

### Marché locatif parisien haut de gamme : vers un retour à la normale

**BARNES Rentals, département dédié à la location de biens prestigieux à Paris et dans l'Ouest parisien, qui a vu son chiffre d'affaires baisser de 17 % en 2020, avec 2 mois de fermeture pendant le 1<sup>er</sup> confinement, fait état d'un retour à la normale sur le marché locatif haut de gamme. Et pour cause : les Français expatriés sont de retour. Explications.**

#### Les expatriés étrangers ne représentent plus que 30 % du marché

A la peine en 2020, en raison de la crise sanitaire, le marché locatif parisien haut de gamme se relance, constate BARNES Rentals. Si le département dédié à la location de biens prestigieux à Paris et dans l'Ouest parisien de BARNES a vu son chiffre d'affaires baisser de 17 % au cours du dernier exercice, il constate un net regain de confiance de la part des propriétaires, assurément soulagés par les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2021, semblables à ceux de 2019 à pareille époque. Seule différence, et non des moindres : la clientèle n'est plus la même.

Avant la Covid-19, BARNES Rentals s'appuyait sur une clientèle composée à 70% d'expatriés étrangers, travaillant pour de grands groupes internationaux. Aujourd'hui, ces expatriés étrangers ne représentent plus que 30% du marché, remplacés par les Français rapatriés par leurs sociétés : la plupart reviennent des États-Unis, du Royaume-Uni, d'Amérique du Sud ou encore de Nouvelle-Zélande. « *De retour en France, ces expatriés commencent par s'intéresser à Paris, où l'activité économique reste la plus forte, et optent légitimement pour la location dans un premier temps* », explique Sybille Goirand, directrice de BARNES Rentals. Et l'intéressée d'ajouter : « *cette souplesse qu'offre la location permet aux clients de réfléchir sur leur projet à plus long terme* ».

#### Conserver un pied-à-terre à Paris : une priorité

Des clients aux pratiques désormais conditionnées par les confinements multiples, le plus souvent en quête d'une résidence secondaire ou semi-principale en province, tout en conservant un pied-à-terre à Paris, afin d'allier télétravail à la campagne et présentiel à la ville. « *D'aucuns, estimant que les prix parisiens avaient atteint un plafond haut, ont ainsi vendu leur résidence principale à Paris, s'offrant ainsi une plus-value conséquente, dans l'objectif d'acquérir une résidence semi-principale en région* », constate Sybille Goirand. Ce qui a pour conséquence de relancer le marché de la location à Paris, où les loyers des appartements haut de gamme de plus de trois chambres s'établissent entre 6 000 et 15 000 €/mois. En parallèle, BARNES Rentals constate une hausse des disponibilités sur les studios et les deux pièces, faute de clientèle (étudiants, travailleurs pour des missions de courte durée), mais reste confiant pour une reprise au cours de l'été dont les prémices se font déjà sentir.

#### Les particuliers animent le marché

S'il a repris des couleurs, le marché locatif parisien haut de gamme a donc également évolué sous l'effet de la crise sanitaire. Sans tirer un trait sur l'avant, indique Sybille Goirand : « *notre service de location est prêt pour répondre aux demandes des grands groupes internationaux et de leurs salariés qui souhaitent s'installer à Paris. Les mutations ont été mises en stand-by jusqu'à aujourd'hui, en raison de la fermeture des frontières notamment, mais nous commençons déjà à les voir de retour* ». Ce mois-ci, une vingtaine de locations ont été signées avec de grands groupes du CAC40.

Bien sûr, les particuliers continuent d'animer le marché, observe BARNES Rentals. S'adapter est alors une priorité : « à chaque typologie de clients ses critères. Si les grandes entreprises préfèrent louer des appartements vides et utiliser leur parc de meubles, les propriétaires bailleurs, intransigeants, privilégient les biens meublés, dans un souci de liberté », résume la directrice de BARNES Rentals, qui compte 60% de locations meublées et 40% de locations vides.

### L'Ouest parisien fait fureur

En matière de demande, le centre de Paris est peu à peu remplacé par l'Ouest parisien - de l'ouest du 16<sup>e</sup>, en passant par Neuilly, ou Boulogne, jusqu'à Saint-Germain-en-Laye et ses alentours -, qui offre des espaces extérieurs. Par ailleurs, BARNES Rentals observe un intérêt tout particulier de ses clients pour les biens situés le long de la ligne 1 du métro, afin de rallier rapidement La Défense et/ou le centre. Les biens les plus recherchés ? Les trois pièces, avec deux chambres et deux salles de bains, d'une surface de 80 à 90 m<sup>2</sup>. « Les grands appartements familiaux ou les maisons avec jardins sont demandés du printemps jusqu'à la rentrée scolaire, avec un deuxième pic annuel pour tous les biens en vue des mutations du 1er janvier », précise Sybille Goirand.

### Les conséquences de l'arrivée des biens estampillés Airbnb

Avec l'encadrement des loyers, à Paris, les prix au m<sup>2</sup> ont eu tendance à baisser, à tout le moins à se stabiliser. Ils se situent aujourd'hui aux alentours de 30 €/m<sup>2</sup> pour les petites et moyennes surfaces et de 28 €/m<sup>2</sup> pour les très grandes surfaces, remarque BARNES Rentals.

L'arrivée sur le marché de nombreux biens estampillés Airbnb n'est pas sans conséquence sur ces loyers et sur l'offre parisienne. Ainsi, les prix ont baissé de 10 % en moyenne pour les logements meublés de petite surface qui, faute de clientèle là encore, peinent à trouver preneur : BARNES Rentals en compte aujourd'hui une quarantaine dans son portefeuille, contre une dizaine avant la Covid-19.

### Exemples de biens à louer



#### Paris 16<sup>e</sup> - Porte de Passy – Appartement vide de 120 m<sup>2</sup>

Situé au 2<sup>e</sup> étage d'une résidence récente avec gardien, cet appartement familial vide de 120 m<sup>2</sup> comprend une entrée, un double séjour bordé d'un large balcon, une cuisine équipée, 3 chambres sur jardin, salle de bains, salle de douche. Balcon. Parking.

**Loyer : 3 800 €/mois CC**

#### Paris 8<sup>e</sup> – Parc Monceau – Appartement vide de 185 m<sup>2</sup>

Situé au 2<sup>e</sup> étage, cet appartement familial vide de 185 m<sup>2</sup> est composé d'une cuisine américaine meublée et équipée, de 3 chambres, 3 salles de douches et 3 toilettes. Une cave complète ce bien.

**Loyer : 5 030 €/mois CC**



Contact Presse

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

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



### **Bougival – Maison contemporaine meublée de 316 m<sup>2</sup>**

Cette maison d'architecte de 316 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un grand jardin arboré et paysagé, avec piscine chauffée et sécurisée, est proposée à la location en meublé. Elle se compose d'un bel espace de vie en rez-de-jardin composé d'un séjour avec cheminée donnant sur la terrasse et jardin, un salon TV, une vaste cuisine/salle à manger et une entrée indépendante. La partie nuit propose 7 chambres réparties sur 2 niveaux, dont une suite parentale avec sa chambre, son double dressing et sa salle de bains donnant sur la terrasse et la piscine. A l'étage supérieur : une mezzanine ouverte sur le séjour propose une vaste pièce

avec un billard et un espace bureau ou salle de jeux et trois chambres. En contre bas de l'entrée principale se trouvent une buanderie, un local technique, un garage 3 voitures, pièces de rangement, une chambre ou salle de sport avec salle de douche avec WC. Une piscine complète ce bien.

**Loyer : 10 000 €/mois CC**

### **Paris 3<sup>e</sup> – Haut Marais – Appartement meublé de 110 m<sup>2</sup>**

Au 3<sup>e</sup> étage avec ascenseur d'un bel immeuble avec gardien, cet appartement meublé de 110 m<sup>2</sup> comprend une entrée, un séjour, une salle à manger, une cuisine équipée. Deux chambres, deux salles de douches dont 1 avec WC et un WC indépendant.

**Loyer : 4 950 €/mois CC**



### **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 – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63**

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