

### **Immobilier haut de gamme francilien : une année 2021 record**

***Le marché francilien haut de gamme a connu une année 2021 exceptionnelle en tous points, avec notamment une hausse conséquente du nombre de ventes, de l'ordre de 54 % entre 2020 et 2021, soit 27 % de plus par rapport à 2019. L'inventaire de biens de prestige en région parisienne en janvier 2022 est estimé inférieur de 7% par rapport à janvier 2021. Le signe clair d'un marché dynamique qui revient, après une période de rattrapage puis de multiplication des projets post-Covid, à une situation plus normalisée fondée sur des fondamentaux équilibrés.***

#### **Le marché du luxe en pleine mutation**

Un bien est dit « de luxe » quand il bénéficie de certaines caractéristiques, à l'instar d'un étage élevé, d'un ensoleillement prononcé, d'un espace extérieur (particulièrement depuis la crise sanitaire...), de matériaux de qualité et aussi des appartements sans travaux majeurs, voire clé en main, d'une grande hauteur sous plafond, de parties communes de qualité ou de volumes relativement importants... Tout ceci concourt à un prix au m<sup>2</sup> plus élevé que la moyenne, qui est comprise entre 20 000 et 30 000 €/m<sup>2</sup> à Paris.

*« Alors que la majeure partie de la clientèle pour ce type de biens était représentée par les étrangers ; or, ceci ne sont de retour que depuis quelques mois, avec la levée des restrictions sur les déplacements internationaux »,* explique Richard Tzipine, directeur général de BARNES. Le segment des biens d'exception (supérieurs à 5 millions d'euros) se porte particulièrement bien, grâce en partie au retour sur le marché des expatriés et des étrangers. A titre d'exemple, BARNES a vendu en 2 ans une vingtaine d'hôtels particuliers dans le 16<sup>e</sup> arrondissement. *« Nous notons également l'arrivée d'une nouvelle catégorie d'acheteurs à fort pouvoir d'achat sur le marché du luxe parisien, composée d'entrepreneurs et jeunes « startupper » »,* ajoute-t-il. Cette nouvelle clientèle, jeune et branchée, recherche des biens atypiques, du type loft ou atelier d'artiste.

Le marché francilien reste pour l'instant très actif : tous les segments progressent, « normaux » ou « luxueux ». *« Nous constatons néanmoins, en ce début d'année 2022, une baisse de l'offre de l'ordre de 7% sur 12 mois glissants. On peut parler de retour vers une tension du marché : en effet, l'offre avait augmenté de 20 % entre 2020 et 2021. »,* complète Richard Tzipine. De fait, les acheteurs ont pris l'habitude d'une offre élargie ces deux dernières années ; ils sont désormais plus regardants, et le temps de réflexion a augmenté. *« Les cycles de vente sont globalement plus longs, et le nombre de ventes flash (ventes au prix du mandat en moins de 72 heures) a diminué, même si certains secteurs, tels que le Marais, continuent à se démarquer »,* poursuit-il. Enfin, si les biens « avec défauts » ne partaient pas du tout en 2020 et début 2021, ils ont fini pour trouver preneur en 2021, à des prix plus raisonnables, mais pas « sacrifiés » non plus.

#### **Quelle clientèle pour l'immobilier haut de gamme parisien ?**

Du côté de la Rive gauche, ce sont les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, avec des quartiers tels que Saint-Germain-des-Prés, le Luxembourg, les Invalides ou le Champ-de-Mars, qui ont continué d'être plébiscités par la clientèle haut de gamme. *« Le 5<sup>e</sup> a quant à lui su conserver son âme à travers ses quartiers que les habitués considèrent comme de véritables villages, à l'image de Mouffetard, Monge, la Contrescarpe et le Val de Grâce »* note Richard Tzipine.

Concernant la Rive droite, les arrondissements familiaux historiques, qui sont le 8<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements sont toujours considérés comme des valeurs sûres, même si les secteurs 16<sup>e</sup> Nord et 8<sup>e</sup> « Triangle d'or » se sont démarqués avec l'absence des étrangers.

Contact Presse

---

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

« Les jeunes couples aisés se tournent vers les arrondissements plus animés du centre et de l'est, à l'image des 1<sup>er</sup>, 9<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 18<sup>e</sup> arrondissements, qui ont connu un essor important » observe-t-il. Enfin, les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements attirent une clientèle aisée et conservent leur image d'arrondissements « pépites », avec le Marais en tête de file.

Evolution du volume de ventes à Paris et région parisienne (75,78,92,94,95)		BARNES <small>IMMOBILIER INTERNATIONAL</small>				
	2017	2018	2019	2020	2021	Variation 2020-2021
Prix < 1,2M€	500	585	613	466	691	48%
1,2M€ < Prix < 2,5M€	384	444	454	379	621	64%
2,5M€ < Prix < 5M€	70	77	87	68	103	51%
Prix > 5M€	15	17	25	56	81	45%
<b>Total</b>	<b>969</b>	<b>1123</b>	<b>1179</b>	<b>969</b>	<b>1496</b>	<b>54%</b>

Source BARNES

Evolution du nombre de mandats à Paris et région parisienne (75,78,92,94)							
Agences	06/01/2021	Parts de Marché	01/10/2021	Parts de Marché	21/12/2021	Parts de Marché	Evolution de la part de marché en points (du 06/01/21 au 21/12/21)
BARNES	872	20,9%	1158	23,4%	810	20,8%	-0,1
Féau	599	14,4%	646	13,0%	521	13,3%	-1,1
Engel & Volkers	401	9,6%	466	9,4%	328	8,4%	-1,2
Coldwell Bankers	297	7,1%	338	6,8%	302	7,7%	+0,6
Breteuil	224	5,4%	268	5,4%	270	6,9%	+1,2
Sotheby's	255	6,1%	220	4,4%	191	4,9%	-1,2
Consultant	316	7,6%	414	8,4%	348	8,9%	+1,3
Emile Garcin	159	3,8%	173	3,5%	159	4,1%	+0,3
Junot	254	6,1%	368	7,4%	264	6,8%	+0,7
Varenne	93	2,2%	78	1,6%	60	1,5%	-0,7
Estimation Autres agences (20%)*	694	16,7%	826	16,7%	651	16,7%	-
<b>Total</b>	<b>4164</b>	<b>100,0%</b>	<b>4955</b>	<b>100,0%</b>	<b>3904</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>

\*Estimation en appliquant la règle des 20/80 : 20 % des grandes agences parisiennes réalisent 80 % du CA cumulé

Données relevées sur les sites respectifs des différentes agences immobilières citées

## 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, son expertise dans l'acquisition de chasses, de haras, de propriétés viticoles, ses services dans l'architecture d'intérieure et la rénovation, ou encore dans la location saisonnière de villas, de yachts ou de chalets. Récemment, BARNES a également lancé BARNES IXAIR, son nouveau service d'aviation privée.

Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Moscou, 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 2021 un volume de ventes de près de 5,1 milliards d'euros.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com