

### Le marché immobilier haut de gamme francilien scindé en deux

***BARNES, réseau international spécialisé dans l'immobilier haut de gamme, dresse un état des lieux au 1<sup>er</sup> semestre du marché de la capitale et de ses environs. La sélectivité des acquéreurs s'accroît : seuls les biens exempts de défauts sont épargnés par le tassement des prix et des volumes de transactions.***

« Les six premiers mois de 2023 sont marqués par une baisse d'activité de 13 % en volume, avec un recul des prix de l'ordre de 5 %. Mais le marché parisien n'étant pas à un paradoxe près, nous notons en parallèle une augmentation de 20 % du volume des ventes pour les biens supérieurs à 3 millions d'euros sans baisse sensible de prix ! Cela confirme l'existence de deux marchés qui évoluent à des vitesses différentes, le très haut de gamme agissant comme l'arbre qui cache la forêt », commente Richard Tzipine, directeur général de BARNES. Ce déséquilibre ne sera pas pérenne et il sera intéressant de voir comment il évolue d'ici à l'automne 2023.

#### **Les biens idéalement placés ne connaissent pas la crise**

Depuis le début de l'année, le marché se divise en deux segments, séparés par la barre symbolique des trois millions d'euros. Si la demande est toujours importante sur le marché du très haut de gamme qui garde une cote élevée, le cœur du marché commence à ralentir. « Cette décélération se manifeste non seulement pour les biens comportant des défauts, fussent-ils minimes, mais aussi pour l'ensemble des biens jusqu'à 3 millions d'euros », note Richard Tzipine. « Le segment des biens familiaux, dont le prix est situé entre 1,2 et 2,5 millions d'euros est celui qui souffre le plus », ajoute-t-il.

Avec la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'emprunt qui pénalisent 90 % des acheteurs, c'est jusqu'à 20 % de pouvoir d'achat qui peut se voir amputé. « Les vendeurs vont devoir adapter cette baisse de pouvoir d'achat sur leur prix de vente, qui devrait engendrer sur l'année 2023 une baisse sensible des prix, que l'on peut estimer autour de 5 % minimum, mais qui pourrait atteindre 10 % dans les arrondissements et quartiers les moins prestigieux », complète-t-il.

A contre-courant de cette tendance baissière, certains micromarchés particulièrement recherchés continuent d'afficher un niveau de prix comparable à celui de 2022, y compris lorsque le bien présente quelques défauts, tels qu'un étage peu élevé, ou la nécessité de travaux. Rive gauche comme rive droite, à Paris, l'adresse fait plus que jamais la différence.

Ci-dessous la liste des emplacements qui résistent au retournement du marché.

- **I<sup>er</sup>** : place Dauphine, rue Montpensier, quai de l'Horloge,
- **III<sup>e</sup>** : rue du Parc-Royal,
- **IV<sup>e</sup>** : rue Vieille-du-Temple,
- **V<sup>e</sup>** : rue de l'Abbé-de-l'Épée, place du Panthéon, quai de la Tournelle,
- **VI<sup>e</sup>** : places Saint-Sulpice et Saint-Germain-des-Prés, rue de Furstemberg, rue Guynemer, rue de Tournon et rue Auguste-Comte,
- **VII<sup>e</sup>** : Carré des Antiquaires (rues de Lille, Beaune et Verneuil), rue de Bellechasse, rue Las-Cases, quartier Bac-Varenne,
- **VIII<sup>e</sup>** : avenue du Président-Wilson, place d'Iéna, rue du Cirque, avenue Montaigne,
- **X<sup>e</sup>** : rue Martel, rue des Petites-Ecuries,
- **XI<sup>e</sup>** : square Gardette,
- **XII<sup>e</sup>** : square Trouseau,
- **XIV<sup>e</sup>** : rue Campagne-Première, rue Boissonnade, villa Adrienne,
- **XVI<sup>e</sup>** : avenue Raphaël, avenue Georges-Mandel, rue Benjamin-Franklin, place Rodin, rue d'Auteuil,
- **Neuilly** : boulevards Jean-Mermoz, d'Inkermann et d'Argenson, rue Perronet.

Seul point positif de la conjoncture actuelle, la croissance de l'offre, qui était au plus bas ces dernières années. « *En cinq mois, notre offre sur Paris et en région parisienne a augmenté de plus de 35 %, passant de 1 176 mandats au 17 janvier à 1 591 au 14 juin. Les acheteurs reprennent petit à petit la main sur ce marché qui se détend* », poursuit-il.

Nombre de mandats au 14/06/2023							
75/92/78/94							
Agences	21/12/2021	Parts de Marché	17/01/2023	Parts de Marché	14/06/2023	Parts de Marché	Evolution en point à 6 mois
<b>BARNES</b>	810	20,8%	1 176	28,9%	1 591	28,5%	<b>-0,4</b>
Féau	521	13,3%	621	15,3%	806	14,5%	<b>-0,8</b>
Engel & Wolkers	328	8,4%	305	7,5%	463	8,3%	<b>0,8</b>
Coldwell Bankers	302	7,7%	210	5,2%	262	4,7%	<b>-0,5</b>
Breteuil	270	6,9%	278	6,8%	355	6,4%	<b>-0,5</b>
Sotheby's	191	4,9%	189	4,7%	281	5,0%	<b>0,4</b>
Consultant	348	8,9%	113	2,8%	325	5,8%	<b>3,0</b>
Emile Garçin	159	4,1%	127	3,1%	166	3,0%	<b>-0,1</b>
Junot	264	6,8%	295	7,3%	311	5,6%	<b>-1,7</b>
Varenne	60	1,5%	72	1,8%	88	1,6%	<b>-0,2</b>
Esti. Autres agences (20 %)	651	16,7%	677	16,7%	930	16,7%	<b>0,0</b>
<b>Total</b>	<b>3 904</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 063</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 578</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>

### L'immobilier haut de gamme à deux heures de Paris suit la même tendance

A moins de 2 heures de Paris, l'immobilier haut de gamme voit la demande et les prix s'infléchir. Contrairement à ce que l'on a pu constater depuis la crise sanitaire, les porteurs de projet toujours présents réalisent des transactions mûrement réfléchies. « *Nous sortons de cette période d'euphorie, portée par des niveaux de taux extrêmement bas et par l'envie de mise au vert de nombreuses familles qui étaient restées enfermées dans des appartements durant les confinements* », observe Olivier Brunet, directeur associé de BARNES Propriétés & Châteaux.

Les demandes se focalisent sur les environnements exempts de nuisances sonores comme visuelles mais faciles d'accès depuis Paris. De la longère normande, aux malouinières, en passant par la ferme solognote ou la villa dinardaise, la belle pierre continue de faire rêver. De plus, les châteaux et manoirs catalysent la moitié de la demande. « *En revanche, nous avons remarqué que les travaux faisaient de plus en plus peur. Plus chère et plus longue, la rénovation énergétique est devenue une réelle préoccupation des porteurs de projet lors de leurs visites* », complète-t-il.



Les durcissements des conditions d'accès au crédit affectent tout le marché immobilier et notamment celui de la résidence secondaire. « *Tant que la baisse des prix ne compensera pas la hausse des taux, nous devrions rester dans un marché attentiste. Malgré tout, les taux actuels demeurent, pour le moment, négatifs comparés à l'inflation et les opportunités immobilières vont s'intensifier* », conclut Olivier Brunet.

Exemple avec cette demeure de 570 m<sup>2</sup> et son jardin de plus de 4 200 m<sup>2</sup> située dans les Yvelines, vendue à 2 750 000 €.

Contact Presse

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

galivel@galivel.com – www.galivel.com

## Marché locatif de prestige : le retour des étrangers en quête de très haut de gamme

Si l'offre débute avec des loyers mensuels d'environ 1 200 € à 1 300 € pour des studios, le cœur du marché locatif haut de gamme oscille autour de 4 000 € à 5 000 € pour des appartements de 120 m<sup>2</sup> à 170 m<sup>2</sup> disposant de 3 ou 4 chambres. « *Nous notons par ailleurs une tendance récente vers une très forte demande pour des locations de prestige, des appartements de 300 m<sup>2</sup> ou plus dont les loyers mensuels dépassent 12 000 €, avec un record de 45 000 € recensé en 2023* », observe Jean de Gouvion Saint Cyr, directeur de BARNES Rentals.



Cette montée en gamme s'explique, notamment, par le retour en force d'une clientèle étrangère, possédant de beaux budgets (on note 49 % d'Européens hors France et 18 % d'Américains parmi les locataires chez BARNES). Pour preuve, BARNES Rentals a géré, au 1<sup>er</sup> semestre 2023, 12 locations excédant 10 000 € de loyer mensuel (un chiffre identique à celui de l'ensemble de l'année 2022 !) et 2 locations à plus de 20 000 € de loyer (aucune en 2022).

Exemple avec cet appartement entièrement rénové de 269 m<sup>2</sup> comprenant 5 chambres dans le 8<sup>e</sup> arrondissement parisien, secteur Monceau/Villiers, loué par un Américain à 20 000 €/mois.

### BARNES en bref...

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 20 pays avec près de 130 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité et la gestion locative, ainsi que de l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles).

Ambassadeur de l'Art de Vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

BARNES a réalisé en 2022 un volume de ventes de 6,6 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