

LE MARCHÉ DES HAUTS-DE-SEINE ACCÉLÈRE SA CROISSANCE

Face aux turbulences rencontrées en 2020, le département des Hauts-de-Seine a montré sa résilience et son attractivité sur le plan de l'immobilier de prestige. Avec une demande renforcée pour de plus grandes surfaces et des espaces extérieurs, les acheteurs parisiens ont manifesté leur besoin de mieux vivre en temps de pandémie. Entre quartiers huppés et communes plus populaires, dans des environnements tantôt urbains tantôt verts, et même boisés, les Hauts-de-Seine recèlent de nombreuses opportunités immobilières sur un marché dont les prix s'établissent en moyenne entre 8 000 et 12 000 €/m², les biens d'exception pouvant atteindre des prix bien supérieurs.

Mais chaque secteur réagit de manière spécifique : les communes considérées comme le prolongement naturel de Paris (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret) affichent des prix proches de ceux de la capitale. Quant aux villes plus verdoyantes comme Sceaux, Saint-Cloud ou Rueil-Malmaison, elles voient la cote de leurs maisons monter en flèche. D'une manière générale, l'emplacement des écoles est l'une des caractéristiques les plus frappantes des recherches immobilières dans le département.

Hauts-de-Seine Ouest* : Un secteur tiré vers le haut par ses belles propriétés

**Vanves, Malakoff, Montrouge, Sceaux, Bourg-la-Reine, Saint-Cloud, Marnes-la-Coquette, Meudon, Issy-les-Moulineaux, Rueil-Malmaison*

2020, la surprise d'une très forte hausse

Avec une moyenne d'environ une vente par semaine en 2020, BARNES Hauts-de-Seine Ouest a réussi une année solide malgré un arrêt quasi-total du marché durant le premier confinement. Le prix des appartements a fortement augmenté **(+18 % soit 8 393 €/m² en moyenne pour les appartements et +5 % soit 7 481 €/m² en moyenne pour les maisons)**.

« Le marché a rebondi avec force à partir de mai 2020, les projets en cours arrivaient à maturité et l'expérience du 1^{er} confinement a fini de convaincre les indécis qui ont franchi le pas, ou plus exactement la Seine, véritable frontière physique dans le marché des Hauts-de-Seine », explique Christian Seignouret, directeur de BARNES Hauts-de-Seine Ouest.

Alors que le 4^e trimestre est traditionnellement calme sur le plan des transactions, BARNES Hauts-de-Seine Ouest a reçu de nombreuses demandes et concrétisé des ventes de manière ininterrompue jusqu'au 31 décembre 2020.

En 2021, après un ralentissement, le redémarrage

Le marché de l'ouest des Hauts-de-Seine connaît en ce début d'année 2021 un certain attentisme de la part des vendeurs, entraînant un ralentissement du volume de transactions. Mais les prix demeurent stables tant la demande reste supérieure à l'offre. Un phénomène assez inattendu vient entretenir cette faiblesse de l'offre : de nombreux propriétaires, qui envisageaient de vendre leur maison pour s'installer dans un appartement une fois leurs enfants partis, renoncent à leur projet pour continuer à disposer d'un lieu de vie capable d'accueillir toute leur famille.

Qu'en sera-t-il du reste de l'année ? « *L'engouement se poursuit, voire s'accélère* », estime Christian Seignouret. « *Notamment pour les belles propriétés autour du Parc de Sceaux, qui s'adressent à des familles attirées par la quiétude des lieux et par la qualité de l'offre scolaire* ». La demande étant très supérieure à l'offre, la hausse des prix observée depuis 2018 devrait donc se poursuivre en 2021, même s'il est possible qu'un palier soit atteint en cours d'année, dans la mesure où les prix restent à un niveau élevé.

Une clientèle plus jeune

La moyenne d'âge des acquéreurs se situe davantage aux alentours de 35/40 ans, contre environ 45/50 ans jusqu'à début 2020. Cette nouvelle clientèle est composée à 70% de familles avec enfants en bas âge. Outre la composition du foyer de ces nouveaux acquéreurs, le cadre de vie a pris une importance considérable par rapport aux générations précédentes. En effet, ils privilégient un environnement épanouissant pour chacun des membres de la famille : offre sportive, culturelle et proximité des transports.

Pression sur les maisons

« *Les critères de recherche restent assez semblables, à savoir la présence de vastes espaces extérieurs, jardins ou terrasses, la proximité du train ou du RER, la possibilité d'effectuer les trajets à pied vers les écoles maternelles et primaires, pour des biens clés en main ou ne nécessitant pas de lourds travaux* », explique Christian Seignouret.

Il est à noter que les petites maisons de ville, les lofts ou les anciens ateliers à la périphérie de Paris séduisent chaque année davantage une clientèle plus jeune et plus urbaine. Avec une réalité qui s'est imposée en un an : le télétravail est inhérent à tous les projets de recherche, même pour les acheteurs retraités, qui pensent à leurs enfants et petits-enfants.

Hauts-de-Seine Nord *: Des achats synonymes d'agrandissement

** Asnières, Courbevoie, Colombes, Bois-Colombes, La-Garenne-Colombes, Puteaux, Suresnes*

2020 : l'arrivée de nouveaux acheteurs a fait grimper les prix

L'année 2020 a vu l'arrivée de jeunes couples parisiens, propriétaires d'un appartement de 100/120 m² dans des quartiers branchés mais très denses des IX^e, XI^e et XVIII^e arrondissements. En franchissant le périphérique et la Seine, ils gagnent un espace extérieur ou une pièce supplémentaire qui servira de bureau. Cela se traduit par une hausse des prix en 2020, avec **+7 % soit 8 330 €/m² pour les appartements et +8 % soit 8 031 €/m² pour les maisons.**

2021 : la hausse se poursuit

De plus en plus de couples, vendeurs comme acquéreurs, se retrouvent en télétravail à long terme, bouleversant leurs habitudes. En conséquence, le marché a déjà gagné +2 % en moyenne depuis le début de 2021 pour les biens disposant d'un espace extérieur : « *Les appartements se vendent autour 8 500 €/m² s'ils n'ont pas d'espace extérieur contre 9 500 €/m² s'ils possèdent une terrasse ou un grand balcon* », déclare Florence Chauvel, directrice de BARNES Hauts-de-Seine Nord.

La demande se maintient pour les appartements sans espaces extérieurs

De cette tendance, il serait légitime de se demander si les appartements sans espaces extérieurs trouvent toujours preneurs. « *Oui car ils permettent de notablement s'agrandir, ce que souhaitent de nombreux habitants de Paris et de la petite Couronne* », précise Florence Chauvel. « *A l'image de ce jeune couple qui souhaitait quitter son appartement de 100 m² du centre de Levallois-Perret pour un 138 m² à Asnières. Pour un prix de vente similaire, ils ont ainsi pu gagner deux pièces supplémentaires !* », poursuit-elle.

A ces prix-là, les biens sans défauts partent généralement très vite. Les ventes flash ne sont pas rares tant la demande est forte, y compris pour les maisons plus spacieuses.

Une vente flash en 2 temps

Florence Chauvel, raconte : « Un appartement de 130 m² sans espace extérieur à Asnières a été mis en vente dans un premier temps à 9 500 €/m², à la demande du vendeur. Sans succès... Nous avons réussi à le convaincre de le retirer du marché puis de le présenter à nouveau un mois plus tard, mais à 8 400 €/m², ce qui nous paraissait être son juste prix. Nous avons immédiatement reçu 3 appels et le premier visiteur nous a fait sur le champ une offre au prix du mandat ».

Neuilly-sur-Seine : Les biens de prestige sont toujours plus demandés

2020 : une année de hausse continue

Traditionnellement recherchée par une clientèle familiale à fort pouvoir d'achat pour sa verdure, sa vie de quartier préservée et l'excellence de ses écoles, collèges et lycées, Neuilly a montré sa solidité en 2020 avec des prix au mètre carré en hausse continue **(+4 % pour les appartements soit 12 789 €/m², +5 % pour les maisons soit 11 265 €/m²)**.

2021 : vers de nouveaux records

Le 1^{er} trimestre a marqué une hausse de 10 % du chiffre d'affaires et du volume de transactions pour BARNES Neuilly. Spécificité de ce marché hors normes, le segment des biens les plus chers, soit au-dessus de 4 à 5 millions d'euros, n'a jamais été aussi actif. « Nous avons vendu 3 maisons au-dessus de 5 millions depuis janvier 2021, c'est-à-dire une par mois », témoigne Catherine van Aal, directrice de BARNES Neuilly-sur-Seine. « Les clients pour ce type de biens ont les liquidités nécessaires, ils peuvent se décider très vite, au coup de cœur. Il paraît difficile de voir le marché neuilléen monter en flèche en 2021 vu son niveau déjà très élevé, mais il n'y a pas de raison pour qu'il s'essouffle, surtout pour les biens de prestige ».

La demande se concentre sur les appartements de 3 chambres :

Le cœur du marché est composé d'appartements de 3 chambres possédant une jolie vue et proche des écoles, avec une exigence omniprésente : disposer d'une pièce qui accueillera le télétravail. Les effets des confinements ont sensiblement modifié les critères de recherche, la demande ne cesse de croître pour les biens avec espaces extérieurs, même s'il ne s'agit que d'un petit balcon.

Des acheteurs habitant déjà Neuilly

Autre spécificité de Neuilly, de nombreux acheteurs y habitent déjà. Il s'agit principalement de propriétaires âgés de 55/65 ans et ayant décidé de s'installer dans leur résidence secondaire. Ils vendent leurs grands appartements pour acheter un pied-à-terre de 70 m² en moyenne, se retrouvant donc à la fois acheteurs et vendeurs. Autre phénomène récent : les propriétaires d'appartements sans espace extérieur revendent leurs biens pour être certains de disposer de liquidités leur permettant de se positionner s'ils trouvent la « perle rare ».

Une vente flash dans la journée

« Nous avons mis en vente pour 13 000 €/m² un appartement de 140 m² dans un bel immeuble ancien sur une avenue très recherchée », raconte Catherine van Aal. « Les visites ont commencé à 9 h du matin, nous en avons fait 14 dans la journée. Une acheteuse potentielle qui était venue à l'heure du déjeuner est revenue avec son mari en fin d'après-midi. Ils ont immédiatement fait une offre au prix du mandat et ont dans la foulée fait la connaissance des propriétaires, qui restent dans l'immeuble en changeant d'appartement ».

Boulogne-Billancourt : Un marché en rebond

En 2020 : Boulogne-Billancourt a connu une contraction

Le 1^{er} confinement a fortement ralenti le marché, sans aller jusqu'à l'arrêter. Mais dès la mi-mai 2020, l'activité a repris avec un dynamisme accru. Ce qui a permis à BARNES Boulogne-Billancourt de finir l'année sur un rythme quasi normal, même si l'on note une légère baisse – temporaire – des prix au mètre carré **(-4 % pour les appartements soit 9 324 €/m² et -8 % pour les maisons soit 10 899 €/m²)**.

2021 marque le retour de la hausse

Grâce à une offre et une demande très soutenues, les prix sont stables et semblent même repartir à la hausse. Les ventes se concentrent entre 10 000 et 12 000 €/m², c'est-à-dire à des niveaux légèrement plus élevés que ceux du XVI^e arrondissement sud, un secteur assez comparable en matière d'offre, de demande et de clientèle.

La demande intègre de véritables lieux de vie

Alors qu'avant le printemps 2020 les acheteurs souhaitaient simplement disposer d'un salon/salle-à-manger et d'une chambre par enfant, ils veulent désormais des lieux de vie en commun spacieux et lumineux, pour accueillir, dans de bonnes conditions, le télétravail des parents et les activités des enfants, scolaires ou extra-scolaires en cas de nouveau confinement.

Des acheteurs avant tout Parisiens

Desservis par deux lignes de métro (9 et 10), Boulogne-Billancourt séduit les Parisiens en quête d'un cadre de vie plus vert, notamment après l'arrivée d'un ou plusieurs enfants. Depuis le début de l'année, la demande se montre toujours plus soutenue. Ces acheteurs ayant réalisé que certains usages liés à la pandémie vont perdurer et qu'ils n'iront plus dans leur lieu de travail en continu du lundi au vendredi. Ils prévoient donc un lieu pour le télétravail, voire un double espace pour les couples actifs.

De nouveaux quartiers recherchés par la clientèle

Historiquement, Boulogne-Billancourt se partageait entre le nord, ses quartiers chics et familiaux et ses écoles et le sud, plus populaire, notamment du côté de Billancourt. Depuis une vingtaine d'années, le centre a rebattu les cartes autour de la Mairie et du centre commercial des Passages. « *Nous notons un changement assez net de la part des acheteurs, qui auparavant étaient très ancrés sur tel ou tel quartier, voire micro-quartier, et qui sont désormais prêts à s'en écarter pour privilégier les espaces de vie et les espaces extérieurs* », explique Valérie Le Roy-Maguin, directrice de BARNES Boulogne-Billancourt. « *Nous assistons ainsi à la montée en puissance du nouveau quartier du Trapèze, face à l'Île Seguin. Ses immeubles quasi neufs comptent en effet de nombreux appartements lumineux avec de vastes terrasses* ».

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, Île 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>