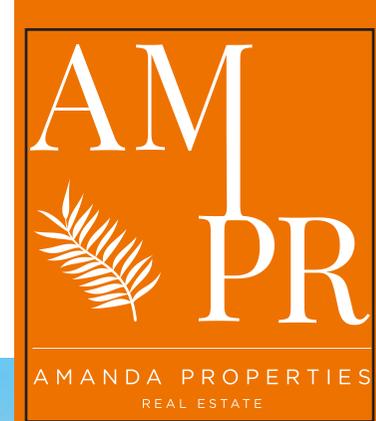


# La revue de l'immobilier

par Amanda Properties



Edition Décembre 2023

# Table des matières & édito

## Table des matières

Analyse du marché immobilier en France 2023.....	1
Les villes stations balnéaires submergent de la crise.....	4
Faut-il investir durant une crise économique ?.....	7
Changement législatifs en 2023.....	10
La transition énergétique : avantage ou inconvénient ?.....	13
Plus d'information.....	28

## Un mot d'Amanda

« En 35 ans d'immobilier, j'ai connu plusieurs crises économiques. L'une d'elle fut tellement rude que l'on vérifiait régulièrement si nos téléphones fonctionnaient encore... Il faut alors faire preuve de persévérance et continuer malgré tout ».

Dans cette première édition de Décembre 2023 - Février 2024 de notre revue de l'immobilier, nous avons voulu analyser en profondeur le marché immobilier. En effet l'impact des événements géopolitiques ainsi que les changements de lois touchent ce secteur. Nous restons optimistes et cherchons des opportunités là où les autres voient des obstacles.



# Analyse du marché immobilier France – 2023

La crise sanitaire, la guerre en Ukraine... Les évènements géopolitiques récents ont eu diverses répercussions sur les banques, acheteurs, vendeurs...

Tout d'abord, la tendance croissante du télétravail a conduit à un changement de vie : les **propriétés à l'écart des grandes villes reçoivent plus de demandes** tandis que **l'achat et location d'espaces de travail diminuent**.

De plus, l'inflation et les conflits ont favorisé la hausse des taux d'intérêt, écartant les budgets réduits du marché. En effet la Banque de



## Typologie des biens

Commercial Résidentiel



0,3%

augmentation du prix du loyer tous les 4 mois (depuis 2019)

## Le "Frozen Market" (marché glacé)

Le "Frozen Market" est principalement lié aux taux d'intérêts plus élevés. Ces dernières années, ils se stabilisaient autour de 1% mais ont récemment dépassé les 3%.

Les banques françaises accordent 30% moins de prêts par rapport à 2021, toutefois ce chiffre reste plus bas que celui des pays voisins (Belgique -36% ; Allemagne -43%).

## Propriétés vendues annuellement



## Répartition des transactions



# De l'espace pour tous

## Si calme et pourtant si proche de la ville

Située au centre de Cannes, cette charmante maison offrant une vue mer a été rénovée récemment. Avec ses quatre chambres et salles de bain, son jardin paysagé, sa piscine et pull house ainsi que son garage et appartement indépendant, cette villa est l'investissement idéal pour accueillir sa famille, ses amis ou encore louer saisonnièrement.

 Plus d'informations

**Prix : 5 300 000€**

**Référence : 220V**





**271 m<sup>2</sup>**  
habitables



**1 005 m<sup>2</sup>**  
de terrain



**8 pièces**  
sur 3 niveaux



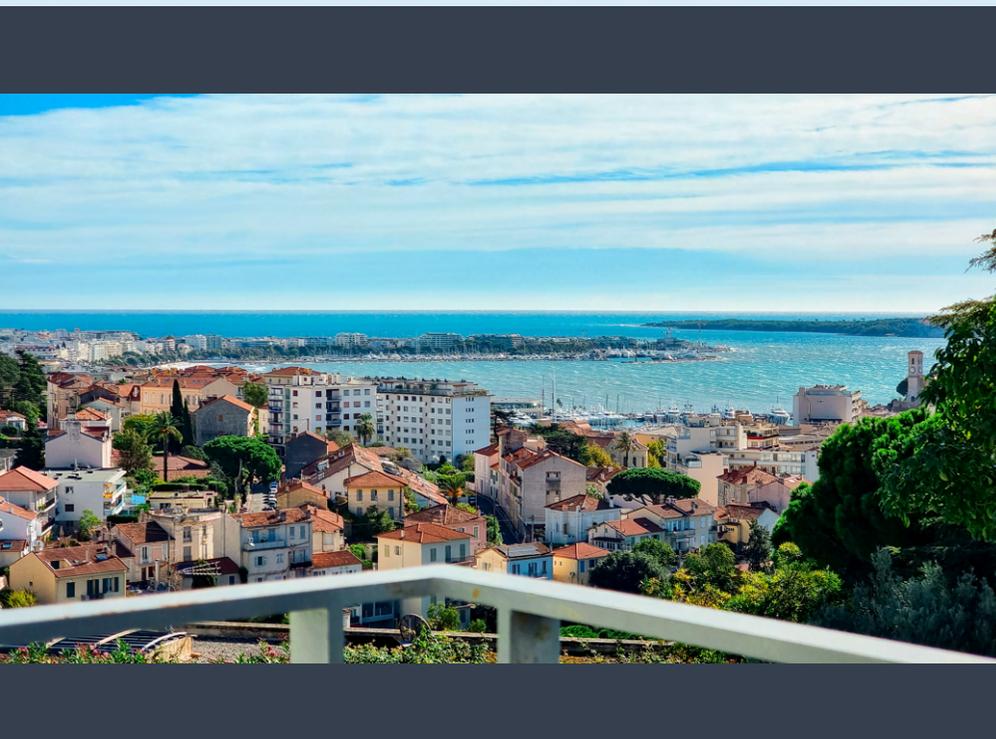
**Garage**  
couvert



**Piscine**  
exposée sud



**Cuisine**  
équipée



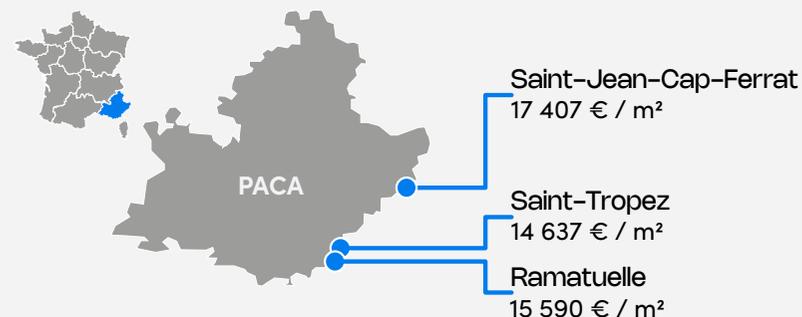
# Les stations balnéaires submergent de la crise

Mêmes si les prix ont globalement chuté depuis début 2023, ceux des cités côtières demeurent stables. Dans ces zones touristiques composées à 52% de maisons et 48% d'appartements, les prix des propriétés sont en moyenne 50% plus élevés.

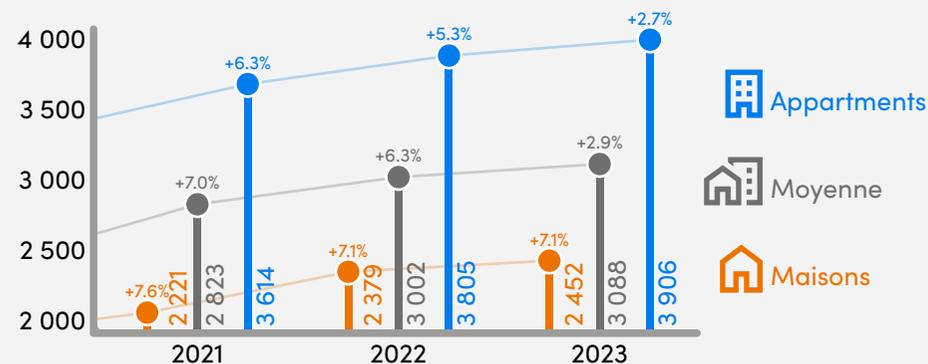
Par ailleurs, le respect des nouvelles normes énergétiques est devenu un facteur pris en compte par les investisseurs : les propriétés aux émissions plus faibles et construites avec des matériaux durables sont plus demandées. Plusieurs études démontrent que le Sud de la France comporte une plus grande proportion de biens à faibles émissions puisque le climat plus chaud réduit le besoin en chauffage.

Les 3 régions comptant le moins de score «F» et «G» au DPE sont l'Occitanie, la Corse et la Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA) qui reste toujours une valeur sûre.

## Top 3 des villes les plus chères France



## €/m<sup>2</sup> évolution



# Sur les hauteurs de SUPER CANNES

## L'investissement idéal

Super Cannes correspond au quartier situé sur les hauteurs des collines à l'est de Cannes.

Le prix par mètre carré dans cette zone varie de 5 000 à 13 000 euros. Cette villa s'avère donc intéressante car elle avoisine les 8 800 €/m<sup>2</sup> soit la fourchette basse alors qu'elle possède une vue splendide, un grand terrain plat et une piscine. L'investissement idéal.

Prix : 2 190 000 €

Référence : 630V

 Plus d'informations



## Dans le style de Couëlle

Couëlle fut un architecte français, fondateur du «style instinctif» qui favorisait les courbes et formes organiques plutôt que les lignes et angles droits.

Cette villa de 247 m<sup>2</sup> fut construite d'après cette esthétique. Elle possède un vaste salon avec accès direct à la piscine et la vue mer ainsi qu'une cheminée. N'oublions pas la cuisine toute équipée, les cinq chambres et un garage couvert.



247 m<sup>2</sup>  
surface habitable



980 m<sup>2</sup>  
surface de terrain



7 pièces  
sur deux étages



# Faut-il investir pendant une crise économique ?

Investir durant une crise économique peut s'avérer fructueux sur le long terme mais comme pour tout investissement, le risque demeure.

## Inconvénients

-  **Financement compliqué** : obtenir les finances pour un investissement à forte valeur devient plus difficile puisque les **créiteurs (de surcroît les banques) prennent plus de précautions.**
-  **Gestion des biens** : posséder et gérer de l'immobilier requiert plus d'attention en période de crise puisqu'il faut **surveiller de près les fluctuations.** Travailler conjointement avec une agence spécialisée est fortement recommandé.

## Avantages

-  Par rapport aux produits et entreprises cotées en bourse dont le cours est volatile, l'immobilier demeure une **valeur refuge stable.**
-  La location de propriétés assure **une entrée d'argent continue et stable.** Puisque le logement correspond à une nécessité première, la demande reste présente. De plus il est **possible d'augmenter le prix du loyer si l'inflation augmente** comme le font la plupart des bailleurs.
-  Futur potentiel : jusqu'ici, l'histoire économique a toujours connu une appréciation de la valeur de l'immobilier sur le long terme et ce malgré les crises. **Acquérir à coût réduit pendant la crise pour revendre plus cher après** est une pratique courante chez les investisseurs patients.
-  **Faible compétition** : à cause des taux d'intérêt plus haut, moins de concurrents osent l'achat. Vous pouvez donc être plus audacieux dans vos négociations puisque **les vendeurs peuvent accepter des prix de 5 à 20% plus bas** que leurs prix de vente. Nous vous conseillons de rester à l'affût des propriétés à la vente depuis plusieurs mois pour tenter votre demande.



*Avant d'investir, il est crucial de conduire des recherches, de fixer ses limites de pertes acceptables. Consulter des experts fiscaux ou agents immobiliers de confiance permet de prendre des décisions en connaissance de cause.*

## Une exclusivité signée Amanda Properties

Voici une villa de plain-pied mesurant 225 mètres carrés à la vue époustouflante portera sa valeur à travers les décennies.

Cette propriété se situe également dans la Croix des Gardes mais s'oriente d'avantage vers le massif de l'Estérel : l'axe idéal pour admirer les couchers de soleil colorés s'effaçant derrière les montages.

# Admirez la vue

---





225 m<sup>2</sup>  
surface  
habitable



7 pièces  
dont quatre  
chambres



1 800 m<sup>2</sup>  
surface de  
terrain



Garage  
couvert



2 625 000 €  
prix



1139V  
référence

## Le style méditerranéen à son zénith

En plus de sa vue exceptionnelle, cette charmante villa dispose de **deux kilomètres carrés d'espace extérieur** comprenant une piscine, un pool house, double garage et plusieurs parkings couverts.

Bien qu'elle soit **en excellent état**, sachez qu'il est possible de transformer le garage en appartement indépendant afin d'accueillir encore plus d'invités.

 Plus d'informations



Depuis le 1er Janvier 2023, **chaque propriétaire doit recenser l'identité des personnes résidant chez lui** sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

Cette loi **s'applique aux individus aussi bien qu'aux entreprises et inclut les bailleurs et étrangers** du moment que leur biens servent à un usage résidentiel.

Sont exclus les biens à usage commercial et terrains nus.

A partir de Janvier 2024, tous les propriétaires concernés devront signaler les changements de situations liés à leurs résidents avant le 1er Juillet de l'année en cours ou à défaut la suivante.



## Loi propriétaire 2023 : recensement obligatoire

# Changement législatifs en 2023

En France, lorsqu'une personne améliore sa propriété en faisant appel à une entreprise tierce, cette personne acquiert les matériaux utilisés. On parle de livraison à soi-même (LASM).

Avant 2023, **la TVA pour ce genre de travaux s'élevait à 20%, désormais elle est de 10%** (voir 5,5% si les constructions ont pour objectif l'amélioration énergétique).



## TVA des rénovations : une baisse intéressante

## Co-propriété

Les co-propriétaires sont tenus de fournir un plan multi-annuel des travaux. Le délai accordé dépend du nombre de logements.

 Logements	 Délai accordé
Plus de 200	1er Janvier 2023
51 - 200	1er Janvier 2024
Moins 50	1er Janvier 2025

## Augmentation de la taxe d'innocupation

Cette augmentation **s'applique à tous les biens servant d'habitation, situées dans des «zones tendues»** où il est jugée difficile de se loger et innocupées depuis plus de 90 jours consécutifs.

 Temps innocupé	 Augmentation
1 an	12,5% → 17%
2 ans	25% → 34%

## Malraux & Denormandie disparus fin 2023

Ces deux mesures prolongées jusqu'à fin 2023 autorisaient des **réductions fiscales s'élevant jusqu'à 30% pour les propriétaires rénovant leurs biens dans des «secteurs sauvegardés»** (villes historiques telles que Grasse, Nice, Menton...).

Ces aides gouvernementales disparaissent au profit d'autres dispositifs de **soutien privilégiant la transition énergétique** (voir page 7).



### Dispositif Pinel : investissement locatif

Le dispositif Pinel accordait une **réduction fiscale sur l'investissement locatif** lorsque celui-ci ne dépassait les 300 000€/an et se faisait sur 6 ans minimum). Toutefois il **cessera fin 2024** pour laisser place au Pinel + expliqué sur votre droite.

% Réduction (max)	🕒 Jusqu'à fin
21 %	2022
17,5 %	2023
14 %	2024

## Surtaxe sur les propriétés secondaires

Jusqu'à fin 2023, seules les municipalités de plus de 50 000 habitants et considérées **«zones tendues»** **pouvaient surtaxer les propriétaires de résidences secondaires**. Désormais le nombre d'habitants est facultatif.

Rappelons que **cette surtaxe varie entre 5% et 60% en fonction des réglementations en vigueur dans chaque commune**. Heureusement, la plupart des maires évitent une surtaxe trop important pour ne pas effrayer les acquéreurs.



### Dispositif Pinel + : transition énergétique

Pour **conserver l'avantage fiscal maximal (21% de réduction)**, le Pinel + exigent que la propriété présente une **performance énergétique satisfaisante d'après les critères** suivants.

- Respecte toutes les normes RE2020 avant 2025
- Obtient un score A (ou B si rénovations prévues) au DPE.
- La surface doit être cohérente avec la typologie du bien (résidentiel, commercial) et le nombre de chambres.
- Prévoit un espace externe privatisé pour le résidant (un balcon ou garage par exemple).



## Prix bas, haut potentiel.

Cette maison traditionnelle «à la Provençale» se situe dans le centre de Cannes et bénéficie d'une vue mer ainsi que d'une hauteur sous plafond de 5 mètres. Elle comporte trois chambres, une cuisine équipée et garage. Quant à la piscine, elle profite également de la vue et de son exposition au sud.

 Plus d'informations

**Prix : 1 590 000 €**  
**Référence : 8186V**



**182 m<sup>2</sup>**  
surface  
habitable



**1 337 m<sup>2</sup>**  
surface  
de terrain



**5 pièces**  
sur deux  
niveaux



# La transition énergétique : opportunité ou inconvénient ?

Au cours de la dernière décennie, les mesures écologiques pour réduire notre impact ont été au centre des débats gouvernementaux. Bien que les panneaux solaires, éoliennes et batteries électriques requièrent encore de nombreuses ressources et ne sont pas entièrement recyclables, les aides financières sont orientées vers la transition énergétique, y compris dans l'immobilier. Creusons les dernières mesures pour se défendre des taxes sévères et repérer les nouvelles opportunités !



## Intéressez vous à votre score DPE

Depuis Janvier 2023, **les habitations consommant plus de 550 kWh par mètre carré chaque année ne peuvent plus être louées**. La régulation se durcit pour les années à venir et plus de 5 millions de propriétés devront envisager des rénovations ou se verront exclues de marché locatif.

Heureusement, les propriétaires **peuvent demander une aide gouvernementale** comme «Eco-PTZ» ou «Ma Prime Rénov'» qui cumulent 2,5 milliards d'euros de budget. [Suivez ce lien pour savoir de combien vous pouvez bénéficier.](#)

Rappelons que les biens situés dans les régions du Sud (PACA, Occitanie et Corse) présentent un meilleur score en moyenne grâce aux conditions climatiques.

 Score DPE	 Consommation kWh / m² / an	 Location interdite	 Soutien Pinel Plus
A	<50		
B	51 - 90		
C	91 - 150		
D	151 - 230		
E	231 - 330		
F	331 - 450	2028	
G	>450	2025	
/	>550	2023	

## Votre CIL est-il à jour ?

Le Carnet d'Information du Logement **mentionne les améliorations énergétiques réalisées** dans votre propriété, il doit être obligatoirement remis lors d'une vente. Un audit énergétique est également exigé pour les résidences de score F ou G depuis Avril 2023.

## Quid des propriétés non-résidentielles ?

La loi Climat et Résilience de 2021 a introduit des mesures en faveur de la protection environnementale parmi lesquelles certaines concernent les propriétés non-résidentielles : les **biens dont l'empreinte énergétique est importante devront réserver au moins 30% de leurs toits** à de la végétation ou des sources d'énergie.

 Typologie du bien	 Surfaces concernées	 Installation requise
Commercial	>500m²	30% de la toiture : Plantes, panneaux solaires, éoliennes, ...
Parking	>500m²	
Bureau	>1 000m²	

## Comment tirer avantage de la transition ?

Vous pouvez **déroger aux limites de hauteur de votre bâtiment à condition de prévoir une végétation de la toiture**. Le surplus accordé dépend du Plan Local d'Urbanisme de votre zone.

Construire en zones vertes et agricoles deviendra plus difficile encore à l'avenir, il s'avère donc **intéressant d'acquérir dans des zones où il est (ou sera) interdit de construire** puisque vous serez certain de conserver votre emplacement (vue, nombre de voisins...). L'offre ne pourra plus augmenter dans ces zones alors que la demande et le prix suivront la hausse démographique. Il est fort **probable de bénéficier d'une plus value à la revente**.

# Projet à finir avec vue mer Cannes



## Imaginez la maison de vos rêves !

Des rénovations sont nécessaires pour cette villa de 400m<sup>2</sup> située à quelques minutes du centre-ville. **Notre agence a déjà obtenu le permis de construction afin que vous transformiez cette villa à votre goût** (un permis pour le style provençal et un pour le moderne). Depuis les hauteurs de la Croix de Gardes où il est presque impossible de construire, elle vous offre une splendide vue mer et un environnement calme ainsi que la garantie de subir peu de compétition dans cette zone. Notre partenaire Ted Rinalidi nous a fourni des **rendus architecturaux afin de mieux visualiser la villa post-travaux**.



## La mode change, le décor persiste

Le terrain mesure ici près de deux kilomètres carrés et donne sur la baie de Cannes, le massif de l'Estérel et les îles de Lérins. Gardez en mémoire ce conseil : **l'emplacement d'un bien porte sa valeur à travers le temps** alors que son apparence est vulnérable aux virages de la modes.

[Plus d'informations](#)

Prix : 4 240 000 €

Référence : 8186V



400 m<sup>2</sup>  
surface  
habitable



1 902 m<sup>2</sup>  
surface  
de terrain



8 pièces  
sur deux  
étages



36 m<sup>2</sup>  
garage  
couvert



Piscine  
et  
auditorium



37 m<sup>2</sup>  
villa  
secondaire



Exclusivité



# Bienvenue sur les hauteurs de Golfe Juan

Avec plus de deux kilomètres carrés de jardin paysagé, ce terrain dispose d'**une des rares vues mer encore disponibles sur Golfe Juan**. Elle rentre dans notre sélection pour son faible coût : un investissement idéal pour les jeunes acquéreurs à la recherche d'un bien immobilier sur la Côte d'Azur.



## Dominez ciel et mer

Cette **villa provençale située dans un domaine privé**, se compose de trois chambres avec leurs salles de bains ainsi qu'une suite de maître avec dressing. Le **salon bénéficie d'une hauteur sous plafond cathédrale** et d'une cheminée. A l'extérieur vous attendent un double garage et places couvertes sans oublier la piscine.

 Plus d'informations

Prix : 2 450 000 €  
Référence : 1821V



230 m<sup>2</sup>  
surface  
habitable



2 078 m<sup>2</sup>  
surface  
de terrain



5 pièces  
sur deux  
étages



42 m<sup>2</sup>  
garage  
couvert

## Vue panoramique à 180°

La ville, la mer, les îles de Lérins, le massif de l'Estérel... Rien n'échappe à la plus belle vue de Cannes. L'intégralité du séjour et de la piscine s'axent parfaitement vers l'infinité bleue (tournant au rose les soirs d'été).

Cet emplacement unique lui vaut d'entrer notre sélection mais attendez de voir la suite...



La plus belle vue de Cannes

Exclusivité



## Une visite s'impose !

Ce terrain plat de 2560 m<sup>2</sup> accueille une villa moderne, un garage et un appartement indépendant (au premier plan ci-dessus). Le troisième niveau se situe sous la surface. Demandez une visite !

[Plus d'informations](#)

Prix : 10 500 000 €  
Référence : 8026V



591 m<sup>2</sup>  
surface  
habitable



2 560 m<sup>2</sup>  
surface  
de terrain



8 pièces  
sur trois  
niveaux



42 m<sup>2</sup>  
garage  
couvert



Entrez dans le monde de l'ultra-luxe



©3mille



Amanda Properties





## Villa moderne ultra luxueuse

[i Plus d'informations](#)

Avec plus de 700m<sup>2</sup> de surface habitable et 3 km<sup>2</sup> de terrain, cette propriété comporte : 7 chambres de maître, un appartement indépendant, une salle de fitness, home cinema, cave à vin, hammam, cuisine professionnelle et cinq places dans son garage intérieur. La piscine est évidemment présente avec son pool house et comprend même un mur de miroirs qui réfléchissent la vue magnifique.

Prix : 21 000 000 €

40% discount

Référence : 4623V

## La maison parfaite pour inviter

Construite au début du XXème siècle, cette villa fut entièrement rénovée tout en conservant son style traditionnel. La maison principale comporte 3 chambres de maître et une mezzanine liant le salon et le bureau. Des poutres en bois apparentes insufflent un confort et de chaleur .

Son immense terrain de 2551 m<sup>2</sup> accueille une piscine à la vue mer splendide ainsi que trois studios indépendants pour inviter vos amis ou votre famille. Il est même possible de construire sur une partie du terrain !

 Plus d'informations

Prix : 2 750 000 €  
Référence : 5697V



# Appartement de luxe au Cannet



73 m<sup>2</sup>  
surface  
habitable



99 m<sup>2</sup>  
surface  
de terrasse



3 pièces  
au 2<sup>ème</sup>  
étage

Situé dans une résidence de standing avec piscine et parc au Pen Chai (à la limite de Cannes), cet appartement offre une vue sur les collines et la mer. Il dispose d'une cuisine équipée indépendante, d'un séjour lumineux et de deux chambres avec chacune leur salle de bain sans oublier le parking privé et la cave. Son emplacement assure le calme tout en étant à quelques minutes du centre.

**Prix : 649 000 €**  
**Référence : 8421V**



# Pra Loup – Chalet de Prestige au Cœur des Alpes du Sud



**900 m<sup>2</sup>**  
surface habitable



**160 m<sup>2</sup>**  
de terrasse



**14 pièces**  
sur 3 niveaux

Ce somptueux chalet doté de 10 suites luxueuses est idéalement niché dans les Alpes du Sud à quelques pas des pistes de ski. Son architecture authentique fusionne pierres et bois dans la douceur.

A l'extérieur, une terrasse exposée sud de 160m<sup>2</sup> comporte une piscine. L'intérieur se divise sur trois niveaux de 289m<sup>2</sup>. Conçu pour accueillir 20 personnes, il comporte une cuisine professionnelle, un bar, un vaste séjour, une salle de jeux... Idéal pour une grande famille à la recherche d'une résidence de montagne de luxe ou pour un projet de chambres d'hôtes.

**Prix : 2 280 000€**  
**Référence 8421V**



Espace Détente au Sous-sol : Le sous-sol réserve une belle surprise avec son espace détente, comprenant un sauna, un hammam, un spa, une salle de sport et une zone de massage. Bon à savoir : le chalet est vendu entièrement meublé et inclut 8 places de parking privées !

[i Visite vidéo](#)

[i Plus d'informations](#)



140 m<sup>2</sup>  
surface  
habitable



3 pièces  
au 4<sup>ème</sup>  
étage



37 m<sup>2</sup>  
surface de  
terrasse



26 m<sup>2</sup>  
garage



2 625 000 €  
prix



6772V  
référence

## Appartement haut standing sur la Croisette

Amanda Properties vous propose sur la prestigieuse Croisette dans une résidence de standing en étage élevé, ce superbe appartement doté d'une **terrasse spacieuse à la vue panoramique**.

L'appartement se compose d'une entrée donnant sur un vaste séjour, une cuisine américaine équipée, deux chambres en suite avec dressing et salle de douche, un cellier ainsi qu'un studio d'une surface de 33m<sup>2</sup> attenant ainsi qu'un garage fermé en sous-sol.



 Plus d'informations

## Le mot de la fin

Merci d'avoir parcouru cette première édition. **Nous souhaiterions améliorer son contenu grâce à vos retours et conseils afin de vous satisfaire au mieux.** De plus, nous tenons à souligner que les sources sélectionnées sont diverses afin de partager des résultats communs et impartiaux plutôt que les chiffres flatteurs uniquement. **En effet, les valeurs d'Amanda Properties correspondent à la transparence, la réactivité et le travail d'équipe.**

Rédiger un avis

## Ne manquez pas la prochaine édition

Si vous souhaitez rester à jour sur l'immobilier de luxe et recevoir notre prochain magazine, alors souscrivez à notre newsletter via notre [site internet amandaproperties.fr](https://www.amandaproperties.fr).

## Coordonnées

-  [Amandaproperties.fr](https://www.amandaproperties.fr)
-  [info@amandaproperties.fr](mailto:info@amandaproperties.fr)
-  +33 (0)4 93 43 33 33
-  +33 (0)6 61 26 12 61
-  93 Boulevard de la Croisette  
06400 Cannes



Crédits :  
Amanda Capron - Chef de projet  
Maxime Capron - Photographe  
Louis Siffert - Rédacteur & concepteur

Sources d'information :  
Amanda Properties, FNAIM, INSEE, Statista,  
BBC News, immobilier-etat.gouv, economie.gouv,  
Slideshare, Eurostat, Google Public Data

Illustrations :  
Isometric vectors - Freepik  
Photography - Adobe Stock

# Location - JP Prestige

à partir de 150 € / jour  
10% de remise en venant de notre part



#### Notre sélection de voitures :

- plus de 34 modèles
- Manuelle / Electrique / Auto
- gamme «Classic» à «Luxe»

#### Inclus dans le prix :

- 24/7 assistance
- Livraison et drop off
- 200 km par jour

#### Disponible sur :

- Cannes
- Saint-Tropez
- Courchevel

#### Contact :

- +33 06 86 15 72 33
- [contact@jpprestige.fr](mailto:contact@jpprestige.fr)
- [jpprestige.fr](http://jpprestige.fr)

AM  
PR

AMANDA PROPERTIES  
REAL ESTATE

Achat

| Location saisonnière

| Vente