

Malgré la crise, l'immobilier haut de gamme en France se porte au mieux

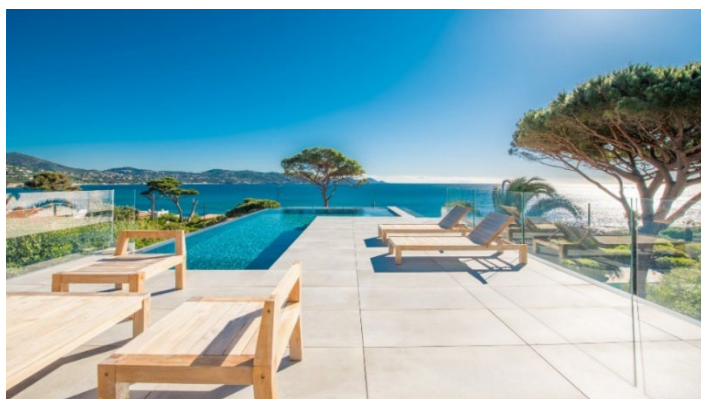
La crise sanitaire aura permis de mieux appréhender les envies et besoins en matière d'immobilier. « Entre développement de la résidence semi-principale et locations longues durées, le développement du télétravail aura renforcé les envies de mise au vert et par conséquent l'émergence de nouveaux marchés haut de gamme », explique Richard Tzipine, directeur général de BARNES. Autre facteur ayant permis à l'immobilier haut de gamme français de conserver son dynamisme : le retour des étrangers et expatriés, avec un effet de rattrapage suite aux restrictions de déplacements pendant plus d'un an. « Avec cette nouvelle demande, nous observons une baisse du stock de biens sur l'ensemble du territoire. Et la tension du marché grandissant, les prix de l'immobilier ont suivi la même courbe », ajoute-t-il.

CÔTE D'AZUR

Le marché immobilier de la Côte d'Azur est au beau fixe, grâce notamment au retour d'une clientèle internationale (Américains et Moyen-Orientaux en tête). Après plusieurs années de crise sanitaire, et profitant de la baisse de l'euro, cette clientèle vient s'ajouter à celle venue de toute l'Europe toujours très présente.

Les prix reflètent cette bonne santé du marché, avec des hausses de 10 à 20% sur un an, et qui commencent seulement à se stabiliser. Il est cependant difficile d'établir une moyenne, les prix au mètre carré étant très variables sur la Côte d'Azur (ils peuvent osciller entre 4 500€ à Grasse et 100 000€ à Monaco). Le stock de biens a naturellement diminué, de près d'un tiers. Mais la situation s'inverse, avec des vendeurs voulant profiter d'un niveau de prix élevés et des acheteurs qui négocient, anticipant ainsi la baisse des prix. On s'attend donc à un rééquilibrage du marché avant de retrouver le dynamisme qui caractérise la Côte d'Azur.

Avec un réseau de 9 agences allant de Monaco au Golfe de Saint-Tropez en passant par l'arrière-pays, BARNES intensifie son développement sur la Côte d'Azur, avec l'ouverture de nouvelles agences, à Beaulieu sur Mer inaugurée en septembre dernier, prochainement à Théoule sur Mer, ainsi qu'un nouveau flagship prévu au 16, rue d'Antibes, à Cannes, mettant en avant la diversité des offres de services avec l'art, le yachting, les vignobles, qui viennent s'ajouter aux activités immobilières de transaction, location saisonnière, conciergerie et villa management.



SAINTE MAXIME

Villa moderne de 160 m² offrant une vue mer panoramique, 4 chambres en suite, piscine, terrasse et jardin paysager.

Prix de vente : 3,2 millions d'€

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

NOUVEAUX MARCHÉS

A côté des marchés « classiques », BARNES voit se développer de nouvelles opportunités, en particulier dans l'immobilier « de campagne ». Sa branche Propriétés & Châteaux observe ainsi une croissance importante dans ce secteur, que ce soit dans l'objectif d'acheter une résidence principale (ou semi-principale), dans un but d'investir dans une « propriété passion » (chasses, forêts, vignobles, etc...) ou pour une activité professionnelle (conversion hôtelière, restauration, golfs, etc...).

Les acheteurs se tournent de plus en plus vers des investissements porteurs de sens, et s'intéressent à la protection du patrimoine, au bâti comme aux espaces naturels. La conversion de grands châteaux en hôtels connaît une forte croissance, avec de grands groupes hôteliers qui s'intéressent à ce secteur de niche. Dans ce type de projet, la maîtrise du foncier environnant est un des critères fondamentaux, et de nombreuses opérations sont plus orientées vers la nature que vers le patrimoine. Sur ce segment, un tiers des demandes viennent de l'étranger, notamment du monde anglo-saxon.

Cet intérêt pour le patrimoine naturel est aussi visible dans l'investissement dans des propriétés passions. Fiscalement avantageux et surfant sur l'importance donnée au climat et au développement durable, l'attrait pour ces biens est une tendance de fond des prochaines décennies. Les vignobles restent toujours aussi attractifs, mais sont rejoints par d'autres biens plus originaux, tels que les forêts, longtemps vues comme très contraignantes et remises au goût du jour grâce à de nouveaux investisseurs.

ARLES

Grande chasse, de 250 hectares, convertie en réserve naturelle.

Prix de vente : 4 millions d'€



MARCHÉ LOCATIF

L'augmentation des loyers, l'engouement des locataires français pour la location meublée et le retour de la clientèle étrangère mettent en avant des indicateurs très positifs : en effet, la ville de Paris possède le marché locatif le plus dynamique de France !

De par ce dynamisme, le marché locatif, notamment parisien, pointe un déséquilibre entre offre et demande. Premièrement, seuls 27% des annonces immobilières concernent la location (le reste étant dédié à la transaction) et dans le marché locatif, le nombre d'offres au 1^{er} septembre est en chute libre, avec 22% en moins par rapport à l'année dernière. A l'inverse, la demande est en légère hausse depuis plusieurs années.

Les causes de cette pénurie de biens à louer sont multiples. Les contraintes sur la location, dues au DPE, mais aussi l'encadrement des loyers ont rendu l'investissement locatif moins intéressant. Sur le plan fiscal, la mise à jour des statuts de LMP et LMNP n'a pas non plus contribué à attirer des propriétaires sur le marché locatif. Côté demande, la hausse des taux d'intérêt, les difficultés d'accès au crédit, l'hypothèse d'une baisse des prix ou encore les incertitudes sur le pouvoir d'achat entraînent une baisse de -14% du volume d'investisseurs par rapport à 2019. Mécaniquement, on constate un report sur le nombre de biens mis en location.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com



PARIS 16^e

Appartement de 110 m², 2 chambres, rue Eugene Manuel, dans le quartier de La Muette.

Prix : 5 000€/mois

PARIS

Le marché parisien est à nouveau très dynamique, notamment grâce à un retour des acheteurs étrangers, et ce dans tous les quartiers (ils représentent *33% des ventes dans le Marais, 30% dans le 8^{ème}, 25% dans le 7^{ème}, 20% dans l'Est*). En effet, depuis plusieurs années déjà, l'immobilier haut de gamme est présent dans tous les arrondissements parisiens, mais l'on constate depuis la fin de la crise sanitaire un fort développement du très haut de gamme (3M€+).

Autre évolution, il y a aujourd'hui une prime à l'excellence, au zéro défaut et sans travaux. En ce sens, les « turnkey » ou biens clés en main, sont de plus en plus recherchés. En effet, les travaux deviennent un frein et une raison de négociation et le DPE commence à peser dans les décisions. 2022 est également la 1^{re} année avec autant de rétractations liées aux refus bancaires.

Côté offre, celle-ci est en augmentation dans tous les quartiers (avec par exemple +8% dans le Marais) alors que l'on connaît une demande qui baisse sensiblement, de 5 à 10%. Avec des conséquences visibles sur les prix, qui se sont stabilisés, voire en légère baisse.

PARIS 11^e

Appartement de 3 chambres, de 98 m², vendu par un Philippin.

Prix de vente : 1,5 million d'€



Contact Presse

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

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, ainsi qu'une offre viager. 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. Présent dans les villes internationales de référence (Paris, Bruxelles, Genève, Londres, New York, Madrid, Barcelone, Lisbonne, 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.