

Immobilier de luxe : Nantes et le 20ème arrondissement parisien les plus dynamiques au premier semestre 2022

Comment se porte l'immobilier de luxe en France au premier semestre 2022 ? Quelles sont les dynamiques de prix en région et en Ile de France dans les villes traditionnelles du luxe ? Coldwell Banker et PriceHubble répondent aujourd'hui à l'ensemble de ces questions.

Paris, le 1er juillet 2022 - Suite à la publication de la première édition du baromètre du marché de l'immobilier de luxe, Coldwell Banker Europa Realty et PriceHubble présentent l'évolution du marché au premier semestre 2022.

Alors que l'économie fait face à de nouvelles incertitudes, le marché de l'immobilier évolue plus rapidement. Début 2022, Coldwell Banker Europa Realty et PriceHubble publiaient la première édition du baromètre du marché de l'immobilier de luxe, révélant notamment les nouveaux territoires du luxe français. Aujourd'hui, à mi-année, une nouvelle analyse permet de conforter certaines tendances ou de constater des bouleversements du marché dans certains territoires. Coldwell Banker Europa Realty et PriceHubble analysent les propriétés de luxe mise en vente pour proposer un baromètre en temps réel.

« On note aujourd'hui une transition du marché de l'immobilier de luxe en France. Dans la période post-covid, les clients recherchaient la qualité de vie, des grands terrains, des extérieurs, des propriétés familiales. Avec le retour de l'inflation, la crise économique qui guette, l'arbitrage se fait de plus en plus avec une prise en compte économique de l'investissement, du calcul de la plus-value, la recherche d'emplacements classiques du luxe et la bonne opportunité pour se prémunir d'une conjoncture économique moins favorable » précise Laurent Demeure, Président & CEO de Coldwell Banker Europa Realty.

« Nous le voyons régulièrement dans nos données, d'un trimestre à l'autre ou même d'un mois à l'autre les dynamiques de prix à Paris comme en région peuvent changer très rapidement. Cette analyse en profondeur du marché du luxe pour le premier semestre 2022 dans 16 villes françaises nous montre déjà de très nettes évolutions par rapport à 2021, et nous a révélé de belles surprises comme Nantes ou le 20ème arrondissement de Paris » explique Loeiz Bourdic, Directeur de PriceHubble France.

L'Atlantique Riviera poursuit sa forte dynamique

La côte Atlantique montre une très forte dynamique des prix de l'immobilier de luxe. Le bassin d'Arcachon affichait déjà en 2021 une hausse des prix, qui continue de s'accélérer. **Lège-Cap-Ferret** est la ville en France qui enregistre la plus forte augmentation des prix en ce

début 2022 avec +24,7% à 22 448€. A **Arcachon**, le prix de l'immobilier de luxe progresse de 10,3% pour atteindre 12 689€/m². A **Bordeaux**, l'immobilier de luxe commence à marquer le pas avec une hausse plus légère que sur le bassin (+3,2%).

Biarritz s'impose comme la nouvelle Californie. Entre mer et montagne, la capitale du surf jouit d'un cadre de vie idyllique et d'une image cool, jeune et dynamique, attirant une clientèle tant nationale qu'internationale. Le prix de l'immobilier de luxe affiche une hausse de 13,6% à 13 636 €/m². Plus de 31% des biens à vendre dépassent le million d'euros à Biarritz. La part des biens de luxe sur le marché a doublé en 3 ans.

Les villes de **Nantes** et **La Baule** suivent la même tendance haussière, avec une progression des prix au m² respectivement de 7,7% et 5%. Désormais, près de 10% des biens à vendre dépassent le million d'euros. C'est une progression de 145% du marché.

« A Nantes l'offre ne rencontre plus aussi bien la demande, avec des prix qui progressent fortement et des acquéreurs, principalement jeunes actifs, confrontés à la hausse des taux du crédit » précisent Laurent Demeure.

La Côte d'Azur en ordre dispersé

Si le marché de l'immobilier de luxe accélère sa croissance à **Nice** (+10,6% du prix au m²), on note un ralentissement à Cannes (+6,9% en 2022, vs 25,6% en 2021). A **Mougins** les prix marquent une légère régression (-0,9%) après une forte hausse en 2021 (+12%).

La ville d'**Antibes** avait en 2021 marqué une très forte progression des prix de l'immobilier de luxe (+44%). La dynamique est aujourd'hui inversée. Le prix au m² chute de 15,7% à 11 700€. Désormais, plus de 21% des biens à vendre à Antibes affichent un prix supérieur à un million d'euros. La part des biens de luxe n'était que de 12,5% en 2019.

« La Côte d'Azur se présente de plus en plus comme un marché d'opportunités. Nice, qui n'était pas une ville traditionnelle de l'immobilier de luxe, assure aujourd'hui sa transition. Nice était perçue comme une ville de retraités. Elle attire de plus en plus de jeunes actifs » ajoute Laurent Demeure.

Île-de-France : l'Ouest parisien progresse toujours

C'est à **Boulogne-Billancourt** que les prix de l'immobilier de luxe progressent le plus fortement en ce début 2022, avec une hausse de 8%, contre 3% en 2021. Le m² dépasse désormais nettement les 14 000€.

« A Boulogne-Billancourt, le marché de l'immobilier de luxe, situé au Nord de la ville, est en pénurie de biens à vendre, et nous avons toujours une très forte demande pour ces maisons historiques avec jardin. Boulogne-Billancourt est aujourd'hui la ville la plus recherchée en proche banlieue par les Parisiens » analyse Laurent Demeure.

À Neuilly-sur-Seine et Saint-Germain-en-Laye, la tendance haussière ralentie. Pour les biens de luxe, le m2 progresse respectivement de 2,8% (vs 7,8% en 2021) et 1,3% (vs 8,1%). L'immobilier de luxe à Neuilly-sur-Seine se stabilise à des prix supérieurs à Paris.

Paris, un marché en transition

Dans la capitale, les prix de l'immobilier de luxe marquent un ralentissement, notamment dans certains arrondissements traditionnels du luxe comme le 7e (-2,5%) ou le 8e (-1,3%). Dans le centre de Paris, les 2e et 4e arrondissements ont une très forte dynamique (+8,9% et +9,1%), alors que les 1er et 3e stagnent (+0,14% et +0,3%).

Surprise de ce premier semestre 2022 : le 20ème arrondissement explose comme destination pour l'immobilier de luxe dans la capitale. C'est d'ailleurs l'arrondissement parisien où les prix de l'immobilier de luxe ont le plus augmenté (+17%), et les volumes de biens sur le marché également : les biens mis en vente à un prix supérieur à 1 million d'euros connaît une augmentation très importante de +42,9%.

« L'analyse des données en temps réel nous montre ici pour l'immobilier de luxe comme pour l'ensemble des biens mis sur le marché une très forte tendance haussière dans le 20ème : mais là où les prix au mètre carré médians n'augmentent que de 7%, cette augmentation est plus de deux fois plus forte pour le biens de luxe (+17%) au premier semestre 2022. Des quartiers comme Charonne ou Place de la Réunion, qui connaissaient déjà les faveurs des jeunes actifs, portent aujourd'hui l'intérêt d'un nouveau type de clientèle pour cet arrondissement jusqu'ici populaire » explique Loeiz Bourdic.

Les 15e et 17e voient les prix de l'immobilier de luxe progresser fortement par rapport au reste de la capitale, respectivement +5,3% et 3,9%. Ils bénéficient du report des 7e et 16e voisins en offrant de meilleures perspectives d'augmentation des prix, donc des plus-values.

« Paris est dans une phase de transition entre des arrondissements qui progressent rapidement (20e, 15e, 17e) sous l'impulsion des achats des millenials, et les arrondissements historiques du luxe (8e, 16e, 7e) qui peinent encore suite aux nombreux départs des familles de la capitale et à la progressivité du retour de la clientèle internationale (Américains, Européens) » ajoute Laurent Demeure.

Sur l'ensemble de la capitale, le prix au m2 de l'immobilier de luxe est de 17 726€. Il dépasse les 20 000 €/m2 dans les 6e, 7e, 8e, et 4e. Les 10e, 11e, 12e, 13e et 19e sont nettement en-deçà.

« Il est important pour nous d'analyser l'évolution du marché de l'immobilier de luxe en temps réel, en complément des analyses des biens vendus qui ne nous parviennent que 3 à 6 mois après les offres d'achat. Ces données nous confirment les tendances que nous percevons dans les territoires avec nos agences » conclut 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 le 23 juin 2022, 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 21 359 annonces publiées en ligne ont été analysées pour le premier semestre 2022, dont 7 593 pour Paris.

*** 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 10 pays (Suisse, France, Allemagne, Autriche, Japon, Pays-Bas, Belgique, République tchèque, Slovaquie et Royaume-Uni) et compte 200 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