

Yvelines : Des résultats sans précédent pour le marché immobilier haut de gamme

Après une année étonnamment stable malgré le contexte sanitaire, le marché immobilier haut de gamme des Yvelines connaît en ce début d'année 2021 une accélération historique, avec une hausse du volume de transactions, des prix et des ventes éclairés.

Une année 2020 plus dynamique qu'attendu

Avec une moyenne d'environ une vente par semaine en 2020, BARNES Yvelines a réussi à réaliser une année solide, et ce, malgré un arrêt quasi-total du marché durant le premier confinement au printemps dernier. Plusieurs raisons à cette résilience : de janvier à mi-mars, la demande était maintenue par une fin d'année 2019 exceptionnelle et des taux toujours très bas. Même si le 1^{er} confinement a marqué un arrêt brutal de l'activité, le secteur immobilier s'est adapté grâce au digital pour faire face à la situation sanitaire.

« Le marché a rebondi avec force à partir de mai 2020, notamment sous l'impulsion des nombreux Parisiens qui ne voulaient pas risquer de se retrouver à nouveau coincés plusieurs semaines sans espaces extérieurs. », explique Bénédicte Petitcol, Manager de BARNES Yvelines Nord.

Le deuxième confinement en fin d'année et ses restrictions de circulation, a entraîné une nouvelle contraction de l'activité, moins forte que celle rencontrée au printemps grâce notamment à des processus de visites virtuelles rôdés. Et alors que le mois de décembre est habituellement « creux », les bureaux de BARNES Yvelines ont reçu des demandes et concrétisé des ventes de manière ininterrompue jusqu'au 31 décembre.

Pour Nicolas Moirignot, Manager de BARNES Yvelines Sud : « La cote d'amour des Yvelines est en hausse régulière depuis des années. Tout comme les prix de son immobilier de prestige. Mais il y aura sans conteste un avant et un après 2^e semestre 2020, dans la dynamique du marché. »

Des prix en hausse soutenue sur tout le département

	Appartements			Maisons			Appartements + maisons		
	2019	2020	Tendance	2019	2020	Tendance	2019	2020	Tendance
Prix de vente moyen	870 159 €	942 415 €	+8,30 %	1 636 738 €	1 739 194 €	+6,62 %	1 373 227 €	1 526 000 €	+11,1 %
Prix moyen /m ²	7 305 €	8 094€	+10,8 %	6 284 €	7 327 €	+14,24 %	6 635 €	7 541 €	+13,6 %

Des résultats à comparer aux chiffres de la France entière communiqués par la FNAIM en janvier 2021 pour l'année 2020, soit une hausse du prix en €/m² des maisons de +2,4 %, des appartements de +5,3 % et +4 % maisons et appartements confondus.

Un volume d'activité multiplié par 5 depuis le 1^{er} janvier 2021

L'engouement pour les Yvelines ne se dément pas en ce début 2021. Au contraire, il semble même s'accélérer. Le bureau de BARNES Yvelines Nord a ainsi vu son volume de ventes multiplié par 5,5. « *L'accélération du marché que nous vivons en ce début 2021 est du jamais-vu en 15 ans. Certains biens suscitent tellement d'appels que nous devons les retirer de notre site Internet au bout de quelques heures.* », commente Bénédicte Petitcol. Une tendance de fond confirmée par BARNES Yvelines Sud.

Par ailleurs, les ventes éclairs deviennent la norme. Au Vésinet, une maison de 200 m² s'est vendue dans la journée de la mise en ligne de sa publicité, une heure après sa première visite, sans négociation de son prix (1,5 million d'euros).

A Versailles, BARNES Yvelines proposait à la vente un hôtel particulier proche du château, pour lequel le propriétaire avait autorisé une seule visite ! Résultat, cette transaction s'est bel et bien conclue après une visite, en quelques jours, pour un prix supérieur à 2,5 millions d'euros.

Dans les villages comme Chavenay, Feucherolles ou Crespières, lorsqu'une maison est proposée par BARNES Yvelines autour d'un million d'euros, son délai moyen de vente est d'environ 3 jours, rarement plus d'une semaine.

Une clientèle plus jeune

Les clients sont globalement plus jeunes qu'auparavant, entre 35 et 40 ans contre environ 45/50 ans jusqu'à début 2020. Il s'agit pour 70 % de familles avec des enfants en bas âge. Avec une différence par rapport aux générations précédentes : ces Parisiens ou ces habitants des communes de l'ouest de la première couronne (Asnières, Courbevoie, Boulogne-Billancourt...) ont pris l'habitude de se passer d'automobile au quotidien.

« *Si la demande a considérablement évolué en volume depuis un an, les critères de recherche restent assez semblables, à savoir la présence de vastes espaces extérieurs (jardins ou terrasses), la proximité du train ou du RER, la possibilité d'effectuer les trajets à pied vers les écoles maternelles et primaires, pour des biens clés en main ou ne nécessitant pas de lourds travaux.* », explique Bénédicte Petitcol. Avec une réalité qui s'est imposée en un an : le télétravail est inhérent à tous les projets de recherche, même pour les acheteurs retraités, qui pensent à leurs enfants et petits-enfants. « *Les accords de télétravail signés dans les grandes entreprises ont agi comme un accélérateur sur un processus qui aurait peut-être mis 10 ans à aboutir. Travailler à distance dans un cadre de vie agréable est aujourd'hui possible, c'est même une priorité.* », ajoute Nicolas Moirignot.

Quelles perspectives pour 2021 ?

La demande se nourrit de Parisiens et d'habitants de la première couronne voulant s'installer dans des villes plus proches de la nature, comme Versailles ou Saint-Germain-en-Laye, tandis qu'en parallèle de nombreux habitants de ces villes choisissent de déménager dans l'ouest des Yvelines, pour vivre dans un cadre plus rural. Ce chassé-croisé devrait entretenir le marché immobilier jusqu'à l'horizon 2022.

La demande étant très supérieure à l'offre, la hausse des prix observée depuis 2018 devrait donc se poursuivre en 2021, même s'il est possible qu'un palier soit atteint en cours d'année. Il est indispensable que les vendeurs gardent à l'esprit que les biens sans défaut majeur se vendent en quelques jours à condition d'être proposés à leur juste prix.

Pour Nicolas Moirignot : « *Versailles, qui cumule les atouts pour séduire la clientèle parisienne, à commencer par sa qualité de vie et l'excellence de ses écoles, sera probablement la grande gagnante de 2021.* »

Un phénomène assez inattendu vient entretenir la faiblesse de l'offre : de nombreux propriétaires âgés, qui envisageaient de vendre leur maison pour s'installer dans un appartement une fois leurs enfants partis, renoncent à leur projet pour continuer à disposer d'un lieu de vie capable d'accueillir toute leur famille.

« *Le phénomène observé ces derniers mois s'est durablement installé. Les Yvelines sont en train de retrouver la place de premier plan qui a longtemps été la leur depuis le XVII^e siècle.* », conclut Bénédicte Petitcol.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

Exemples de biens

YVELINES NORD – SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Maison de ville de 179 m² entièrement rénovée et édifée sur un terrain de 390 m². Elle se compose d'un séjour, une salle à manger, une cuisine avec accès direct au jardin, un coin lecture devant des baies vitrées ouvertes sur la verdure, 4 chambres dont une suite parentale avec dressing. Environnement très calme et privilégié, proche de toutes les commodités du centre-ville.

Vendue au prix de 1 990 000 €



YVELINES NORD – LE VÉSINET

Bénéficiant d'une situation exceptionnelle, en bordure de lac, propriété d'environ 370 m² édifée sur un parc de 2 700 m². Une dépendance de 120 m² comprenant 3 appartements complète ce bien.

Prix de vente : 3 640 000 €

YVELINES SUD – BOUGIVAL

Maison ancienne "La Pépinière" de plus de 350 m² et édifée sur un terrain de 1 735 m². Elle bénéficie de belles expositions et de belles hauteurs sous plafond, à 600 mètres de la gare de Bougival. Studio indépendant, abris de jardin avec four à pain, caves, atelier, chaufferie et cinq places de parking extérieur.

Vendue au prix de 1 850 000 €



YVELINES SUD – VERSAILLES

Magnifique appartement de 181 m² disposant d'une adresse exceptionnelle et d'une vue dégagée sur la place d'Armes. La distribution et les volumes, remarquables, sont composés : d'une galerie d'entrée, un séjour parqueté avec moulures et cheminée donnant au sud, d'une salle à manger et d'une grande cuisine équipée. La partie nuit, sur cour, se compose de quatre chambres et deux chambres de service. Deux caves.

Prix de vente : 2 090 000 €

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com

BARNES en bref...

BARNES est aujourd'hui la première société internationale d'immobilier résidentiel haut de gamme totalement intégrée qui propose à ses clients français et internationaux une offre de service globale et personnalisée au travers de ses différents métiers : vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, d'immeubles (en bloc, à la découpe et au fil de l'eau), de propriétés et de châteaux, de programmes neufs et de biens d'exception ; mais également la location de biens de qualité et la gestion locative. Ardent défenseur de l'Art de Vivre à la française, BARNES propose également une palette de services sur-mesure, et offre, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son conseil en art, en vins fins ou dans la constitution de caves d'exception, mais aussi son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Los Angeles, Budapest, Athènes ou encore Miami), les grandes villes françaises (Bordeaux, Lyon, Lille, Nantes, Marseille, Annecy, Aix..) ainsi que dans les plus beaux lieux de villégiature (Deauville, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz, Ile de Ré, Bassin d'Arcachon, Cannes, Théoule-sur-Mer, Saint-Tropez, Sanary, la Corse, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Monaco, Marrakech, Porto Cervo, l'île Maurice, St Barth, Gstaad, Verbier, Lugano,...), BARNES a réalisé en 2020 un volume de ventes de près de 4,6 milliards d'euros.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Gaëtan Heu – 06 09 05 48 63 / 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com – www.galivel.com