

Immobilier haut de gamme francilien : un marché plus sélectif

Le marché parisien haut de gamme va connaître une année 2021 record. Sur les trois premiers trimestres, l'activité de BARNES enregistre une hausse de + 26 % par rapport à 2019 et de 59 % par rapport à 2020. Mais cela ne doit pas masquer la réalité d'un marché à deux vitesses. Aujourd'hui, les acheteurs ont le choix et les biens avec défauts accusent des baisses de 10 à 20 %.

Dans la capitale, l'amplitude des prix s'accroît fortement. Fin 2019, l'offre était faible et la demande forte : conséquence, tous les biens portaient à des tarifs élevés et relativement comparables. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. « *Face à une offre plus abondante, les acheteurs deviennent plus difficiles et hésitants. Les rétractations sont, d'ailleurs, plus nombreuses. Parallèlement, on constate qu'une différence de prix sensible s'opère entre les biens de qualité, par exemple un dernier étage ensoleillé, et les biens avec défauts, comme un premier étage sombre avec vis-à-vis ou un appartement mal entretenu à rénover. Le bien de qualité va rester à un prix élevé, tandis que l'autre peut baisser de 10 à 20 %. Une décote que les vendeurs ont parfois du mal à accepter* » constate Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

Confinement et pandémie obligent, la présence d'espace extérieur est devenue le premier critère dans le cahier des charges des acquéreurs. Par ailleurs, la crise sanitaire ayant entraîné un engouement pour les résidences semi-principales, les ex-Parisiens se satisfont désormais de pied-à-terre de dimensions plus modestes. Ce qui a entraîné une désaffection relative pour les très grands appartements, de plus de 250 m².

Le marché des biens de prestige a, quant à lui, été dynamisé par les expatriés de retour en France suite à la covid ou au Brexit. Ils disposent de budgets aussi exceptionnels que les biens qu'ils convoitent : hôtels particuliers ou grands appartements avec terrasse au dernier étage. « *Depuis le début de l'année, nous avons doublé le nombre de ventes portant sur des biens dont le prix excède 5 M€* » confie Richard Tzipine.

Focus sur deux marchés qui ont, d'ores et déjà, réalisé une excellente année 2021 et sur lesquels BARNES va ouvrir 2 nouvelles agences dans les prochains mois. La 1^{re} à Versailles en décembre 2021 et la 2^e Rue de Charonne, dans le XI^e arrondissement de Paris au 1^{er} trimestre 2022. « *Ces ouvertures vont permettre à notre clientèle d'avoir des conseillers sur place, véritables experts de ces marchés très recherchés, notamment pour leur côté plus naturel. Cette omniprésence de BARNES sur l'ensemble du marché francilien est à la fois le signe du dynamisme du marché, mais également de notre capacité à répondre à toutes les demandes, quelle que soit la localisation recherchée* », poursuit-il.

L'Est parisien : les acheteurs reprennent la main

Le marché immobilier de l'Est de la capitale n'a pas souffert de la crise sanitaire. D'autant qu'avec les prix qui se sont envolés ces 10 dernières années dans les arrondissements centraux (le mètre carré, dans Le Marais, s'échange aujourd'hui entre 16 000 et 18 000 €, par exemple), beaucoup de familles, en quête d'une chambre supplémentaire, ont choisi de se déplacer dans les arrondissements plus excentrés mais plus abordables. « *Après avoir explosé au premier trimestre 2020, les prix des arrondissements Est se sont, depuis un an, stabilisés aux alentours de 11 000 à 13 000 €/m²* » commente Sébastien Mouton, directeur de BARNES Paris-Est, en charge des XI, XII et XX^e arrondissements.

La demande se concentre sur deux typologies d'appartements dotés, bien sûr, d'un espace extérieur : les 80 m² avec 2 chambres qui se négocient aux alentours de 1,1 million d'euros et les 120 m² avec 3 chambres qui, eux, changent de mains autour de 1,5 M€. « *Les secteurs les plus recherchés sont les quartiers proches du Marais dans le XI^e, comme Saint-Ambroise et le square Gardette, les quartiers Aligre et Trousseau dans le XII^e ou encore les secteurs Faidherbe et Ledru-Rollin* », ajoute Sébastien Mouton.

Le niveau de stock est en hausse : de 20 à 30 appartements en moyenne en 2020, contre 50 aujourd'hui. Si les biens d'exception (dernier étage, vue sur un monument, lumineux...) continuent de partir rapidement, ceux avec un ou plusieurs défauts ont vu leurs délais de vente croître progressivement. « *Pour éviter que leurs biens ne restent sur le marché pendant trop longtemps, ces propriétaires doivent revoir leur prétention à la baisse, d'environ 10 %. Avec cette possibilité de négociation, les acheteurs reprennent la main* » conclut Sébastien Mouton.

Maison de charme – Paris XX^e

Cette maison de 180 m² sur 4 niveaux, avec sa terrasse arborée de 80m², est située dans le XX^e arrondissement de Paris.

Au rez-de-chaussée se trouvent un grand salon, une cuisine ouverte et équipée, et une salle à manger. Le 1^{er} étage comprend une très belle suite parentale avec de nombreux rangements et une salle de bains/douches donnant accès une terrasse intime de 12,8m². Le dernier niveau de la maison comprend un bureau. A l'étage inférieur de la maison, deux belles chambres lumineuses et une salle de douche.

Prix de vente : 2 360 000 €



Appartement 2 chambres – Paris XI^e

Situé à deux pas de la place de la Bastille, au 4^e étage d'un bel immeuble, cet appartement de 84 m² est refait à neuf. Il comprend une entrée avec de nombreux rangements, un grand double séjour exposé Sud avec une cuisine ouverte meublée et équipée, 2 chambres sur cour et une salle de bains. Une cave complète ce bien.

Prix de vente : 1 150 000 €

Une année 2021 déjà exceptionnelle dans les Yvelines

Le volume des transactions portant sur l'immobilier haut de gamme dans les Yvelines s'est envolé depuis le début de l'année : + 40 % par rapport à 2020. « *Le désenclavement entre Paris et la 1^{re} et 2^e couronne grâce au projet du Grand Paris a marqué le point de départ d'une volonté de s'installer au-delà du périphérique. Elle s'est accélérée avec la pandémie et le développement du télétravail* », explique Nicolas Moirignot, directeur Yvelines Sud chez BARNES « *Aujourd'hui l'acquéreur type souhaite davantage d'espace, tant chez lui qu'à l'extérieur. Il veut néanmoins rester à proximité des transports pour Paris et d'un centre urbain animé avec une empreinte culturelle. Il en résulte une hausse des prix avoisinant les 15 % pour les biens premium dans les secteurs les plus recherchés, qui sont Versailles, Saint-Germain-en-Laye ou Le Vésinet.* », ajoute-t-il. Dans les communes un peu moins convoitées, telles que Saint-Nom-la-Bretèche, L'Etang la Ville, Jouy-en-Josas, Louveciennes, la hausse n'est que de 10 %.

Les priorités des acheteurs ont aussi changé. « *Jusqu'à présent, ils recherchaient surtout un lieu, un quartier bien défini et étaient prêts à abandonner certains de leurs critères pour pouvoir s'installer dans le secteur choisi. Aujourd'hui, ce sont les caractéristiques intrinsèques du bien qui prédominent sur la localisation, entraînant un élargissement du périmètre de recherche* », commente Nicolas Moirignot. Les familles restent attentives à la qualité des écoles et à la sécurité. Autant d'atouts que Versailles et les communes avoisinantes possèdent.

« Entre ses 5 gares menant à tous les points stratégiques de Paris et aux écoles réputées comme HEC à Jouy-en-Josas, ou Polytechnique à Palaiseau, et l'omniprésence de la verdure avec le parc du Château et la forêt, la ville possède tous les prérequis recherchés par la clientèle haut de gamme post-covid. Dans les meilleurs quartiers de Versailles, le prix des biens de prestige est passé de 9 500 à 11 000 €/m² », poursuit-il.

Grâce à qualité de vie, sa proximité avec Paris (19 min de la Défense en RER), la présence de son Lycée International, mondialement connu et reconnu, le marché immobilier de Saint-Germain-en-Laye est dynamisé par la demande d'étrangers et d'expatriés de retour en France. Il faut désormais compter 12 000 €/m² pour un bien de qualité.

Saint-Germain-en-Laye – Maison familiale

Cette maison familiale d'une superficie de 190 m² habitables est nichée dans un écrin de verdure de 1779 m². Au sein de ce magnifique terrain clos et paysagé elle offre en rez-de-jardin : une entrée, un salon/salle à manger parqueté avec cheminée, une cuisine dînatoire aménagée équipée. L'espace de réception bénéficie de grandes baies vitrées et donne accès à la terrasse et au jardin de plain-pied. Quatre chambres dont une suite parentale avec dressing et salle de bains, une salle d'eau. De l'entrée partent les escaliers qui desservent le niveau inférieur composé d'une pièce de jeu, un bureau (ou 5^e chambre). Une pièce de stockage avec une cave à vin au-dessous et une autre grande pièce de rangement composent le sous-sol. Un garage pour deux voitures avec la possibilité d'agrandissement.



Prix de vente : 2 290 000 €



Versailles Les Près - Maison de Maître de style Anglo-Normand

Idéalement située dans le quartier des Près et sectorisée Hoche, cette demeure ancienne d'exception de 236 m² non mitoyenne est en parfait état. Elle est édifiée sur une parcelle de 340 m² et est entourée d'une cour pavée, sans vis à vis, au calme et dispose d'une belle hauteur sous plafond. Au rez-de-chaussée : entrée spacieuse donnant sur une galerie en verrières, salon avec un beau parquet chevron massif, une grande salle à manger avec accès direct à la cour, une cuisine indépendante aménagée et équipée donnant également sur la cour. Au 1^{er} étage, un palier desservant une chambre avec grand dressing et un accès à une terrasse, deux autres chambres ainsi qu'une belle salle de bain/douches. Au 2^e étage, un palier desservant trois chambres, dont une située dans la chapelle de la maison, une salle de douches. Au sous-sol une cave à vin. Un grand garage complète ce bien.

Prix de vente : 2 484 000 €

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, Sainte-Maxime, Valbonne, Beaulieu-sur-Mer, 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.