

Etude Coldwell Banker x PriceHubble : Les nouveaux territoires de l'immobilier de luxe

Comment se porte l'immobilier de luxe en France ? Quelles régions ont le plus de biens de prestige à offrir aux acheteurs, et surtout quelles sont les dynamiques de prix dans les villes traditionnelles comme dans les nouveaux territoires du luxe ? Coldwell Banker et PriceHubble répondent aujourd'hui à l'ensemble de ces questions.

Paris, le 31 mars 2022 - Coldwell Banker, leader mondial de l'immobilier de luxe, et PriceHubble, leader des solutions d'analyse, d'estimation et de conseil immobilier en Europe, publient aujourd'hui la première édition de leur baromètre de l'immobilier de luxe en France, intitulée "Les nouveaux territoires de l'immobilier de luxe". Les tendances de prix de 25 villes françaises ont été analysées entre 2018 et 2021, permettant de mettre en évidence les dynamiques de prix et leurs évolutions sur les quatre dernières années.

Les "biens de luxe" analysés dans la présente étude sont définis par deux critères : ceux dont le prix est **supérieur à 1 million d'euros**, et ceux dont le prix relève des **10% des biens les plus chers** dans la ville considérée. Le premier critère a été utilisé pour suivre le volume des biens mis en vente, le second pour analyser les évolutions et les dynamiques de prix.

Le constat est clair : la crise du Covid et son impact sur les prix en 2020 est bel et bien dépassée pour le marché de l'immobilier de luxe en France. Les villes qui avaient pu connaître une baisse significative de biens de luxe mis en vente sur le marché ont retrouvé en 2021 leur niveau d'avant crise, et les prix continuent à progresser dans toutes les régions.

Une seconde tendance forte se dégage du baromètre : au-delà des territoires "traditionnels" du luxe tels que Paris, Lège-Cap-Ferret, Cannes ou Antibes, les Français et les investisseurs internationaux ont fait apparaître sur la carte de nouvelles destinations pour l'immobilier de luxe.

A Paris, l'immobilier de luxe retrouve ses couleurs

Après une baisse substantielle des prix médians du luxe en 2020, trois arrondissements parisiens retrouvent une très belle dynamique à la hausse en 2021 : le **16ème** (+30,1% en 2021, contre -12,3% en 2020), le **2ème** (+32,6% en 2021, vs -15,1% en 2020) et surtout le **4ème arrondissement** (+49,1% en 2021, contre -12,7% en 2020) qui connaît en 2021 la plus forte progression. Le **1er arrondissement** parisien est quant à lui le seul à connaître une baisse de -3% pour les prix médians des biens de luxe (après une baisse spectaculaire de -34% en 2020).

En termes de prix au mètre carré, les records sont atteints en 2021 dans le **8ème** (22,474€ le mètre carré), le **7ème** (24,091€ le mètre carré) et enfin le **6ème** (24,296€ le mètre carré). Pour

être sûrs de trouver leur bonheur, les acheteurs pourront se diriger en priorité vers le **7ème**, le **16ème**, le **6ème** et enfin le **8ème arrondissement** où plus de la moitié des biens mis en vente sur le marché relèvent de l'immobilier de prestige avec un prix de vente supérieur à 1 million d'euros.

Comme l'explique Loeiz Bourdic, Directeur de PriceHubble France, « *Le marché de l'immobilier de luxe est un marché en tant que tel, dont la dynamique a été bien plus forte sur les 12 derniers mois que la dynamique constatée sur l'ensemble du marché. Si l'on prend l'exemple du 4ème arrondissement, le prix médian de l'immobilier de luxe a augmenté de plus de 49%, contre 21,2% pour les autres biens sur le marché* ».

Les villes qui incarnent le luxe français conservent leur dynamisme

Les villes "traditionnelles" du luxe, tant du point de vue de leur réputation auprès des acheteurs que de la proportion de biens de luxe disponibles sur le marché, ont connu en 2021 une belle dynamique de croissance. Hors Paris, dans le trio de tête des villes les plus chères en France pour les biens de prestige se retrouvent **Cannes** (16,461€), **Neuilly-sur-Seine** (17,368€) et **Lège-Cap-Ferret** (17,997€) qui est donc la ville la plus chère de France pour l'immobilier de prestige devant Paris.

En termes de prix, ce sont en revanche **Soorts-Hossegor** (+24,6%), **Cannes** (+25,6%) et **Antibes** (+44,4%) qui auront connu en 2021 la plus belle dynamique de croissance.

La ville de France qui possède la plus forte proportion de biens de prestige sur son marché (avec un prix de vente supérieur à 1 million d'euros) sera **Neuilly-sur-Seine** (52,7% des biens en ligne relèvent de cette catégorie premium), suivie **Lège-Cap-Ferret** (47,2%) et de **Mougins** (39,5%).

Les nouveaux territoires du luxe en France

Plusieurs villes ont vu en 2021 le nombre de biens dépassant un prix de vente de 1 million d'euros augmenter. Elles s'imposent ainsi comme de véritables nouveaux territoires du luxe, portées par la qualité de vie sur place ou la proximité avec des aéroports internationaux les rendant très accessibles aux acheteurs internationaux. Trois villes se démarquent particulièrement.

Sur l'Atlantique Riviera, **Saintes** voit son marché du luxe exploser : les biens à plus de 1 million d'euros représentaient 2,1% des biens en vente en 2021, contre 0,6% en 2020, soit trois fois plus de biens de prestige proposés à la vente (le prix de vente au mètre carré quant à lui progresse de 16%).

A proximité directe de Perpignan, **Canet-en-Roussillon** a vu le nombre de biens de luxe proposés sur le marché augmenter de 133% entre 2020 et 2021 (et +4,7% sur les prix au mètre

carré des biens de luxe), avec une attractivité portée par sa proximité géographique avec l'aéroport international de Barcelone.

Enfin pour compléter ce classement, **La Rochelle** a connu une augmentation de 80% de biens mis en vente sur le marché entrant dans cette catégorie premium (à mettre en perspective avec une augmentation de +10,3% des prix au mètre carré).

« A l'issue du premier confinement, nous avons constaté un fort exode des centres-villes vers des territoires qui pouvaient offrir des extérieurs. Les Parisiens se sont déplacés vers des villes de banlieue comme Saint-Germain en Laye, ou de 3e couronne comme Le Mans, Tours, Orléans, voire même plus loin en France grâce au réseau de transport. Les Bordelais se sont rapprochés de l'Océan, mais le manque d'offres limite le marché. La Baule-Escoulac profite également d'une arrivée de citadins » analyse Laurent Demeure, Président & CEO de Coldwell Banker Europa Realty.

« Cependant, l'augmentation des prix du pétrole et de l'essence risque de devenir un enjeu majeur, au même titre que la volonté des entreprises de limiter le télétravail. Autant de facteurs qui pourraient redynamiser le marché des centre-villes en 2022 » nuance Laurent Demeure.

Méthodologie

Les "biens de luxe" analysés dans la présente étude sont définis par deux critères : ceux dont le prix est supérieur à 1 million d'euros, et ceux dont le prix relève des 10% des biens les plus chers dans la ville considérée. Le premier critère a été utilisé pour suivre le volume des biens mis en vente, le second pour analyser les évolutions et les dynamiques de prix.

PriceHubble a analysé toutes les annonces répondant à ces critères postées en ligne entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2021, sur les principaux portails immobiliers pour les particuliers et les professionnels, pour évaluer en temps réel les dynamiques en cours sur le marché apparent. Au total 329 798 annonces publiées en ligne ont été analysées pour la période 2018-2021, dont 90 852 pour Paris sur ces quatre années.

*** Fin

À propos de Coldwell Banker

Fondé en 1906 aux Etats-Unis par Colbert Coldwell et Arthur Benjamin Banker, Coldwell Banker est aujourd'hui la référence en matière d'immobilier de prestige. Du château à la villa moderne, en passant par les biens d'art, les équipes Coldwell Banker ont développé un savoir-faire et une expertise unique afin d'accompagner leurs clients dans leurs projets immobiliers. Implanté dans près de 50 pays, Coldwell Banker s'est construit une solide réputation sur le marché de l'immobilier de luxe, basée sur un professionnalisme reconnu et une expertise internationale. La division de luxe, Coldwell Banker Global Luxury, réalise chaque année plus de 50 000 transactions de propriétés de plus d'un million de dollars dans le monde. En France, en Belgique, en Suisse, à Monaco, au Luxembourg et au Liechtenstein, Coldwell Banker Europa Realty est présidé par Laurent Demeure.

À propos de PriceHubble

PriceHubble est une Proptech B2B qui développe des solutions d'estimation et d'analyse pour le marché immobilier résidentiel, en s'appuyant sur le big data et le machine learning. Les solutions PriceHubble permettent aux professionnels (banques, agents, courtiers) de mieux conseiller leurs clients particuliers et d'offrir une expérience personnalisée, en leur apportant toute la transparence sur le marché immobilier. Elles permettent également aux acteurs institutionnels (investisseurs, promoteurs et bailleurs) d'estimer et d'analyser rapidement des actifs immobiliers, et de prendre de meilleures décisions lors de l'acquisition, la gestion ou la cession d'actifs. PriceHubble est déjà présent dans 9 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, République tchèque et Slovaquie) et compte 150 collaborateurs dans le monde.

Contacts presse

PriceHubble :
Lauriane Hallé, Responsable Communications Externes
06 46 56 91 36 / lauriane.halle@pricehubble.com

Coldwell Banker :
Hugo Baillet, Directeur Marketing et Communication
06 14 57 48 18 / hugo.baillet@coldwellbanker.fr