

A Paris, l'immobilier de prestige ne connaît pas la crise

Après avoir résisté avec efficacité à la crise sanitaire en 2020, le marché de l'immobilier haut de gamme est reparti de plus belle en 2021, fort de fondamentaux solides et assainis, indique BARNES. État des lieux.

À l'instar de New York, Londres, Hong Kong et Los Angeles, Paris ne figure plus dans le top 5 du BARNES City Index, publié le 20 janvier 2021, qui recense les villes les plus recherchées par les grandes fortunes. Un déclassement au profit de destinations reconnues pour leur qualité de vie, leur sécurité et leur sérénité, dont font partie Zurich, Copenhague ou encore Stockholm. La preuve d'un étonnant désamour pour la capitale française ? Non, bien évidemment.

En dépit des turbulences liées à la Covid-19, le marché immobilier parisien a maintenu le cap en 2020, à l'image de ses prix, stables sur le segment haut de gamme, et de son volume de transactions, dont la baisse s'est avérée modérée eu égard aux circonstances (- 12 %). Rééquilibré, ce marché est même reparti de plus belle en 2021, s'appuyant sur des fondamentaux assainis, entre une offre supérieure à l'avant-crise* et une demande tout aussi dynamique que rationnelle.

Richard Tzipine, directeur général de BARNES, confirme cette tendance : « *ce début d'année s'inscrit dans la droite lignée de celui de 2020, avant la crise sanitaire, avec des mois de janvier et février extrêmement dynamiques. Mieux, le mois de mars s'annonce exceptionnel : grâce à un marché rationalisé, des taux bas et des prix plus raisonnables* ». Il précise : « *tous les arrondissements sont concernés, ainsi que tous les segments du marché. L'immobilier est plus que jamais la valeur refuge. Un refuge à la fois financier, physique et professionnel* ».

Les espaces extérieurs très recherchés

Cette résilience et cette solidité s'expliquent : faute de visibilité, de relations sociales ou de divertissements, l'investisseur a fait de son projet immobilier sa principale priorité. Un projet qui répond à de nouveaux besoins, notamment en termes d'espace extérieur privatif, et à un désir non feint de vite se projeter vers l'avenir. Cette dynamique positive n'est, néanmoins, pas dénuée de nuances. Ainsi, si les biens de qualité (étages élevés, vue agréable, clarté, etc.) se vendent toujours à des prix élevés, soit ceux d'avant la crise, les actifs d'un standing inférieur (étages bas, sombres, importants travaux, etc.) voient leur montant baisser de 10% au minimum.

Fort logiquement, les logements dotés d'un espace extérieur sont très demandés, d'où le maintien, voire la hausse, de leur prix. Idem pour les maisons avec jardin en proche périphérie (Hauts-de-Seine, Yvelines, Val-de-Marne), mais l'offre reste faible, « *pour l'instant* », remarque Richard Tzipine, directeur général de BARNES. « *Nous avons réalisé de nombreux avis de valeur depuis trois mois, ce qui nous invite à croire à une croissance de l'offre dans un avenir proche et, par conséquent, à un marché dynamique avec des prix qui resteront au moins stables, sinon en progression par rapport à l'avant Covid-19* ».

Une hausse de la proportion des acquéreurs français expatriés

Traditionnellement hyperactive sur le segment du luxe, la clientèle étrangère est légitimement aux abonnés absentes depuis un an maintenant. Elle devrait faire son retour dès 2022 selon les observateurs, qui font état d'une hausse de la proportion des acquéreurs français expatriés, préparant leur retour ou leur future retraite, en raison de la crise sanitaire et du Brexit.

Cette substitution permet, en partie, à Barnes de maintenir son activité sur le segment haut de gamme, en particulier dans les arrondissements parisiens familiaux (8e, 16e, 17e) et à Neuilly-sur-Seine. Paris Rive Gauche (6e, 7e) et le Marais restent des zones toujours aussi prisées. Autre constat : les jeunes couples aisés se tournent vers les arrondissements les plus animés du centre et de l'Est parisien.

Cet état des lieux effectué, est-ce le moment d'acheter et/ou d'investir à Paris ? Une interrogation légitime dont la réponse est évidente pour Thibault de Saint Vincent, président de BARNES, qui assiste à l'éclosion d'une nouvelle notion immobilière : la résidence semi-principale. Il dit : « *c'est toujours le moment d'acheter à Paris, aujourd'hui plus qu'hier encore. En effet, la conjoncture nous permet de trouver sur le marché de très belles opportunités. Par ailleurs, la multiplication de l'offre nous amène de plus en plus à voir des biens rares et exceptionnels à la vente, et même si le prix de ces biens n'est pas forcément moins cher qu'avant, le seul fait de les voir sur le marché est une opportunité en soi. Autre certitude : une base solide d'acquéreurs soutient fermement un marché qui reste très actif* ».

**4 164 mandats recensés par les principales agences parisiennes d'immobilier haut de gamme au 6 janvier 2021, contre 2 789 mandats au 13 janvier 2020, selon BARNES.*

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