

Le marché immobilier haut de gamme à Paris et en région parisienne

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe parisien avec 24 % de parts du marché de l'offre immobilier haut de gamme, BARNES dresse un bilan du marché des transactions et des locations depuis le début de l'année. Que ce soit à l'acquisition ou à la location, le haut de gamme résiste et la demande est de plus en plus soutenue pour les biens de prestige.

Transactions, des prix qui résistent et un retour aux fondamentaux

BARNES démontre sa solidité et résiste à l'érosion des prix depuis le début de l'année : -3 % en moyenne par rapport à 2023 avec un prix moyen de 14 420 €/m² contre 14 921 €/m² un an plus tôt.

« La baisse des prix est nettement moins forte que ce que nous pouvions craindre. En revanche, les écarts sont grands entre les quartiers qui résistent à la crise, voire progressent encore d'une année sur l'autre, et ceux qui subissent une correction de leurs prix de vente suite à l'euphorie rencontrée après la pandémie de Covid », souligne Richard Tzipine, directeur général de BARNES.

Suivant la théorie familièrement appelée « de l'escargot », on note le retour en grâce des « beaux quartiers » traditionnellement prisés d'une clientèle aisée (VII^e, VIII^e et XVI^e arrondissements) et un engouement moindre pour certains secteurs plus populaires (X^e et XII^e) qui avaient profité de l'effet post-covid. Ainsi, entre les 1^{ers} trimestres 2024 et 2023, les prix du VIII^e arrondissement ont progressé de +6 % en €/m², ceux des VII^e et XVI^e sont restés stables alors que ceux des X^e et XII^e arrondissements ont respectivement perdu - 5 % et -31 %.

« Le marché parisien s'autorégule : les quartiers et les biens les moins recherchés devraient encore baisser d'ici fin 2024, il y a des efforts à fournir de la part de bon nombre de vendeurs, qui doivent accepter de corriger leur prix pour profiter de cette dynamique retrouvée », résume Richard Tzipine.

*cette part de marché concerne l'offre proposée par les principales agences haut de gamme parisienne.

LES PRIX JOUENT LE GRAND ECART : DE -31% À +7% SUIVANT LES ARRONDISSEMENTS PAR RAPPORT À 2023

Arrondissement	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 ^{er} trimestre 2024/année 2023
Ensemble des arrondissements	14 420 €/m²	14 921 €/m²	-3 %
I ^{er}	15 163 €/m ²	20 288 €/m ²	-25 %
II ^e	15 643 €/m ²	14 738 €/m ²	6 %
III ^e	16 023 €/m ²	15 638 €/m ²	2 %
IV ^e	15 260 €/m ²	15 915 €/m ²	-4 %
V ^e	13 432 €/m ²	15 233 €/m ²	-12 %
VI ^e	17 946 €/m ²	19 503 €/m ²	-8 %
VII ^e	19 261 €/m ²	19 187 €/m ²	0 %
VIII ^e	16 667 €/m ²	15 677 €/m ²	6 %
IX ^e	13 918 €/m ²	13 759 €/m ²	1 %
X ^e	11 111 €/m ²	11 704 €/m ²	-5 %
XI ^e	12 106 €/m ²	12 535 €/m ²	-3 %
XII ^e	8 040 €/m ²	11 643 €/m ²	-31 %
XIII ^e	-	11 131 €/m ²	-
XIV ^e	13 557 €/m ²	12 672 €/m ²	7 %
XV ^e	12 069 €/m ²	13 014 €/m ²	-7 %
XVI ^e	13 940 €/m ²	13 966 €/m ²	0 %
XVII ^e	12 647 €/m ²	12 488 €/m ²	1 %
XVIII ^e	12 352 €/m ²	13 769 €/m ²	-10 %
XIX ^e	10 785 €/m ²	10 192 €/m ²	6 %
XX ^e	-	9 656 €/m ²	-

La prime aux biens sans défauts

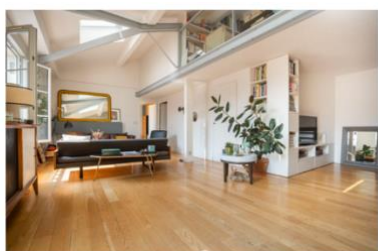
Les premiers mois de 2024 montrent une importante disparité tarifaire entre les biens en parfait état, correspondant aux critères de recherche de la clientèle française et étrangère, qui n'ont que très peu baissé voire ont augmenté en un an, et ceux présentant des défauts, dont les prix ont chuté de 10 à 15 %. Les logements les plus pénalisés sont, sans surprise, les rez-de-chaussée, les étages élevés sans ascenseur, ceux nécessitant des travaux ou affectés par des nuisances particulières (bruit, absence de lumière...). L'absence de parking n'est plus considérée comme un critère minorant.

Un déplacement du seuil du luxe

Même si le segment compris entre 1 et 3 M€ (51 % du volume BARNES) forme le cœur du marché au 1^{er} trimestre 2024, on constate un déplacement du seuil du luxe qui ne débute plus au-dessus de 3 M€ mais au-dessus de 5, voire 7 millions. Au premier trimestre, le segment des ventes supérieures à 5 millions à Paris et Neuilly-sur-Seine a progressé de plus de 40 % en volume, avec un prix moyen de 28 000 €/m².

Ces biens d'exception doivent impérativement cocher toutes les cases côté confort et prestations (250 à 400 m² habitables, cœur de la rive gauche et vue sur un monument majeur). Mais ils doivent surtout être nouveaux sur le marché : les clients veulent, en effet, être les premiers à les visiter et à pouvoir, le cas échéant, formuler une offre ; même si la plupart du temps les ventes se font rapidement (ventes flash) sans aucune négociation.

Exemples de biens vendus



Paris X° – PARADIS/MARTEL
Dernier étage esprit loft – 128 m² – 1 770 000 €
48h



Paris 16 – Trocadéro – Georges Mandel/Mexico
163 m² – 5^e étage – Excellent état – 2 530 000 €
72h



Versailles | Quartier Saint-Louis
Appartement rénové de 114 m² – 3 chambres – Étage noble d'un immeuble 1741 – 980 000 €
48h



Paris Ile | Mail

Appartement de 191,15 m²

6e et dernier étage

3 chambres

Vue dégagée sur les monuments de Paris

4 590 000 €

Nationalité vendeur : française

Nationalité acquéreur : française

Paris Ve | Jardin du Luxembourg

Appartement de 100 m²

3e étage

2 chambres

Entièrement rénové

Sectorisation Henri IV

1 500 000 €

Nationalité vendeur : française

Nationalité acquéreur : américaine



Paris XVe | Avenue de Suffren

Appartement de 124 m²

7e étage

Excellent état

2 410 000 €

Nationalité vendeur : française

Nationalité acquéreur : suisse

L'Ouest parisien, un marché à plusieurs vitesses

La commune de Neuilly, considérée comme le XXI^e arrondissement parisien et appréciée pour ses artères aérées, son centre-ville animé, ses établissements scolaires réputés et sa parfaite connexion avec Paris, maintient ses prix à un niveau élevé, juste au-dessus de la barre des 13 000 €/m². Mais cette moyenne masque des disparités avec d'un côté, les biens « pépites », qui se vendent rapidement entre 13 000 et 15 500 €/m² et dont les prix devraient augmenter cette année et de l'autre, les biens avec défauts dont les prix ont chuté de 10 à 20 % et devraient se stabiliser autour de 10 000 €/m² en 2024. Boulogne-Billancourt poursuit sa hausse tout comme Versailles et Saint-Germain-en-Laye dont les Parisiens ont (re)découvert la remarquable qualité de vie, le cadre historique unique et les excellents établissements scolaires.

En revanche, l'arc Saint-Cloud, Garches, Vaucresson, Ville-d'Avray et Marnes-la-Coquette voit son activité baisser à cause d'un effet Covid qui s'estompe et, en face, de vendeurs peu désireux de réviser leurs prétentions tarifaires à la baisse.

Ville	Prix moyen au 1 ^{er} trimestre 2024	Prix moyen en 2023	Tendance provisoire 1 ^{er} trimestre 2024/année 2023
Neuilly-sur-Seine	13 041 €/m ²	13 136 €/m ²	-1 %
Boulogne-Billancourt	11 613 €/m ²	11 092 €/m ²	5 %
Hauts-de-Seine hors Neuilly et Boulogne	8 650 €/m ²	9 208 €/m ²	-5 %
Versailles	9 463 €/m ²	8 053 €/m ²	18 %
Saint-Germain-en-Laye	8 802 €/m ²	9 169 €/m ²	-4 %
Yvelines hors Versailles et Saint-Germain-en-Laye	6 767 €/m ²	7 430 €/m ²	-9 %



Neuilly | Château/Saussaye

Appartement en duplex de 212 m²

Derniers étages : 5e et 6e

Terrasses de plain-pied de 85 m²

5 chambres

3 175 000 €

Nationalité vendeur : française

Nationalité acquéreur : française

Versailles | Clagny-Glatigny
 Maison de 194 m² avec sous-sol total
 5 chambres
 Terrasse exposée sud
 Terrain de 905 m²
 1 759 500 €
 Nationalité vendeur : française
 Nationalité acquéreur : française



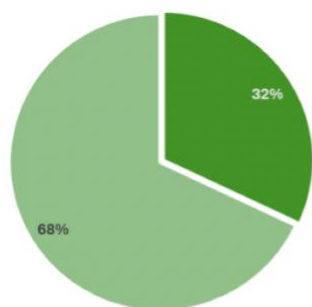
Le grand retour de la location haut de gamme

Depuis plus de 20 ans, BARNES Rentals est une référence incontestée de la location haut de gamme. Le volume d'activité est stable malgré le phénomène Jeux olympiques qui incite la clientèle corporate à décaler ses projets à fin septembre.

QUELQUES CHIFFRES

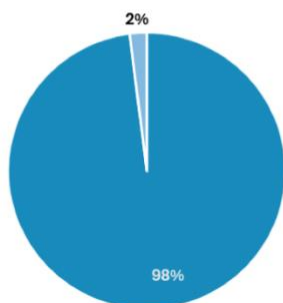
*Source BARNES Rentals - Moyenne établie en avril 2024

■ Locations vides ■ Locations meublées



Vide / Meublé
 2/3 de locations meublées

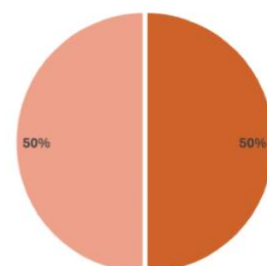
■ Appartements ■ Maisons ou Hôtels particuliers



Appartement / Hôtels Particulier

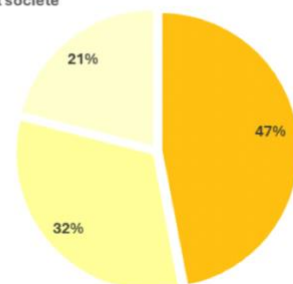
Une nette prépondérance pour les appartements

■ Français ■ Etrangers



Typologie des clients

■ Résidence principale ■ Bail société



Type de bail
 Une majorité de baux Code civil

Contact Presse BARNES

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

Si les loyers mensuels des biens proposés par BARNES démarrent entre 1 200 € et 1 300 € pour des studios, le cœur du marché oscille autour de 4 000 € à 5 000 € pour des appartements familiaux de 120 m² à 170 m².

On note, depuis peu, une forte montée en gamme des locations de prestige, portant sur des appartements de 300 m² ou plus dont les loyers excèdent 12 000 €. Depuis le début de l'année, 10 baux ont été conclus à plus de 10 000 € et 2 à plus de 15 000 €.



Neuilly-sur-Seine | Achille Peretti -
Appartement en duplex de 265 m²

PARIS VIIe | Montaigne -
Appartement de 150 m²



Un faux départ pour les jeux olympiques

Au printemps 2024, la perspective des Jeux olympiques n'avait pas entraîné le « coup de fouet » attendu sur le marché résidentiel parisien, qu'il s'agisse de transactions ou de locations.

Transaction : une course de fond en deux étapes

Coté transactions, il semble que les Jeux olympiques agissent comme un retardateur. Certains propriétaires décalent leurs projets de vente jusqu'à fin septembre 2024 car ils ont trouvé des locataires, ou espèrent en trouver d'ici le début des Jeux avec l'objectif -probablement chimérique- de percevoir des loyers exorbitants.

La situation est donc paradoxale : si les transactions sont freinées dans l'attente des JO, il n'est pas exclu que l'effet de rattrapage joue à plein après l'été, une fois que Paris

Contact Presse BARNES

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com – www.galivel.com

aura été placée sous les projecteurs mondiaux pendant trois semaines. « Paris va se vider de ses habitants mais se remplir de visiteurs, ce qui amènera une nouvelle clientèle dont une partie bénéficie d'un fort pouvoir d'achat. Après les Jeux, lorsque tous les biens actuellement placés en attente par leurs propriétaires vendeurs apparaîtront sur le marché, le rythme des transactions devrait s'accélérer, avec un équilibre retrouvé entre offre et demande », anticipe Laure de La Rivière, directrice des biens d'exception.

Location : les sprinters sont encore dans les starting-blocks

Le marché parisien se comporte comme celui de Londres avant les JO de l'été 2012, où tout s'était débloqué dans les 50 jours qui avaient précédé la cérémonie d'ouverture.

BARNES a loué quelques biens exceptionnels à des prix très élevés : sur le Champ-de-Mars, un hôtel particulier à une délégation étrangère 230 000 € pour deux semaines et un duplex de 300 m² loué 240 000 € pour deux semaines.

Hors de l'ultra luxe, le nombre de réservations est très timide : la majorité des biens que propose BARNES à Paris et en Ile-de-France étaient encore disponibles mi-avril 2024. Côté prix, le marché revient à la raison en opérant un coefficient multiplicateur de 3 par rapport à une période touristique normale.

Les demandes se sont accélérées depuis mi-avril, pour des appartements avec 1 à 3 chambres, loués 40 000 €/semaine pour 2 semaines de compétition.

Afin de garantir une expérience exceptionnelle, BARNES s'appuie sur son service de conciergerie BARNES Global Office qui, notamment, peut donner un accès minute pour les épreuves et organiser au mieux les déplacements dans Paris. Un livret détaillé des services est fourni pour permettre aux locataires de profiter pleinement de leur séjour.

Pour rappel, point législatif concernant la location saisonnière :

- Si résidence principale du propriétaire : autorisée 120 jours/an
- Si résidence secondaire ou bien locatif : à Paris, le logement doit avoir préalablement obtenu une autorisation de changement d'usage avec compensation
- Si sous-location d'une résidence principale : autorisée à condition d'avoir l'autorisation écrite du bailleur (si le bail est antérieur à la loi ALUR du 24 mars 2014, celle-ci n'est pas obligatoire sauf clause insérée dans le contrat de bail). Attention, le loyer de la sous-location ne doit pas excéder celui de la location.