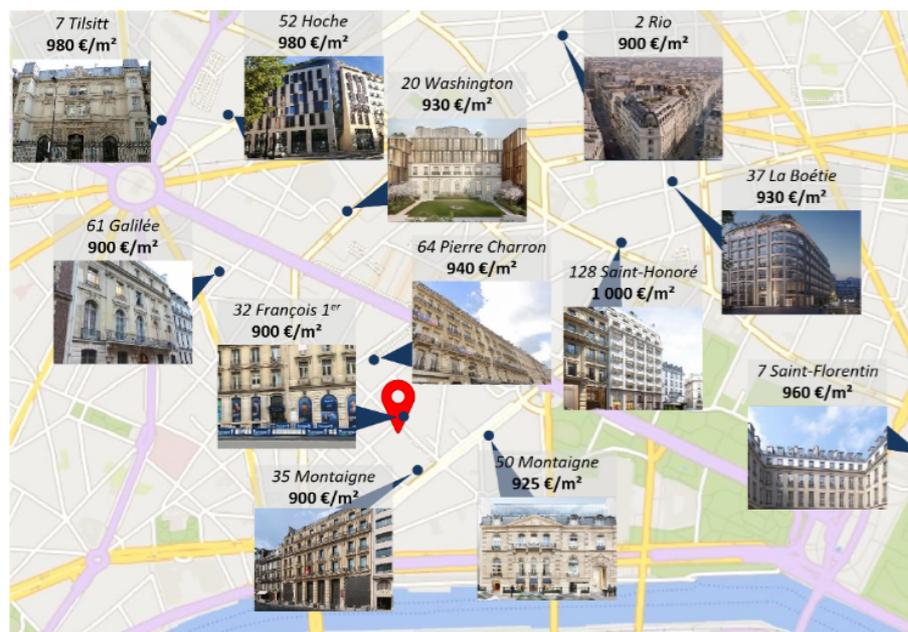
*Évolution des loyers moyens des bureaux en Ile de France*

**Loyers moyens de 1ère main, en €/m<sup>2</sup>/an HT/HC**

	T2 2023	T2 2024	Evol N-1
Paris QCA	883 €	891 €	+
Paris	639 €	687 €	+
La Défense	492 €	397 €	-
Croissant Ouest	399 €	420 €	+
Première Couronne	328 €	323 €	=
Deuxième Couronne	207 €	209 €	=

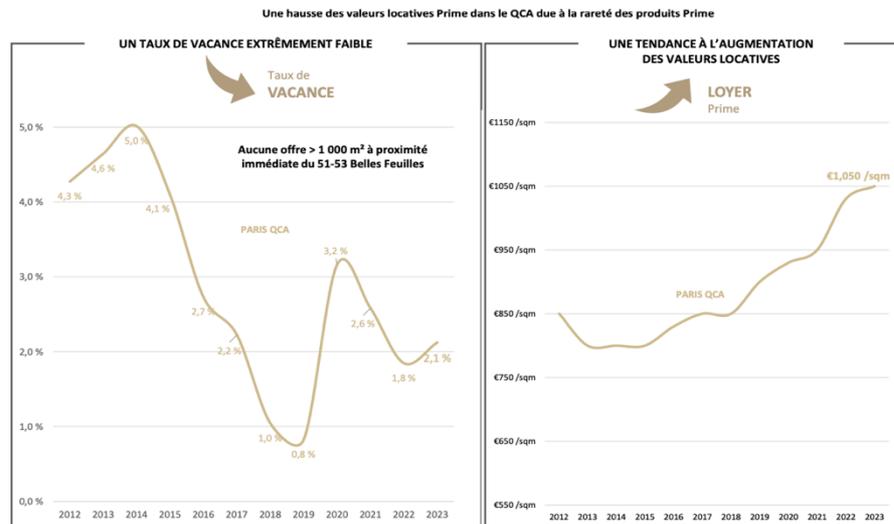
Source : B. Durand Capital Partners

*Situations locatives à Paris dans le QCA*



Source : B. Durand Capital Partners

## Hausse des valeurs locatives à Paris dans le QCA



Source : Cushman & Wakefield

## Les dernières transactions locatives majeures à Paris dans le QCA

DATE	PRENEUR	ADRESSE	ARR.	SURFACE	LOYER (€/m <sup>2</sup> )	ÉTAT
T2 2022	OUDOT ASSOCIES NOTAIRES ASSOCIES SELAS	7-9 RUE SAINT-FLORENTIN	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 579 m <sup>2</sup>	960 €	RESTRUCTURÉ
T1 2022	DENTRESSANGLE	7-9 RUE SAINT-FLORENTIN	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 095 m <sup>2</sup>	960 €	RESTRUCTURÉ
T1 2023	DIOR	63 AVENUE DES CHAMPS-ELYSEES	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 573 m <sup>2</sup>	954 €	ÉTAT D'USAGE
T2 2022	GROUPE IDI	23-25 AVENUE FRANKLIN D. ROOSEVELT	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 867 m <sup>2</sup>	910 €	RESTRUCTURÉ
T4 2022	CENTERVIEW PARTENERS	51 AVENUE HOCHÉ	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 646 m <sup>2</sup>	900 €	RESTRUCTURÉ
T1 2022	-	128 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 000 m <sup>2</sup>	900 €	ÉTAT D'USAGE
T3 2022	ANALYSIS GROUP	9 RUE D' ARGENSON	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 998 m <sup>2</sup>	851 €	RESTRUCTURÉ
T1 2022	MERITIS	36 AVENUE PIERRE I DE SERBIE	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 251 m <sup>2</sup>	850 €	RENOVÉ
T2 2024	TELAMON GROUPE	36 RUE BEAUJON	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 638 m <sup>2</sup>	850 €	RENOVÉ
T1 2023	MONCLER	119-121 AVENUE DES CHAMPS-ELYSEES	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 185 m <sup>2</sup>	820 €	ÉTAT D'USAGE
T4 2022	-	156 BOULEVARD HAUSSMANN	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 463 m <sup>2</sup>	820 €	ÉTAT D'USAGE
T1 2024	DOUBLEVERIFY	77 BOULEVARD HAUSSMANN	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 384 m <sup>2</sup>	787 €	RENOVÉ
T2 2023	DRIVE AND CO	33 RUE DE MONCEAU	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 077 m <sup>2</sup>	780 €	RENOVÉ
T4 2022	-	21-25 RUE BALZAC	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 549 m <sup>2</sup>	780 €	ÉTAT D'USAGE
T2 2022	DIOR	27 RUE DE BERRI	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 144 m <sup>2</sup>	770 €	RENOVÉ
T1 2023	GINISTY ET ASSOCIES	90 RUE DE MIROMESNIL	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 111 m <sup>2</sup>	760 €	RENOVÉ
T1 2022	LAZARD	58 RUE LA BOETIE	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 237 m <sup>2</sup>	740 €	RENOVÉ
T2 2022	DESKEO	89-91 RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORE	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 582 m <sup>2</sup>	720 €	ÉTAT D'USAGE
T4 2022	LES NOUVEAUX BUREAUX	8 AVENUE PERCIER	PARIS 8 <sup>ème</sup>	1 546 m <sup>2</sup>	700 €	RENOVÉ

Source : B. Durand Capital Partners

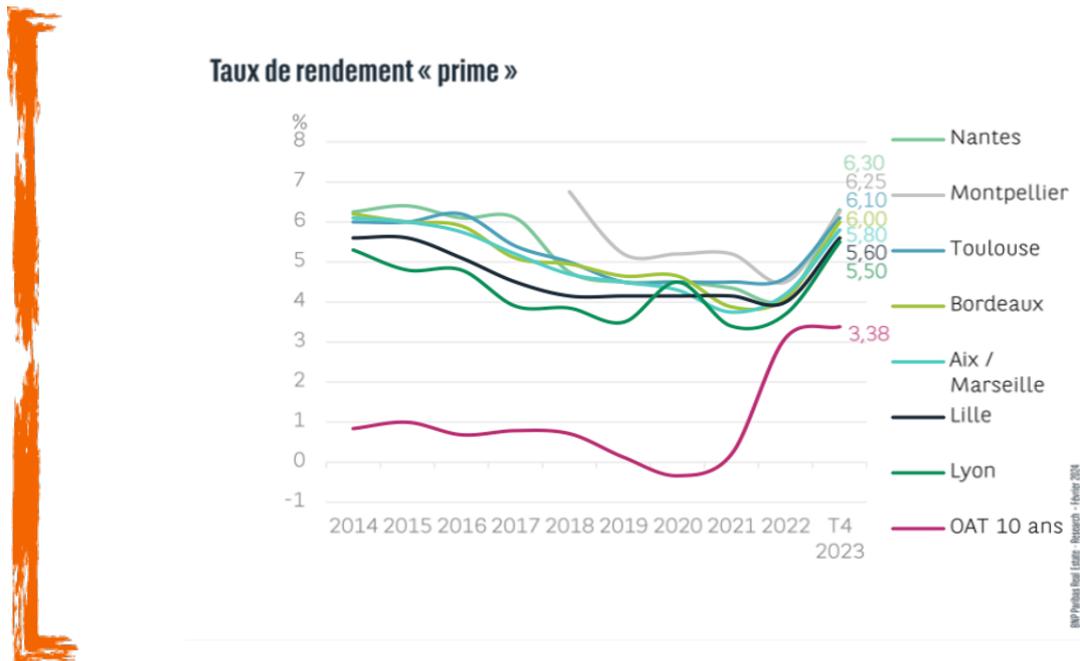
- **Situation en régions**

Nous observons sur l'année 2023 une dynamique semblable à celle de Paris sur l'immobilier de bureaux en régions. Avec 6,2 milliards d'euros investis, l'année 2023 a été celle qui a enregistré le moins de transactions sur les dix dernières années. Une nuance néanmoins dans ces zones, l'écart avec les montants investis les années précédentes est beaucoup moins creusé qu'à Paris, 2022 ayant été la meilleure année pour les régions avec un montant total investi de 12,5 milliards d'euros.

Sur les 17 villes analysées par l'étude BNP Paribas Real Estate (Aix-Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nantes, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse et Tours), Lyon est la ville qui a enregistré le plus de transactions en 2023, devant Bordeaux, Toulouse et Aix/Marseille.

Lyon est également la ville qui surperforme ses pairs en termes de taux de rendement, avec une moyenne à 5,50% (avec 50 points de base en plus qu'au précédent trimestre) pour un loyer prime moyen en première main de 340€/m<sup>2</sup>/an, soit 558€ de moins (-63%) que dans le QCA parisien. Les villes de la sélection dont le taux de rendement moyen est le plus élevé sont Nantes, Montpellier et Toulouse avec des taux oscillants entre 6,1% et 6,3%.

*Évolution du taux de rendement prime en régions*

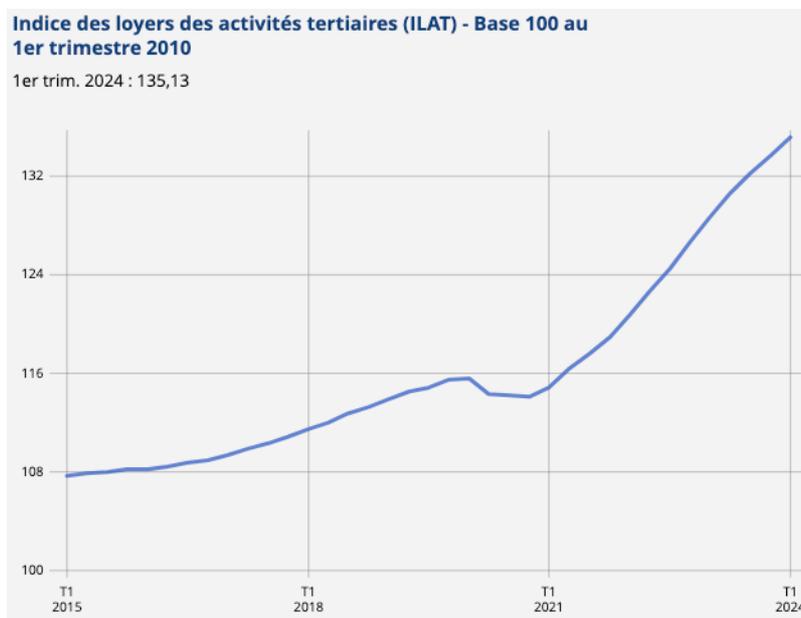


Source : BNP Paribas Real Estate

Il est important néanmoins d'étudier la conséquence de l'augmentation des taux de rendement sur les valeurs des actifs. Le taux de rendement d'un actif s'obtient en divisant le montant annuel des loyers par la valeur de l'actif. Pour obtenir la valeur estimée d'un actif, on divise donc le montant des loyers annuels par le taux de rendement d'actifs comparables.

En conséquence, un taux de rendement plus élevé, à loyer égal, entraîne une baisse de la valeur de l'actif. Un actif de bureau qui générerait un loyer annuel de 100.000€ en 2021 à Bordeaux était estimé à 2.600.000€ avec un taux de rendement de 3,8% (cf graphique ci-dessus). Avec un loyer majoré de 25.000€ par l'inflation début 2024 (indice ILAT publié par l'INSEE), soit 125.000€ de loyer annuel, l'actif serait évalué à plus de 2.000.000€ en appliquant un taux de rendement à 6%.

### Évolution de l'indice des loyers tertiaires



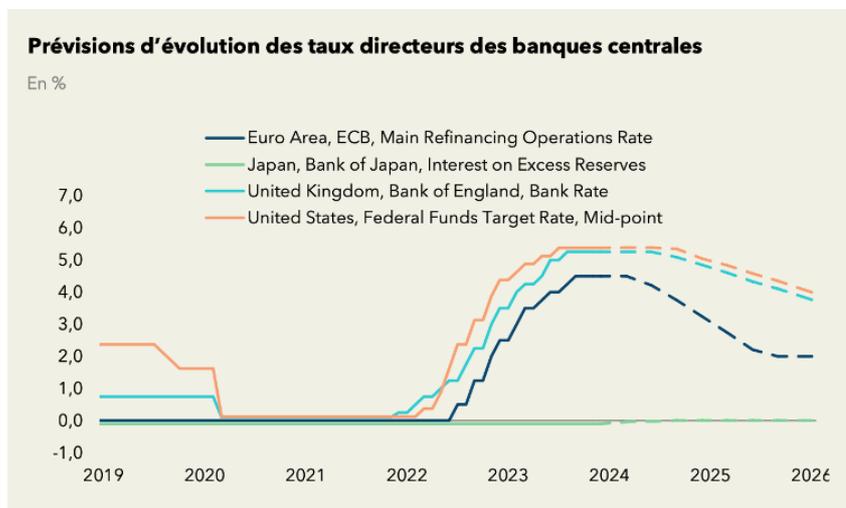
Source : INSEE

Le bail qui lie le propriétaire de l'actif avec son locataire prévoit une indexation du montant du loyer à rythme périodique. Cette indexation généralement annuelle ou triennale, se base sur deux indices publiés trimestriellement par l'INSEE, l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou l'ILAT (Indice des Loyers des Activités Tertiaires). Ces indices fluctuent à la hausse ou à la baisse selon l'inflation. En période inflationniste, le propriétaire d'un actif verra donc naturellement ses revenus ré-évalués à la hausse. Vigilance néanmoins car comme démontré dans l'exemple plus haut, une hausse des loyers n'entraîne pas forcément une hausse de la valeur de l'actif selon le taux de rendement appliqué.

- **Perspectives**

Bien que le contexte macro-économique reste incertain (géopolitique, élections, inflation) la stabilisation et la baisse des taux d'intérêts aura tendance à rassurer les investisseurs qui pourront alors revenir avec une confiance accrue sur le marché immobilier.

Prévision d'évolution des taux d'intérêts



Source : Knight Frank

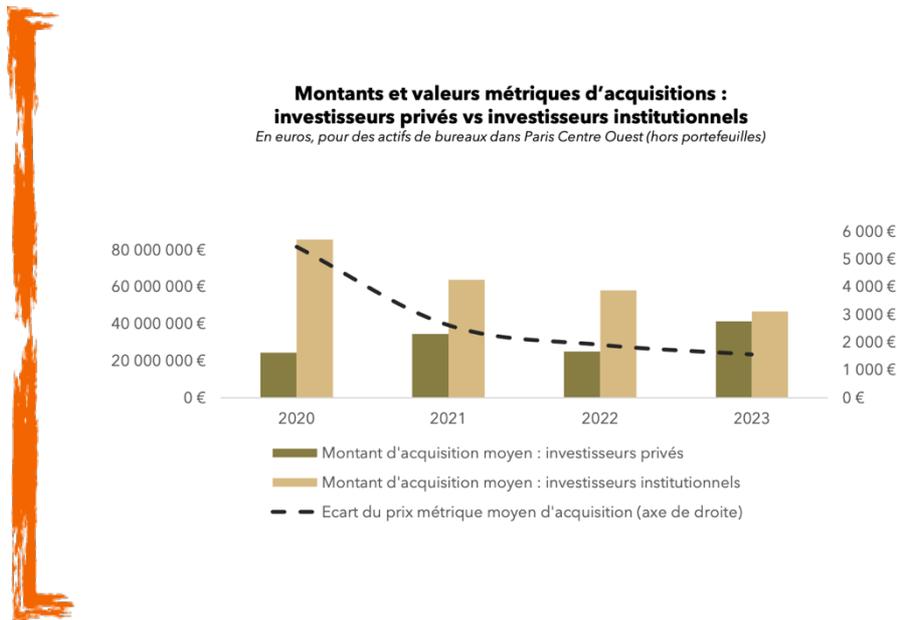
Une différence notable en comparaison avec les années précédentes est celle de la typologie des acquéreurs. Les SCPI et OPCI, bousculés par une chute de la collecte et devant répondre à des demandes de retrait, sont contraints de vendre des actifs et en conséquence sont moins présents à l'acquisition.

Ce léger retrait des institutionnels, qui restent cependant les premiers investisseurs en France, ouvre la porte à d'autres typologies d'investisseurs, comme les Family Offices qui ne subissent pas les mêmes contraintes et qui disposent de fonds propres leur permettant de réduire l'exposition à la dette bancaire et à ses taux plus élevés.

En conséquence, les investisseurs privés ont représenté un quart des acquisitions de bureaux parisiens au premier trimestre 2024. Cette typologie d'acquéreur est de plus en plus active sur le marché parisien, encouragés par les mécanismes fiscaux comme le 150 0 B Ter ayant un impact particulier sur les biens à fort potentiel de valorisation qualifiés de « value-add » ou « d'opportunistic » par les brokers.

La flexibilité des Family Office et des investisseurs privés est un atout face aux institutionnels qui ont souvent des délais de décisions plus long lorsqu'une nouvelle opportunité se présente. Le graphe ci-dessous montre que les montants investis par les privés ont presque doublé entre 2020 et 2023 :

La montée des investisseurs privés à Paris



Source : Knight Frank

Autre typologie d'acqureur, celle des utilisateurs, à l'image des géants du luxe, tel LVMH, qui investissent massivement dans des actifs primes, bureaux comme commerces, pour sécuriser leurs canaux de distribution, à l'image du 19 avenue François 1er à Paris. La maison Chanel vient de s'offrir l'immeuble du 42 avenue Montaigne où l'une de ses deux boutiques sur l'artère est située de longue date. Hermès fait de même au 17 rue de Sèvres en rachetant les murs de sa boutique historique Rive Gauche.

- **Focus sur l'immobilier logistique**

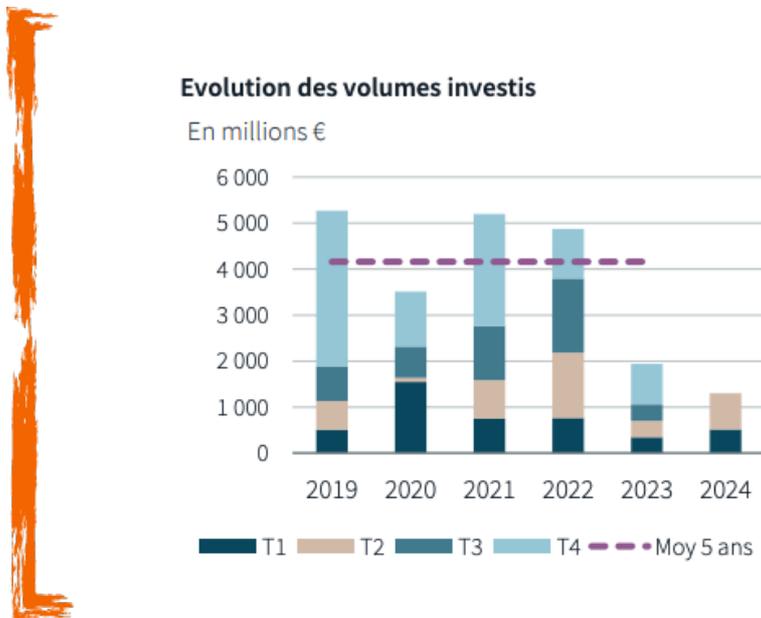
L'immobilier logistique affiche un bilan plus mitigé que l'immobilier de bureau. La commercialisation a chuté de 31% au début de l'année 2024 en comparaison aux années précédentes. Les régions des Hauts-de-France et du Centre-Val de Loire affichent des volumes placés supérieurs au reste du territoire. Les entrepôts XXL sont les plus demandés grâce à l'impact direct de la croissance du e-commerce. Du point de vue de l'investisseur il faut rester

vigilant sur cette classe d'actif qui a subi un fort intérêt ces dernières années, car l'offre d'entrepôts logistiques pourrait s'accroître d'ici la fin de l'année.

Néanmoins les brokers s'entendent sur le fait que de bons points d'entrée pourraient se présenter dans les mois à venir. Au même titre que les autres typologies immobilières, l'emplacement est clé ! Le « 4<sup>ème</sup> anneau » parisien (10 département limitrophe de l'Île de France) surpasse la demande placée sur l'année 2024.

Les avancées technologiques ont un impact particulier sur l'immobilier logistique souligne le broker JLL avec notamment le déploiement de robots qui ont pour rôle de gagner de l'espace et de réduire la pénibilité des tâches et ainsi accroître la rentabilité des entrepôts.

### Évolution des montants investis en logistique

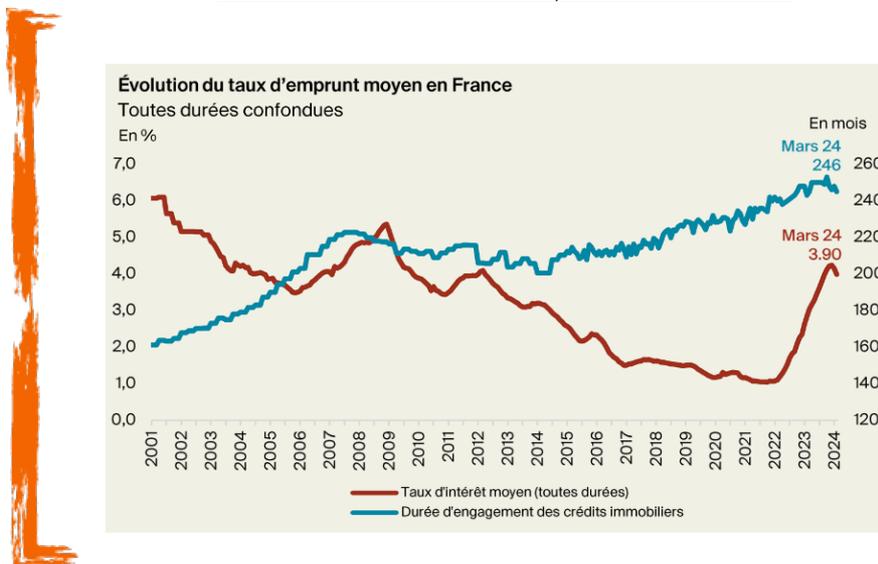


Source : JLL

# Le marché immobilier résidentiel ancien

A l'image du marché de bureaux, le marché résidentiel a été impacté par la forte hausse des taux d'emprunt sur l'année 2023. En conséquence, le nombre de prêts accordés aux ménages en 2023 a été en baisse de 40% par rapport à 2022. Les volumes de vente ont en conséquence baissé de 22% sur l'année. Depuis le début de l'année 2024, on observe néanmoins une baisse progressive des taux des prêts immobiliers accordés aux ménages pour atteindre 3,62% en moyenne en août, marquant un signal positif pour le marché immobilier résidentiel.

## Évolution du taux d'emprunt en France



Source : Knight Frank

### • Situation à Paris

En Ile de France et à Paris, les prix ont baissé en moyenne de 6,9% sur l'année 2023 pour atteindre une moyenne de 9.770€ le mètre carré dans la capitale. Le marché du luxe n'est pas épargné par la baisse mais s'affiche plus résilient.

Les volumes de ventes de trois agences spécialisées dans le luxe ont été réduits de 6% à 15% sur l'année 2023. Selon l'agence parisienne Junot, les biens d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> subissent en effet des plus faibles baisses de valorisation en comparaison aux actifs de taille inférieure. L'agence Barnes a constaté des baisses de prix allant jusqu'à 25% sur certains arrondissements parisiens. Le prix moyen au mètre carré des ventes réalisées à Paris par l'agence s'élève néanmoins à 14.420€ début 2024, soit 4.650€ de plus que la moyenne de la ville.

Les quartiers n'ayant pas subi de baisse de prix sont les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> arrondissements. En échos à nos lignes sur le marché de bureaux à Paris QCA, les prix de transactions constatés par Barnes entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2023 sont en hausse de 6% dans le 8<sup>e</sup> arrondissement.

- **Focus sur la location saisonnière de luxe à Paris**

Les Jeux Olympiques de Paris ont été une vitrine également pour les biens immobiliers parisiens. Les prix à la semaine se sont envolés pour les actifs les plus prisés de la capitale : 25.000€ à 45.000€ la semaine pour des appartements avec piscine et jardin, jusqu'à 100.000€ la semaine pour un hôtel particulier de 1200m<sup>2</sup>. La cible de cette offre en pleine évolution sont les clients historiques des palaces qui recherchent une confidentialité accrue et le sentiment d'être chez soi.

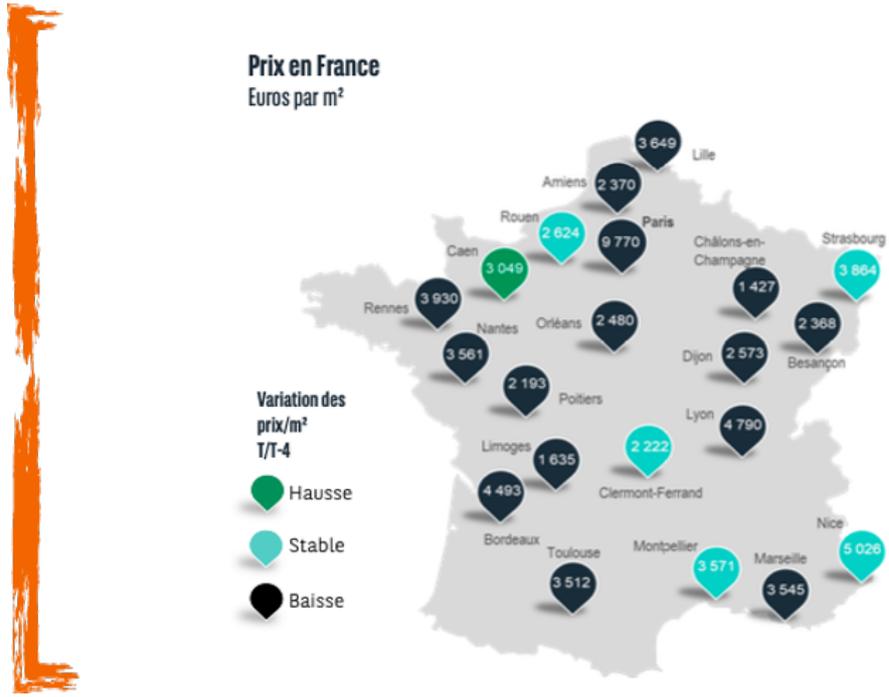
Les acteurs de la location saisonnières de luxe sont principalement les plateformes spécialisées telles Highstay ou le Collectionist, suivies de près par les traditionnelles agences immobilières de luxe telles que Barnes ou Engel&Volkers. Ces sociétés s'occupent de trouver des clients pour les propriétaires et proposent aussi une gamme de services comme une conciergerie aux locataires.

- **Situation en régions**

On observe en régions une situation similaire à la capitale bien que la baisse des prix soit plus modérée. Les prix ont en moyenne reculé de 2,9% au premier semestre de l'année 2024, on observe des prix moyens au mètre carré à Lyon à 4.790€ contre 4.493€ à Bordeaux et 3.545€ à Marseille. Les villes ayant le mieux résisté aux baisses de prix sont Caen (en hausse), Montpellier, Clermont-Ferrand, Nice, Strasbourg et Rouen. Au début du second semestre, l'indice SeLoger-Meilleurs Agents-Les Echos affiche des prix en hausse sur 20 des 50 plus grandes villes françaises.

Conséquence de l'inflation, les loyers sont en hausse sur l'ensemble du territoire et atteignent en moyenne 25,4€ par mètre carrés à Paris contre 12,1€ à Marseille, 12,9€ à Lyon et 12,3€ à Bordeaux.

## Les prix de l'immobilier résidentiel fin 2023



Source : BNP Paribas Real Estate

- **Focus sur les littoraux**

Sur les 10 dernières années, les valeurs des biens immobiliers situés sur l'ensemble du littoral français ont augmenté de 38% avec un bond particulier durant la période post Covid, notamment pour les maisons individuelles (+25% sur la période juillet 2020-juillet 2022 d'après Les Echos).

A l'été 2024, la moyenne des prix dans les stations balnéaires s'élève à 4.513€ le mètre carré contre une moyenne de 2.933€ sur le territoire français. Les littoraux encaissent une baisse des prix de 2,4% sur l'année 2023 bien que ces zones restent relativement résilientes face à la baisse de 4,7% des prix qu'a connu l'ensemble du territoire sur la même période.

La seule région dans laquelle les prix n'ont pas chuté en 2023 est la région PACA (+0,3%) avec un nombre de transactions notable sur les communes de Cannes, Antibes, St Raphaël et Fréjus. A noter que les deux typologies de biens les moins affectées par les baisses de prix sont celles des investissements locatifs à moins de 1 million d'euros et les biens d'exception à plus de 4 millions d'euros.

Les deux régions qui concentrent les prix en littoral les moins élevés sont la Bretagne et la Normandie pour des prix métriques variant entre 3.300 et 3.500€. Certaines stations affichent des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à ceux de la capitale : plus de 16.000€ à Ramatuelle, entre 14.000€ et 15.000€ à St Tropez et St Jean Cap Ferrat ou encore 11.600€ au Cap-Ferret.

- **Perspectives**

Bien que la baisse des prix se soit poursuivie au premier semestre en France, l'année 2024 devrait refléter un réveil du marché immobilier résidentiel : la baisse des taux directeurs devrait mettre un terme à cette baisse. En conséquence, les prix moyens au mètre carré sont en légère progression de 0,2% au 1<sup>er</sup> septembre. Le ralentissement du marché en 2023 a néanmoins fait émerger de nouveaux acteurs tels que les Family Offices et les investisseurs « value-add » qui ont été plus actifs que les institutionnels.

Les agences immobilières s'accordaient en début d'année sur une nécessaire baisse des prix de 10% à 15% pour relancer le marché, elles constatent aujourd'hui de bons points d'entrée pour les acquéreurs : l'agence Vaneau enregistre depuis le début de l'année une hausse de 46% des demandes. Une fois encore les typologies « prime » à l'image des villas dans les stations balnéaires ou encore les appartements de plus de 100m<sup>2</sup> des quartiers centraux de Paris affichent une résilience notable face à la baisse des prix.

Les analystes relèvent aussi un intérêt particulier pour les actifs résidentiels gérés tels que les résidences étudiantes ou sénior qui offrent des taux de rendement supérieurs aux actifs classiques. Les actions politiques visant à résoudre la pénurie de logements seront déterminantes pour l'avenir de l'immobilier résidentiel en France.

- **La puissance du marché américain**

Jeff Bezos, le fondateur d'Amazon, a enflammé le marché immobilier en Floride aux Etats-Unis avec l'acquisition, en juin 2023, d'une maison sur une île privée pour la somme 79 millions de dollars, après avoir acheté la propriété voisine pour 68 millions de dollars. L'agence Douglas Elliman a encaissé une commission de 4% sur le deal, soit plus de 3 millions de dollars. Or l'agence est visée par une poursuite judiciaire initiée par le vendeur de la propriété, un homme d'affaires brésilien, au titre qu'il n'avait pas été informé de la réelle identité de l'acquéreur. Ce préjudice aurait eu selon lui pour conséquence l'acceptation d'une minoration du prix de vente de 6 millions de dollars négociée par l'agence.

L'affaire qui est toujours en cours aujourd'hui expose l'exubérance du marché immobilier américain dans les zones où les milliardaires s'arrachent les biens, à l'image de la Floride bien sûr mais aussi de Billionaires' Row, surnom donné à une avenue de New York dans laquelle Ken Griffin le fondateur du hedge fund Citadel a réalisé en 2019 l'acquisition d'un appartement pour 238 millions de dollars.



Indian Creek, Floride



Billionaires Row, New York City



## UNE VILLA EN PREMIÈRE LIGNE SUR LA MER

L'été touche bientôt à sa fin et les littoraux français se sont à nouveau affichés comme une destination de premier rang dans le monde. Chez B. Durand Capital Partners, nous accompagnons nos clients dans la recherche et le financement des biens les plus exclusifs en France et aussi à l'étranger. Vous retrouverez ci-dessous une sélection de biens exceptionnels en bord de mer, afin de mieux préparer le prochain été ! Ce sont les biens les plus rares et aussi les plus résilients aux crises comme l'a démontré notre étude.



**Bonifacio :**  
**Villa construite par**  
**Couelle à Cavallo**  
**300m<sup>2</sup> - 8 500 000€**



**Bonifacio :**  
**Maison sur le Golf de**  
**Sperone**  
**220m<sup>2</sup> - Prix confidentiel**



**Porto Vecchio :**  
**Belle villa pieds dans l'eau**  
**dans un domaine privé**  
**224m<sup>2</sup> - Prix confidentiel**



**Grimaud :**  
**Charmante maison pieds**  
**dans l'eau**  
**206m<sup>2</sup> - 6 300 000€**



**Saint Tropez :**  
**Spacieuse villa au sein des**  
**Parcs, 6 chambres**  
**558m<sup>2</sup> - Prix confidentiel**



**Cannes :**  
**Unique Palais Vénitien, 17**  
**chambres**  
**2000m<sup>2</sup> - 120 000 000€**



**Cannes :**  
**Penthouse sur la**  
**Croisette, 5 chambres**  
**428m<sup>2</sup> - 29 000 000€**



**Bidart :**  
**Propriété unique sur**  
**l'océan**  
**350m<sup>2</sup> - Prix confidentiel**



**Cap Ferret :**  
**Ensemble de deux villas sur**  
**le bassin**  
**Terrain 1274m<sup>2</sup> - 8 400 000€**



**Antiparos :**  
**Villa moderne vue mer, 3**  
**chambres**  
**220m<sup>2</sup> - 2 000 000€**



**St Barth :**  
**Villa d'architecte sur la plage**  
**de Lorient**  
**Terrain 1311m<sup>2</sup> - 12 650 000€**



**St Barth :**  
**Vue à couper le souffle pour**  
**cette villa en hauteur**  
**200m<sup>2</sup> - 13 500 000€**



## VU & LU\*

- **Immobilier : le marché s'assagit dans les stations balnéaires - Les Échos**  
<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/immobilier-le-marche-sassagit-dans-les-stations-balneaires-2107959>
- **Hôtel particulier loué 15 000 euros la nuit, appartement de dix pièces avec piscine intérieure... : la folie des Airbnb de luxe s'est emparée de Paris - Le Figaro**  
<https://www.lefigaro.fr/societes/hotel-particulier-loue-15-000-euros-la-nuit-appartements-de-dix-pieces-avec-piscine-interieure-la-folie-des-airbnb-de-luxe-s-est-emparee-de-paris-20240825>
- **Étude BARNES, le marché immobilier haut de gamme à Paris et en IDF au 1<sup>er</sup> trimestre 2024**  
<https://www.magazineexpression.fr/Guides/March%C3%A9/etude-barnes-le-marche-immobilier-haut-de-gamme-a-paris-et-en-idf-au-1er-trimestre-2024-3728>
- **Chanel s'offre un immeuble avenue Montaigne**  
<https://www.journalduluxe.fr/fr/business/chanel-mode-acquisition-immeuble-avenue-montaigne-paris>
- **Brazilian mogul who sold his waterfront Indian Creek property to Jeff Bezos sues Douglas Elliman - The Real Deal**  
<https://therealdeal.com/miami/2024/09/11/indian-creek-homeseller-to-jeff-bezos-sues-douglas-elliman/>
- **Immobilier logistique : un 1<sup>er</sup> semestre contrasté - CBRE**  
<https://www.cbre.fr/press-releases/immostat-t2-2024-il>
- **Immobilier de luxe à Paris : Bilan mi-2024 par Vaneau**  
<https://monimmeuble.com/actualite/immobilier-de-luxe-a-paris-bilan-mi-2024-par-vaneau>
- **Analyses de BNP Paribas Real Estate**  
<https://www.realestate.bnpparibas.fr/fr/etudes-tendances/etudes-de-marche-France>
- **Analyses de Knight Frank**  
<https://www.knightfrank.fr/research>

\*Liens ou pdf abonnés, sur demande

**AVERTISSEMENT AU LECTEUR.** Ce document n'a pas de valeur pré-contractuelle ou contractuelle. Il est remis à son destinataire à titre d'information. Il fait état d'analyses ou descriptions préparées par B.Durand Capital Partners sur la base d'informations générales et de données statistiques historiques de source publique. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future. Ces analyses ou descriptions peuvent être soumises à interprétations selon les méthodes utilisées. De plus, les instruments ou valeurs figurant dans ce document sont soumis aux fluctuations de marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Les analyses et/ou descriptions contenues dans ce document ne sauraient être interprétées comme des conseils ou recommandations de la part de B Durand Capital Partners. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments ou valeurs y figurant. Toute méthode de gestion présentée dans ce document ne constitue pas une approche exclusive et B.Durand Capital Partners se réserve la faculté d'utiliser toute autre méthode qu'elle jugera appropriée. Ces présentations sont la propriété intellectuelle de B.Durand Capital Partners. Par ailleurs, certains services rendus/et ou placements figurant dans ce document peuvent présenter des risques particuliers et ne sont pas nécessairement adaptés à tous les investisseurs. Il appartient donc à toute personne de mesurer de façon indépendante les risques attachés à ces services et/ou placements avant tout investissement. Tout investisseur est tenu de se reporter aux conditions proposées par B.Durand Capital Partners à sa clientèle afférent aux services et/ou placements figurant dans ce document. De plus, toute personne désirant investir dans les organismes de placement collectifs qui seraient mentionnés dans ce document est tenue de consulter le DICI visé par l'AMF remis à tout souscripteur ou disponible sur simple demande à B.Durand Capital Partners.

S.A.R.L. au capital de 10 000 euros SIREN 808 946 396 RCS Paris, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 15001012 ([www.oriass.fr](http://www.oriass.fr)) en qualité de courtier en assurance, d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement positionné en catégorie de mandataire non exclusif et de conseiller en investissements financiers adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'AMF - Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce, carte professionnelle T n° CPI 7501 2019 000 039 811 délivrée par la Préfecture de Police de Paris - Garantie financière de la compagnie MMA-COVEA Risks, 19-21, allée de l'Europe, 92616 Clichy Cedex - Activité de démarchage bancaire et financier.

**MERCI  
À TOUS**

